



AFFINE

Société d'investissement en immobilier d'entreprise

Mars 2017

STRATÉGIE & PERSPECTIVES

CONCENTRER LES INVESTISSEMENTS

- Géographique : Paris Métropole* et 6 métropoles régionales (Bordeaux, Lille, Lyon, Marseille, Nantes, Toulouse).
- par nature : bureaux et commerces de centre-ville.

* Paris Métropole : Paris + Hauts-de-Seine + Seine-Saint-Denis + Val-de-Marne

RAJEUNIR LE PORTEFEUILLE

- Investissement dans des immeubles neufs ou récents, labellisés de préférence,
- d'une taille moyenne de 10 à 30 M€,
- recelant un potentiel de création de valeur.
- Poursuite de la cession progressive des immeubles non stratégiques.

ACCROÎTRE LE VOLUME DES LOYERS

- Investir dans des immeubles de rendement bien localisés.
- Rétablir le taux d'occupation.
- Intégrer l'évolution technologique dans nos services aux locataires.

ALIMENTER LE PIPELINE

- Plus de 100 M€ d'opérations réalisées (51 M€) ou engagées et de projets maîtrisés (54 M€),
- représentant 8,5 M€ de loyer annuel, et dont 2,4 M€ déjà comptabilisés en 2016 (correspondant à 4,4 M€ en loyer annuel potentiel).



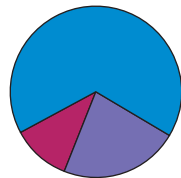
Patrimoine direct¹
554 M€

Revenus locatifs annuel directs
36 M€

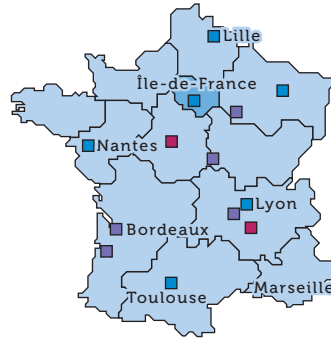
Patrimoine total¹⁻²
791 M€

RÉPARTITION DU PATRIMOINE DIRECT

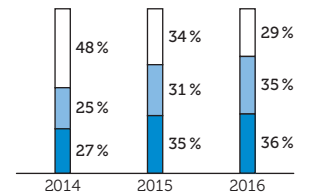
PAR NATURE



PAR LOCALISATION

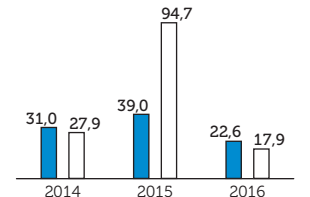


ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE



□ Autre
■ Métropoles régionales cibles
■ Paris Métropole

ROTATION DES ACTIFS (M€)



■ Investissements
□ Cessions

2016, EN RÉSUMÉ

POINTS CLÉS

RÉSULTAT NET EN HAUSSE A 5,5 M€

- Progression des loyers à périmètre constant (+1,0%)
- Impact des cessions (loyers : -11,2%)
- Taux d'occupation en amélioration (+1,7 point)
- Réduction du coût de la dette à 2,3%
- Stabilité des justes valeurs
- Impact de Banimmo (-7,6 M€)

RÉSULTAT EPRA (HORS BANIMMO) À 11,7 M€

LTV STABLE A 46,4 % (-0,2 POINT)

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

- 22,6 M€ d'acquisitions et de travaux (loyer potentiel : 2,5 M€)
- 17,9 M€ de cessions
- 54 M€ de pipeline d'investissements engagés et de projets maîtrisés (loyer annuel potentiel : 4,1 M€)

ANR EPRA PAR ACTION : 21,0 €

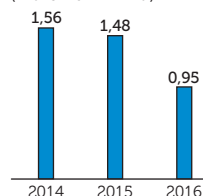
ANNR EPRA PAR ACTION : 24,0 €

DIVIDENDE DE 1,0 € PAR ACTION *

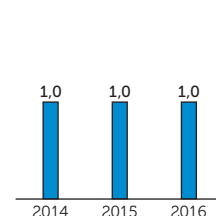
* Soumis au vote de l'Assemblée Générale du 27 avril 2017

CHIFFRES CLÉS

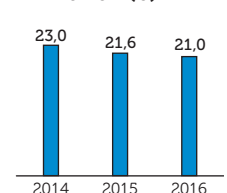
RÉSULTAT EPRA PAR ACTION (€) (Hors Banimmo)



DIVIDENDE PAR ACTION (€)



ACTIF NET RÉÉVALUÉ EPRA PAR ACTION (€)



1 - Droits inclus

2 - Incluant la juste valeur des immeubles des sociétés mises en équivalence (Banimmo)


Mars 2017
ÉTATS FINANCIERS

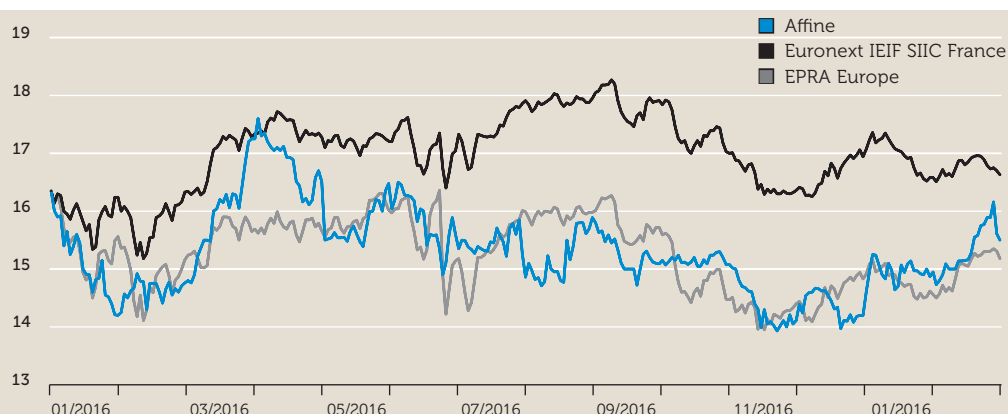
RÉSULTAT CONSOLIDÉ (M€)	2015	2016
Revenus locatifs	39,0	34,7
Loyers nets	34,4	29,4
Revenus des autres activités	1,2	(0,1)
Frais de fonctionnement	(7,9)	(8,6)
EBITDA courant	27,7	20,7
Résultat opérationnel courant	27,1	19,6
Autres produits et charges	(0,4)	0,3
Résultat des cessions d'actifs	(7,2)	(0,0)
Résultat opérationnel avt ajust. valeur	19,5	19,9
Solde net des ajustements de valeurs	3,8	(0,6)
Résultat opérationnel net	23,2	19,3
Coût de l'endettement financier net	(9,1)	(7,0)
Ajustement de valeurs des instr. financiers	2,1	1,1
Impôts	0,5	(1,3)
Divers	(0,5)	(0,3)
Sociétés mises en équivalence	(15,7)	(6,4)
Résultat net	0,4	5,5
Résultat net – part du groupe	0,4	5,5
Résultat net – part du groupe (hors Banimmo)	16,9	13,1
Retraitement EPRA	12,8	1,6
Résultat EPRA	13,3	7,1
Résultat EPRA (hors Banimmo)	17,4	11,7

NB : Banimmo est consolidé chez Affine par mise en équivalence. Les comptes de Banimmo sont en cours d'audit.

BILAN CONSOLIDÉ (M€)	2015	2016
ACTIF	623,6	610,2
Immeubles (hors droits)	514,4	518,6
<i>dont immeubles de placement</i>	456,0	469,4
<i>dont immeubles destinés à la vente</i>	58,5	49,2
Titres de participations	0,0	0,0
Sociétés mises en équivalence	38,8	31,6
Trésorerie	6,7	4,9
Autres actifs	63,6	55,1
PASSIF	623,6	610,2
Fonds propres (avant affectation)	291,7	285,0
<i>dont ORA</i>	4,2	4,2
<i>dont TSDI</i>	73,2	73,1
Dettes bancaires	286,5	284,2
Autres passifs	45,4	41,0
LTV (%)	46,6	46,4

AFFINE EN BOURSE

CARACTÉRISTIQUES AU 31 DÉCEMBRE 2016	
Marché	NYSE Euronext Paris
Code ISIN	FR0000036105
Ticker	IML FP / BTPPPA / F:IML
Indices	CAC Mid&Small, SIIC IEIF, EPRA
Nombre de titres	10 056 071
Flottant	68,3%
Cours de clôture	14,95 €
Capitalisation	150,3 M€


Banimmo EN BREF Participation Affine: 49,5%

Repositionnement et « clés en main » d'immeubles tertiaires et commerciaux en Belgique, en France et au Luxembourg.

Chiffre d'affaires : 142,9 M€

Résultat opérationnel : 59,4 M€

Résultat net : -15,4 M€

Patrimoine : 238 M€
(Belgique : 66 % et France : 34 %)

RÉPARTITION DE L'ACTIONNARIAT D'AFFINE

CALENDRIER

- 19 avril 2017 :** Chiffre d'affaires du premier trimestre (après bourse)
- 27 avril 2017 :** Assemblée générale
- Mai 2017 :** Paiement du dividende (1,0 €)
- Juillet 2017 :** Chiffre d'affaires et résultats semestriels 2017 (avant bourse)
- 18 octobre 2017 :** Chiffre d'affaires du troisième trimestre (après bourse)

CONTACTS AFFINE

Maryse Aulagnon, Président
Alain Chaussard, Directeur Général
Matthieu Evrard, Directeur Général Délégué
Frank Lutz, Communication Financière & Marchés de capitaux

39 rue Washington, 75008 Paris
 Tél. : +33 (0)1 44 90 43 35 - Fax : +33 (0)1 44 90 43 57
 e-mail : info@affine.fr – www.affine.fr