



AFFINE

SOCIÉTÉ D'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

616 M€
Patrimoine direct¹

34 M€
Revenus locatifs
annuel directs

824 M€
Patrimoine total¹⁻²

STRATÉGIE & PERSPECTIVES

CONCENTRER LES INVESTISSEMENTS

- Par localisation : Paris Métropole³ et 6 métropoles régionales (Bordeaux, Lille, Lyon, Marseille, Nantes, Toulouse),
- par nature : bureaux, commerces de centre-ville et projets urbains mixtes et innovants.

RENOUVELER LE PORTEFEUILLE

- Investissement dans des immeubles neufs (VEFA) ou récents, labellisés de préférence,
- d'une taille unitaire 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

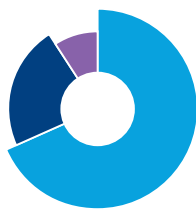
- Investir dans des immeubles de rendement bien localisés,
- seul ou en partenariat.
- Améliorer le taux d'occupation.
- Intégrer les évolutions technologiques dans les services aux locataires.

ALIMENTER LE PIPELINE

- 130 M€ d'opérations réalisées (91 M€) ou engagées et de projets maîtrisés (39 M€),
- représentant 8,9 M€ de loyer annuel, dont 1,1 M€ déjà comptabilisés en 2017 (correspondant à 3,7 M€ en loyer annuel potentiel).

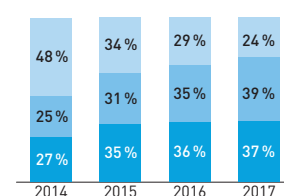
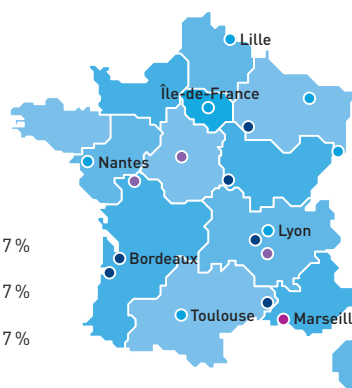
RÉPARTITION DU PATRIMOINE DIRECT

PAR NATURE



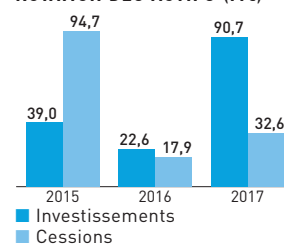
- Bureaux 68,7%
- Immobilier commercial 22,7%
- Entrepôts et locaux d'activité 8,7%

PAR LOCALISATION



- Autre
- Métropoles régionales
- Paris Métropole³

ROTATION DES ACTIFS (M€)



2017, EN RÉSUMÉ

POINTS CLÉS

RÉSULTAT NET PDG EN HAUSSE À 9,1 M€ (+66,7%)

- Légère progression des loyers nets (+0,5%)
- Plus-value de cession de 1,9 M€
- Stabilité des justes valeurs (+0,6%)
- Réduction du coût de la dette à 2,0%
- Reprise de provisions et d'impôts (+2,8 M€)
- Importante dépréciation de la participation dans Banimmio (-8,2 M€)

PROGRESSION DU RÉSULTAT EPRA (+52,6%)

ÉVOLUTION DE LA VALEUR DU PATRIMOINE (+11,6%)

- 90,7 M€ d'acquisitions, de développements et de travaux
- 32,6 M€ de cessions
- 39 M€ de pipeline d'investissements engagés et de projets maîtrisés

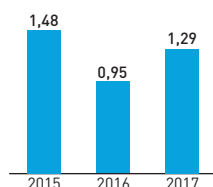
ANR EPRA PAR ACTION : 20,5 €

ANNR EPRA PAR ACTION : 22,7 €

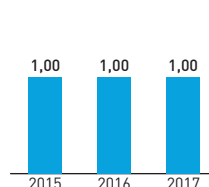
DIVIDENDE DE 1,0 € PAR ACTION⁴

CHIFFRES CLÉS

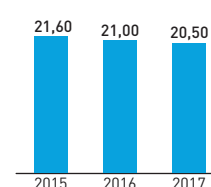
RÉSULTAT EPRA HORS BANIMMO PAR ACTION (€)



DIVIDENDE PAR ACTION (€)



ACTIF NET RÉÉVALUÉ EPRA PAR ACTION (€)



1 - Droits inclus

2 - Incluant la juste valeur des immeubles Banimmio

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

4 - Soumis au vote de l'Assemblée Générale du 26 avril 2018

ÉTATS FINANCIERS

RÉSULTAT CONSOLIDÉ (M€)	2015	2016	2017
Revenus locatifs	39,0	34,7	33,8
Loyers nets	34,4	29,4	29,6
Revenus des autres activités	1,2	(0,1)	0,8
Frais de fonctionnement	(7,9)	(8,6)	(8,8)
EBITDA courant	27,7	20,7	21,6
Résultat opérationnel courant	27,1	19,6	21,3
Autres produits et charges	(0,4)	0,3	0,7
Résultat des cessions d'actifs	(7,2)	(0,0)	1,9
Résultat opérationnel avt ajust. valeur	19,5	19,9	23,9
Solde net des ajustements de valeurs des immeubles	3,8	(0,6)	0,3
Résultat opérationnel net	23,2	19,3	24,2
Coût de l'endettement financier net	(9,1)	(7,0)	(6,9)
Ajustement de valeurs des instr. financiers	2,1	1,1	0,8
Impôts	0,5	(1,3)	0,3
Divers	(0,5)	(0,3)	0,8
Sociétés mises en équivalence	(15,7)	(6,4)	(0,1)
Activités non poursuivies	-	-	(12,0)
Résultat net	0,4	5,5	7,2
Résultat net – part du groupe	0,4	5,5	9,1
Résultat net – part du groupe (hors Banimmo)	16,9	13,1	19,2
Retraitement EPRA	12,8	1,6	1,7
Résultat EPRA	13,3	7,1	10,8
Résultat EPRA (hors Banimmo)	17,4	11,7	15,5

NB : Banimmo est consolidé chez Affine par mise en équivalence jusqu'au 30 septembre 2017 puis par intégration globale en activité non poursuivie (IFRS 5). Les comptes de Banimmo sont en cours d'audit.

BILAN CONSOLIDÉ (M€)	2015	2016	2017
ACTIF	623,6	610,2	835,4
Immeubles (hors droits)	514,4	518,6	578,6
<i>dont immeubles de placement</i>	456,0	469,4	540,0
<i>dont immeubles destinés à la vente</i>	58,5	49,2	38,6
Titres de participations	0,0	0,0	0,8
Sociétés mises en équivalence	38,8	31,6	1,9
Trésorerie	6,7	4,9	7,7
Activités non poursuivies	-	-	180,1
Autres actifs	63,6	55,1	66,3
PASSIF	623,6	610,2	835,4
Fonds propres (avant affectation)	291,7	285,0	309,3
<i>dont Minoritaires</i>	-	-	27,2
<i>dont ORA</i>	4,2	4,2	4,2
<i>dont TSDI</i>	73,2	73,1	73,3
Dettes bancaires	286,5	284,2	336,7
Activités non poursuivies	-	-	134,4
Autres passifs	45,4	41,0	55,1
LTV (%)	46,6	46,4	52,3

AFFINE EN BOURSE

CARACTÉRISTIQUES AU 31 DÉCEMBRE 2017	
Marché	Euronext Paris
Code ISIN	FR0000036105
Ticker	IML FP / BTTP.PA / F:IML
Indices	CAC Mid&Small, SIIC IEIF
Nombre de titres	10056071
Flottant	41,3%
Cours de clôture	16,48 €
Capitalisation	165,7 M€



Banimmo EN BREF

Repositionnement et « clés en main » d'immeubles de bureaux en Belgique.

Détention d'Affine : 49,5 %

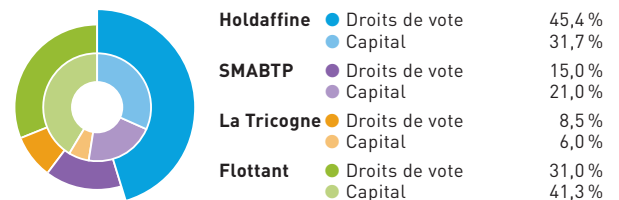
Chiffre d'affaires : 65,1 M€

Résultat opérationnel : 4,0 M€

Résultat net : -3,9 M€

Patrimoine : 208 M€

(Belgique : 68 % et France : 32 %)

RÉPARTITION DE L'ACTIONNARIAT D'AFFINE

CALENDRIER

- 18 avril 2018 :** Chiffre d'affaires du premier trimestre (après bourse)
- 26 avril 2018 :** Assemblée générale
- Mai 2018 :** Paiement du dividende (1,0 €)
- Juillet 2018 :** Chiffre d'affaires et résultats semestriels 2018 (avant bourse)
- 17 octobre 2018 :** Chiffre d'affaires du troisième trimestre (après bourse)

CONTACTS AFFINE

Maryse Aulagnon, Présidente
Alain Chaussard, Directeur Général
Matthieu Evrard, Directeur Général Délégué
Frank Lutz, Directeur Financier
 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