AFFINE

RÉSULTATS SEMESTRIELS

2016

PRÉSENTATION DU 29 JUILLET 2016

Points clés du S1 2016

RESULTAT OPERATIONNEL NET DE 12,2 M€ (+25 %)

RESULTAT NET EN BAISSE A 4,1 M€

- (+) Hausse des justes valeurs de 2,4 M€
- (+) Coût de la dette stable à 2,5 %
- (-) Baisse des revenus locatifs de 17,0 % résultant des cessions en 2015
- (-) Contribution négative de Banimmo (-4,1 M€)

RECUL DU RESULTAT EPRA (HORS BANIMMO) A 5,6 M€

TAUX D'OCCUPATION EN AMELIORATION

LTV STABLE A 46,5 % (-0,1 POINT)

EVOLUTION DU PATRIMOINE

- 7,4 M€ d'acquisitions et de travaux
- 9,7 M€ de cessions

ANR EPRA PAR ACTION : 21,0 €

ANNNR EPRA PAR ACTION : 24,0 €

INVESTISSEMENTS ET CESSIONS

Investissements et cessions

3 M€ : Acquisition

Clichy :
7,9 M€ (3,2 M€ au S1)

En cours :
Lilleurope et Euronantes

4 M€ : Développement & Restructuration

Lyon - Tangram

Lille

Auber

10 M€ : Cessions

Miramas :
4,7 M€

Aix-en-Provence :
3,8 M€

Barberey-Saint-Sulpice :
1,4 M€

Porte de Clichy – Les Horizons

BREEAM®

Acquisition de 1 500 m² de bureaux : 7,9 M€

- Label BREEAM
- 7 niveaux (R-1 à R+5)
- Façade végétalisée
- TO : 100 % - BEFA signé en décembre pour 6 ans fermes
- Locataire : La Maison du Whisky
- Livré fin mai

Situé à la Porte de Clichy dans la ZAC « Entrée de ville »

- Nouveau pôle majeur au nord-ouest de Paris
- A proximité
  - Du nouveau palais de justice
  - De la Direction régionale de la police judiciaire
- Très bonne desserte en transports en commun
  - Station Porte de Clichy : RER C, lignes de métro 13 et 14 (en cours)
  - Gare SNCF Clichy-Levallois
  - Accès immédiat au boulevard périphérique et vers les autoroutes A1, A13 et A14

Lyon Part-Dieu – Tangram

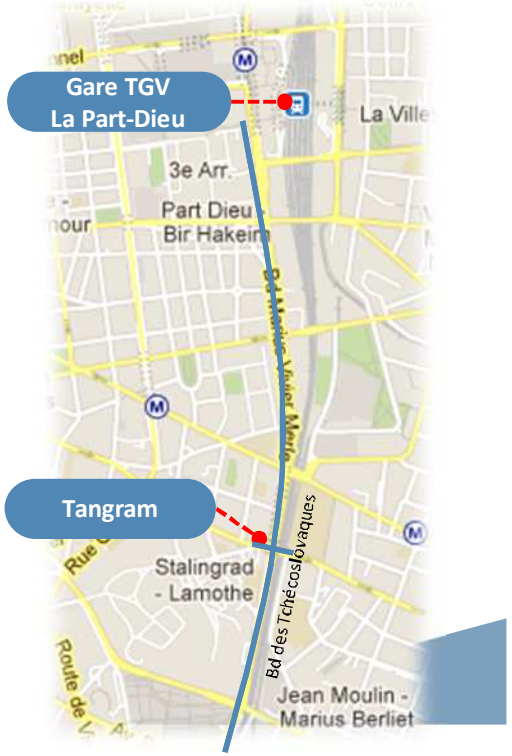
Restructuration lourde de 5 915 m² de bureaux : 7,7 M€ (1,0 M€ au S1)

- Label BBC-effinergie rénovation en cours d'obtention
- 2 bâtiments avec 121 places de parking
- Livraison au T1 2016
  - 2 750 m² loué à l'ISCOM pour 9 ans ferme
  - 3 165 m² en cours de commercialisation

Situé dans le quartier de la Part-Dieu

- Quartier central des affaires
- A proximité de la gare TGV La Part-Dieu
- Très bonne desserte en transports en commun
  - 2 stations de métro, plusieurs lignes de bus
  - Tramway

Bâtiment avant restructuration



Nantes – Euronantes

BREEAM®

Promesse signée pour 3 844 m² de bureaux : 9,8 M€

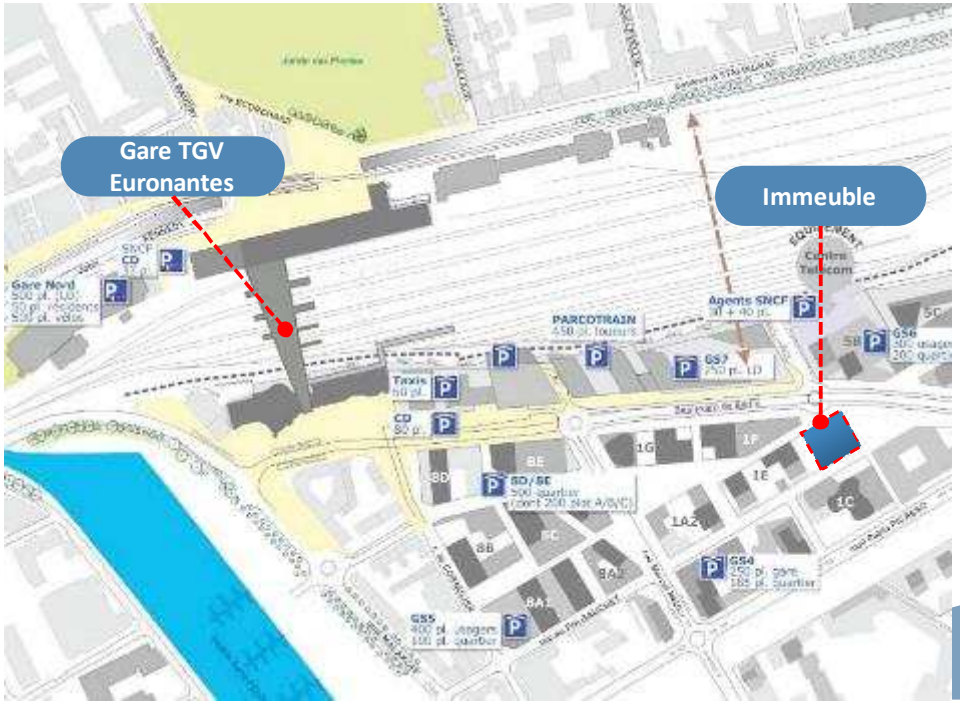
- Label BREEAM
- 8 niveaux (R-1 à R+6)
- Livraison prévue au S1 2018

Association au groupement Sogeprom-ADI

- Avril 2014 : Lancement de l'appel d'offres par la ville
- Janvier 2015 : Lauréat de l'appel d'offres

Situé dans le quartier Euronantes Gare

- Nouveau pôle d'affaires majeur
  - 2020 : 130 000 m² de bureaux
- A proximité immédiate de la gare TGV
- Très bonne desserte en transports en commun
  - Tramway et Bus



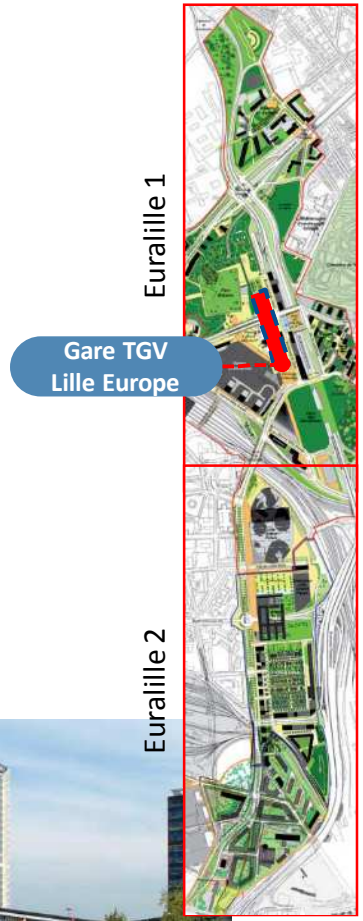
Lille – Tour Lilleurope

Promesse signée pour 5 000 m² supplémentaire de bureaux

- Renforcement dans Euralille
- Détention de 19 étages sur 20
- Desserte aisée
  - Surplombant la gare Lille-Europe
  - En plein cœur du quartier des affaires Euralille

Programme de rénovation

- Remise aux normes
  - Equipements techniques
  - Hall
  - Parties communes



Rappel : Cession Portefeuille Logistique – Impact*

8 plateformes logistiques : 72,1 M€

- TO : 100 % au 30 juin 2015
- Surface : 172 500 m²

Structure financière ▲▲▲

- Dette : -42 M€ ▲
- Trésorerie : +30 M€ ▲
- Baisse sensible du LTV (-6 points) ▲▲
- Réallocation vers de nouveaux investissements ▲▲

Opérationnel ▲ ▼

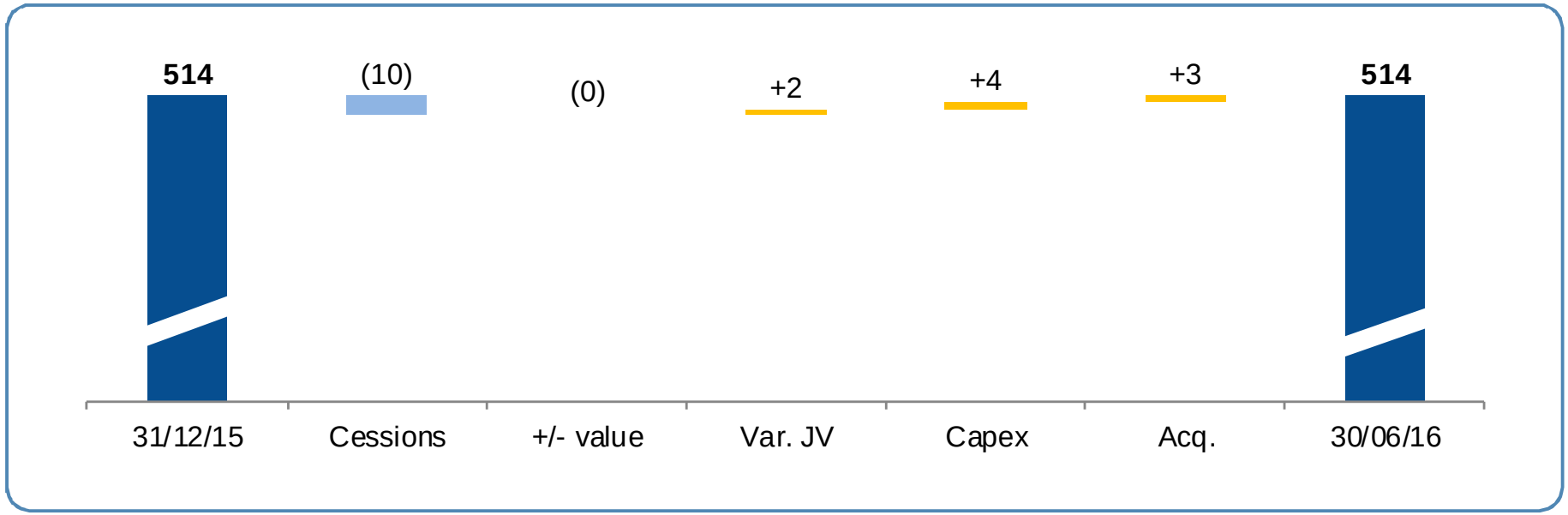
- Réduction des revenus locatifs : -7,0 M€ ▼▼
- Résultat EPRA : -3,3 M€ pour 2016 ▼
- Amélioration de la qualité des cash-flow ▲▲▲ (risque de vacance et de capex)
- Taux d'occupation : -2,2 point ▼▼
- Rendement facial brut : - 32 bps ▼

* en année pleine

PERFORMANCE DU PATRIMOINE

Stabilité de la juste valeur

Variation de la valeur hors droits (M€)

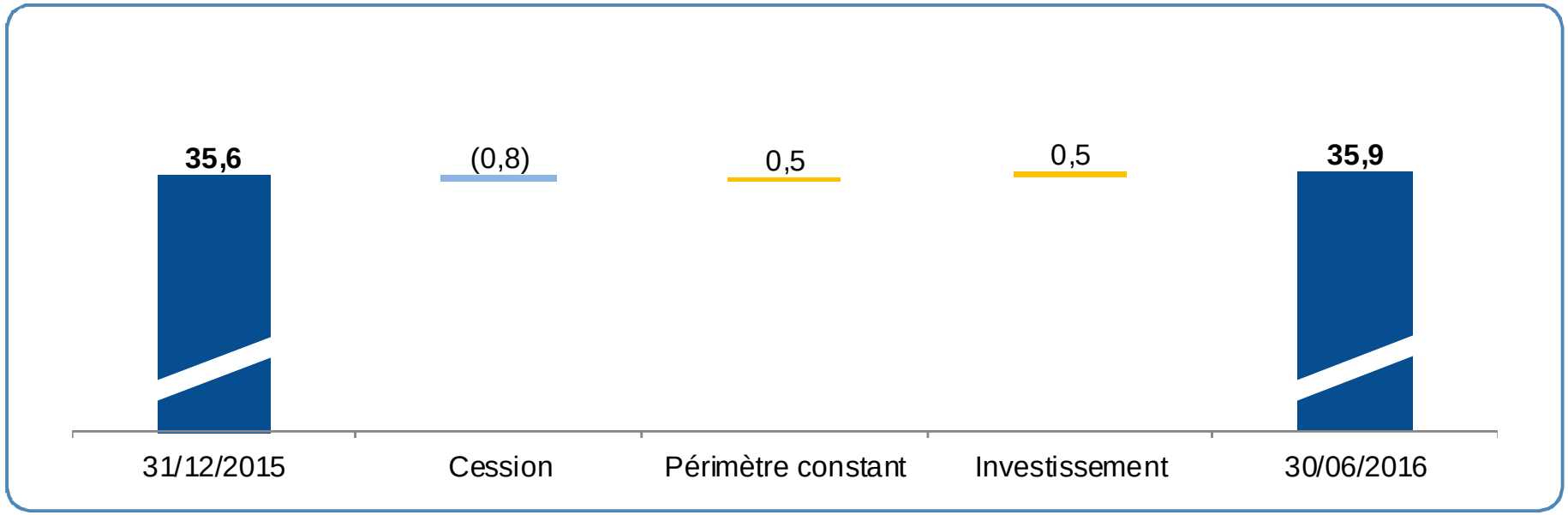


Contribution à la variation de la JV à périmètre constant :

- Loyers de marché (VLM) : -1,1 %
- Taux de capitalisation : +2,1 %
- Divers : -1,0 % (travaux à réaliser, réversion, évolution des droits de mutation, etc…)

Augmentation des loyers

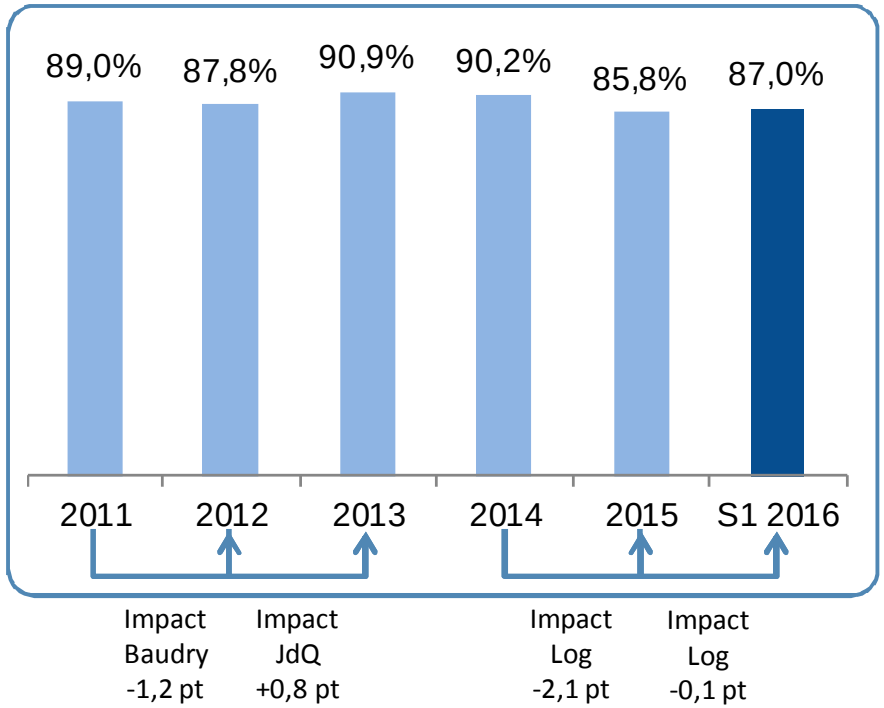
Evolution des loyers faciaux annualisés (M€)

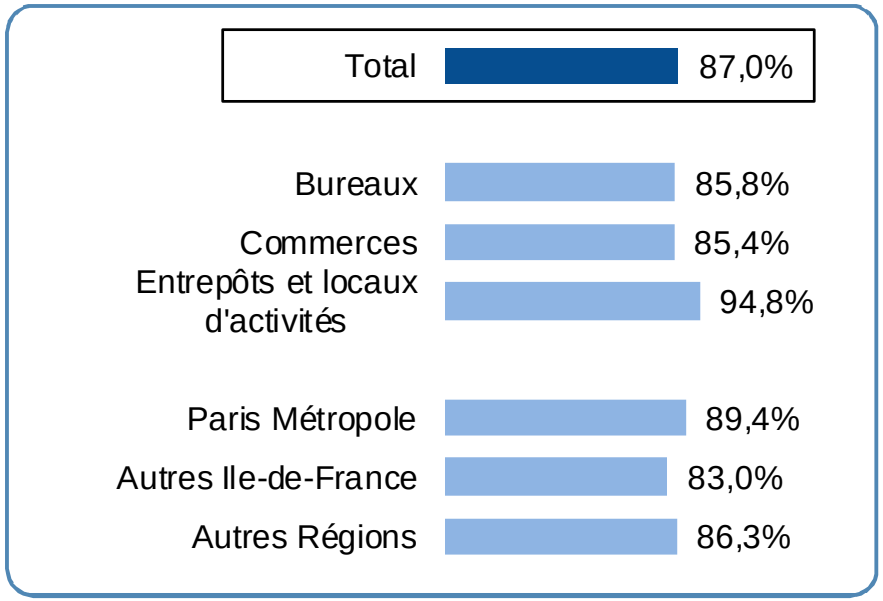


- Variation du total des loyers faciaux : +0,3 M€
- Augmentation de 0,5 M€ (+1,5 %) des loyers faciaux à périmètre constant

Amélioration du taux d'occupation

Evolution du taux d'occupation financier (EPRA)



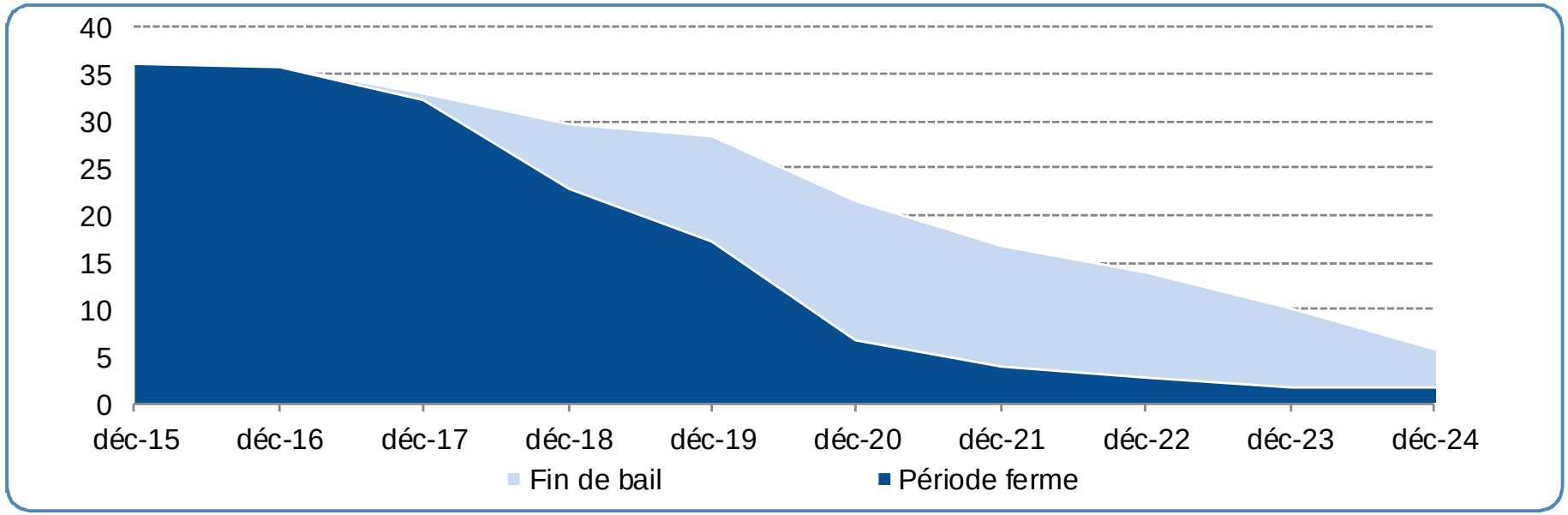


Paris Métropole : Paris + Hauts-de-Seine + Val d'Oise + Val-de-Marne

- Effet du départ du locataire de Tremblay-en-France en 2015 : -2,0 pt
- Effet des cessions logistiques 2015 et 2016 : -2,2 pt

Allongement de la durée moyenne des baux

Echéancier des loyers (M€) en fonction de la durée des baux



- Période ferme moyenne : 3,6 ans (vs 3,1 ans au 31/12/2015)
- Échéance moyenne de fin de bail : 5,8 ans (vs 5,5 ans)
- Signature de 17 nouveaux baux (27 900 m² ; 1,6 M€) → +0,7 M€ sur le S2 2016
- Résiliation et départ pour 18 baux (4 900 m² ; 1,1 M€) → -0,3 M€ sur le S2 2016
- Renégociations de 14 baux (7 200 m² vs 6 100 m² ; 1,0 M€ vs 1,1 M€) → -0,0 M€ sur S2 2016

+0,4 M€ au S2 2016

Banimmo au S1 2016

Plus de détails sur

www.banimmo.be

Foncière de repositionnement et de développement

- Patrimoine : 18 immeubles ; loyers : 4,2 M€ ; valeur : 359 M€

Faits marquants

- Livraison aux locataires du Marché Saint-Germain en mai. Ouverture prévue pour fin 2016
- Urbanove Shopping Development en Procédure de Réorganisation Judiciaire jusqu'au 30 novembre 2016
- Procédure de changement d'affectation du site Athena
- Lancement des travaux à Verpantin

Résultats S1 2016

- Résultat opérationnel : -0,1 M€ vs 3,9 M€
- Résultat courant net : -3,4 M€ vs 0,7 M€
- Résultat net : -8,4 M€ vs -1,4 M€

Banimmo – Participation dans Urbanove

- Août 2010 – Banimmo entre à hauteur de 42,5 % dans le capital de Citymall (ex Foruminvest en Belgique) pour un montant de 54 M€ (capital : 20 M€ et prêt mezzanine : 34 M€) sur 3 projets commerciaux à Namur, Charleroi et Verviers
- Décembre 2013 – Dépréciation partielle de la participation de 15M€
- Mai 2014 – Rachat par Banimmo de la société détenant l'emphythéose sur le terrain de Charleroi pour 5 M€
- Novembre 2014 – Reprise des projets de Namur et Verviers par Urbanove (44% Banimmo ; 56% région Wallone + Besix + Degroof) ; nouveau prêt mezzanine de 12 M€ (dont Banimmo : 9,9 M€)
- Décembre 2014 – Dépréciation du solde de la participation (4 M€)
- Décembre 2015 – Dépréciation de 21 M€ de la créance mezzanine (sur un total de 45 M€)
- Avril 2016 – Procédure de Réorganisation Judiciaire (PRJ) d'Urbanove pour permettre la mise en place du plan de financement des deux projets, prorogée jusqu'en novembre 2016

URBANOVE
SHOPPING DEVELOPMENT

Banimmo – Deux réalisations exemplaires

Marché Saint Germain (Paris 6ème)

- Acquisition en 2009 : 30 M€
- Coût d'éviction, de travaux et de financement : env 40M€
- Galerie commerciale portée de 3 200 m² à 4 400 m²
- Doublement des loyers à 4,1 M€
- Livraison au 2ème trimestre 2016
- Ouverture fin 2016
- TO : 100 %

Marché de la Halle Secrétan (Paris 19ème) – Trophée des SIIC

- Appel d'offres remporté en avril 2011
- Bail emphytéotique administratif de 70 ans
- Coût du projet : environ 15 M€
- Triplement des surfaces à 3 800 m²
- Loyer : 1,25 M€
- Ouverture en octobre 2015
- TO : 100 % - Les 5 fermes, Camaïeu, Neoness, Desnoyers, etc

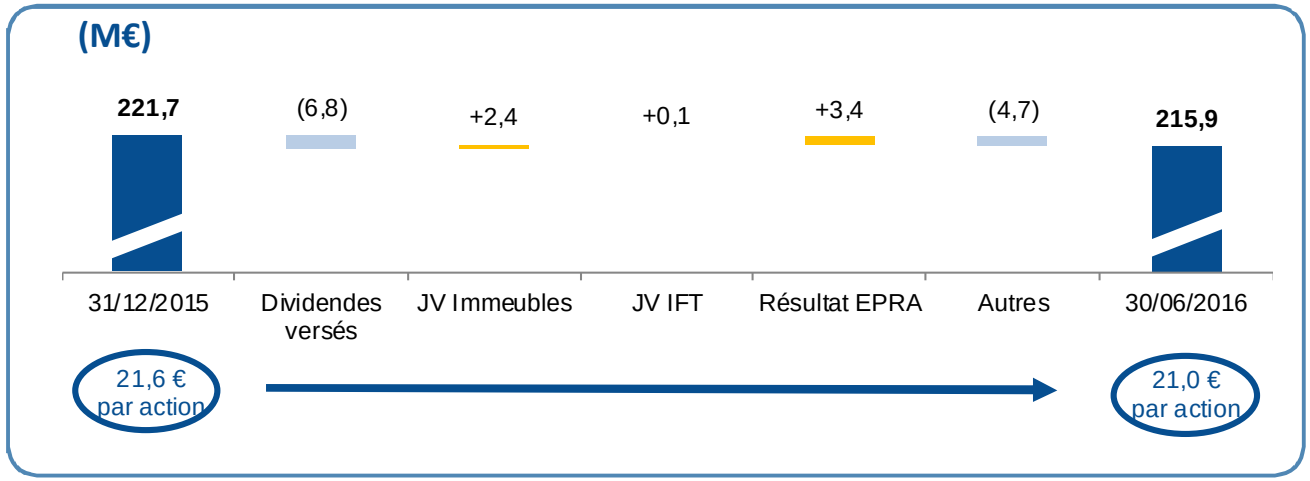
COMPTES CONSOLIDÉS

Résultat consolidé

(M€)	30/06/15	31/12/15	30/06/16
Revenus locatifs	20,7	39,0	17,2
Loyers nets	**18,2**	**34,4**	**14,7**
Revenus des autres activités	0,8	1,2	0,2
Frais de fonctionnement	(3,8)	(7,9)	(4,1)
EBITDA courant	**15,1**	**27,7**	**10,8**
Résultat opérationnel courant	**15,0**	**27,1**	**10,1**
Autres produits et charges	0,2	(0,4)	0,0
Coût de l'endettement financier net	(5,0)	(9,1)	(3,8)
Impôts	(0,2)	0,5	(0,6)
Divers	(2,2)	(0,5)	(0,1)
Sociétés mises en équivalence	(0,4)	(4,3)	(2,3)
Résultat net courant	**7,4**	**13,3**	**3,4**
Ajust. des valeurs des immeubles et résultats des cessions	(5,5)	(3,4)	2,0
Ajustement de valeur des instruments financiers	1,9	2,1	0,1
Ajustements de valeur des sociétés MEE	1,8	(11,4)	(0,9)
Autres	(0,0)	(0,1)	(0,5)
Résultat net (non-courant) – pdg	**(1,9)**	**(12,8)**	**0,7**
Résultat net – pdg	**5,6**	**0,4**	**4,1**
Résultat EPRA (Résultat net récurrent - pdg)	**7,4**	**13,3**	**3,4**
Résultat EPRA (hors Banimmo)	**9,7**	**17,4**	**5,6**
Résultat opérationnel net	**9,7**	**23,2**	**12,2**

Baisse de 2,6 % de l'Actif net réévalué

(M€)	30/06/15	31/12/15	30/06/16
Fonds propres pdg (avant affectation)	**298,3**	**291,7**	**284,8**
Retraitement des TSDI	(73,2)	(73,2)	(73,1)
Juste valeur des instruments financiers	7,3	7,3	8,1
Impôts différés nets	(4,4)	(4,1)	(3,8)
ANR EPRA (hors droits)	**228,1**	**221,7**	**215,9**
ANNNR EPRA (hors droits)	**256,3**	**250,0**	**246,4**
ANR EPRA (hors droits) par action (€)	**22,2**	**21,6**	**21,0**
ANNNR EPRA (hors droits) par action (€)	**25,0**	**24,4**	**24,0**

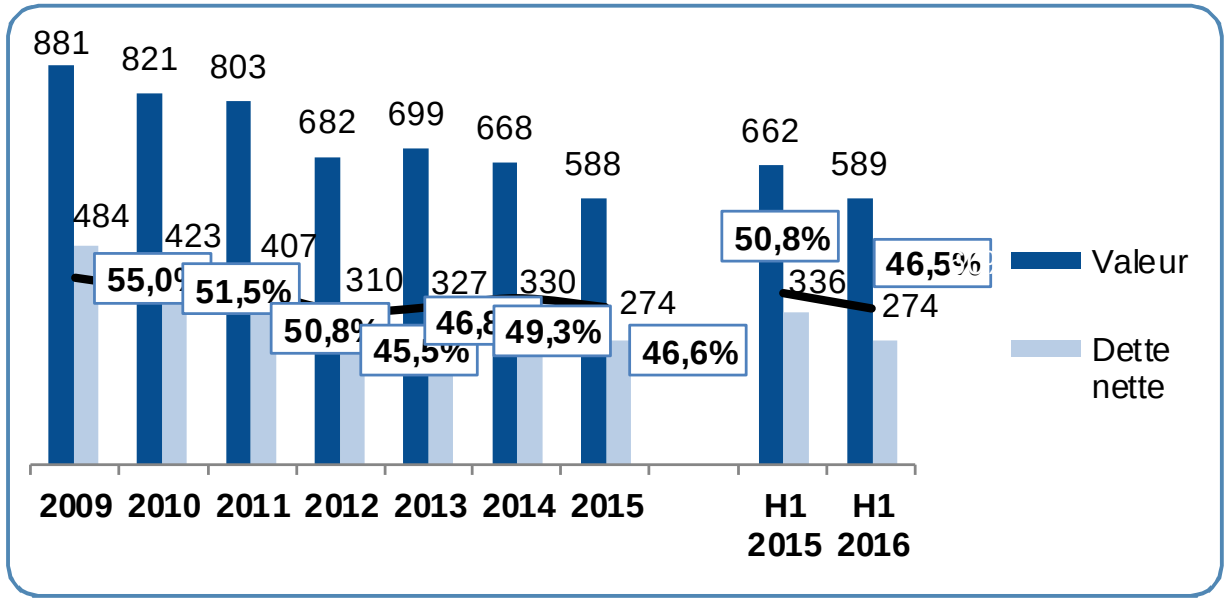


- Hors TSDI
- Autres : intérêt des ORA, intérêt des TSDI, etc
- ANR par action après conversion des ORA
- Calculé sur l'ANC de Banimmo
- Avec l'ANR de Banimmo, ANR EPRA Affine : 24,0 €

FINANCEMENT

Stabilité du LTV

Evolution du LTV



- Stabilité de la dette nette : 274 M€ (hors location-financement)
- Un LTV stable : 46,5 %

Baisse des coûts de financement

Coût de financement stable à 1,6 %, ou 2,5 % couverture incluse

Des relations bancaires diversifiées

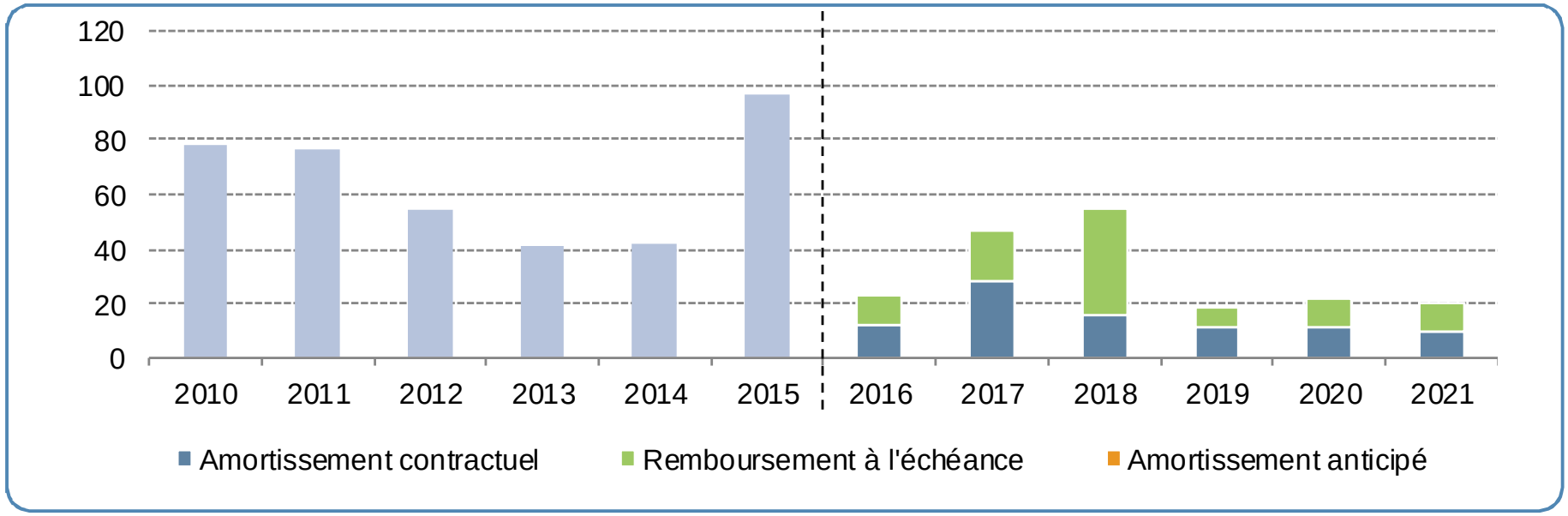
- 6 banques principales
- Durée moyenne de la dette : 5,1 ans
- Financement actif par actif, avec hypothèque
- Amortissement à moyen terme

Financements au S1 2016

- Financements / Refinancements : 32 M€
- Remboursements : 35 M€

Un profil de dette bien équilibré

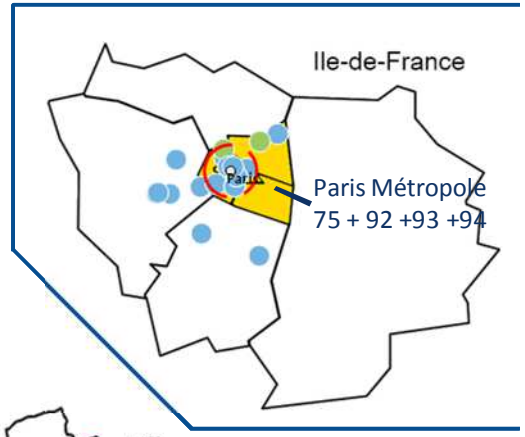
Amortissement de la dette (M€)



- Une politique de financement permettant de lisser les amortissements
- Amortissement : environ 18 M€ par an en moyenne
- Lignes de crédit court terme disponibles de 15 M€ au 30 juin 2016

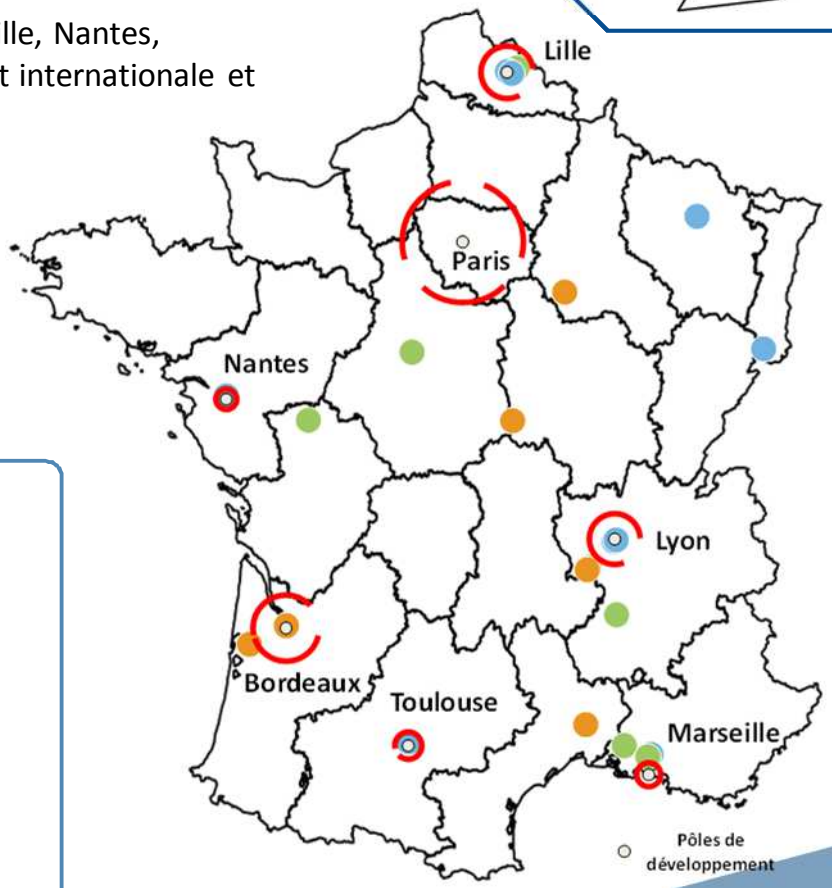
STRATÉGIE & PERSPECTIVES

Notre stratégie [1/3]

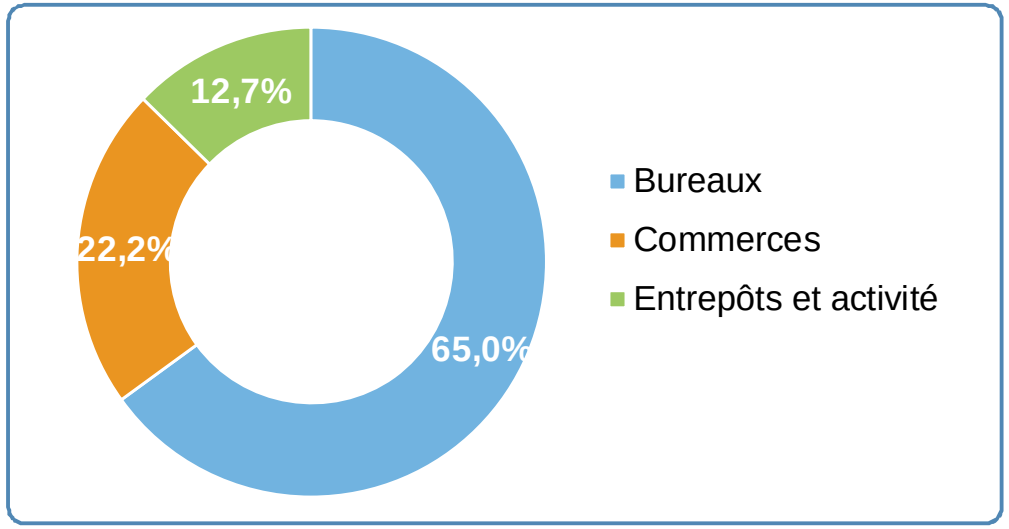


Concentration des investissements sur 2 axes :

- Géographique
  - Sur Paris Métropole et
  - Les métropoles régionales (Bordeaux, Lille, Lyon, Marseille, Nantes, Toulouse) bénéficiant d'une bonne desserte nationale et internationale et d'une forte dynamique démographique et économique
- Nature
  - Focalisation sur les bureaux
  - et les commerces de centre-ville de manière plus opportuniste



Répartition du patrimoine locatif en valeur



Notre stratégie [2/3]

Investissements au cours des 18 derniers mois :

- Plus de 90 M€ engagés ou en cours de négociations avancées
- Soit 6,5 M€ de loyer annuel, et dont 1,6 M€ déjà capté

Poursuite de cette politique selon 4 critères :

- 1) Rajeunir le portefeuille en recherchant des immeubles…
  - Neufs ou récents, labellisés de préférence
  - D'une taille moyenne de 10 à 30 M€
  - Recélant un potentiel de création de valeur par leur localisation ou leur situation locative

… et en poursuivant la simplification du portefeuille
  - En cédant les actifs matures, de petite taille ou isolés
  - Et les actifs logistiques

- 2) Retrouver le volume de loyers des années antérieures par :
  - Des investissements dans des immeubles de rendement bien localisés
  - En faisant de l'amélioration du TO un objectif fort :
    - par un traitement spécifique des actifs depuis plus d'un an,
    - en recherchant le confort des locataires pour les stabiliser,
    - en privilégiant les « built-to-suit »
  - En optimisant la gestion quotidienne grâce à un système d'information performant

Notre stratégie [3/3]

Poursuite de cette politique selon 4 critères (suite) :

- 3) Ramener Banimmo au bénéfice en
  - Menant à bien les ventes prévues :
    - Alma Court, H5,
    - Marché Saint-Germain et la Halle Secrétan à Paris
    - Dolce Chantilly
  - Trouvant de nouveaux partenaires pour :
    - Exploiter le potentiel des fonciers que Banimmo détient en Belgique
    - Renforcer les fonds propres

- 4) Intégrer l'évolution technologique du secteur immobilier
  - Service au locataire (conciergerie virtuelle, pickup station…)
  - Signature électronique des documents (bail, mandat…)
  - Nouveaux modes d'utilisation des lieux de travail

Contacts

Affine

Maryse Aulagnon
Président
Directeur Général

Alain Chaussard
Vice Président et
Directeur Général Délégué

+ 33 (0)1 44 90 43 10 – info@affine.fr

Frank Lutz
Relations Investisseurs
+ 33 (0)1 44 90 43 53 – frank.lutz@affine.fr

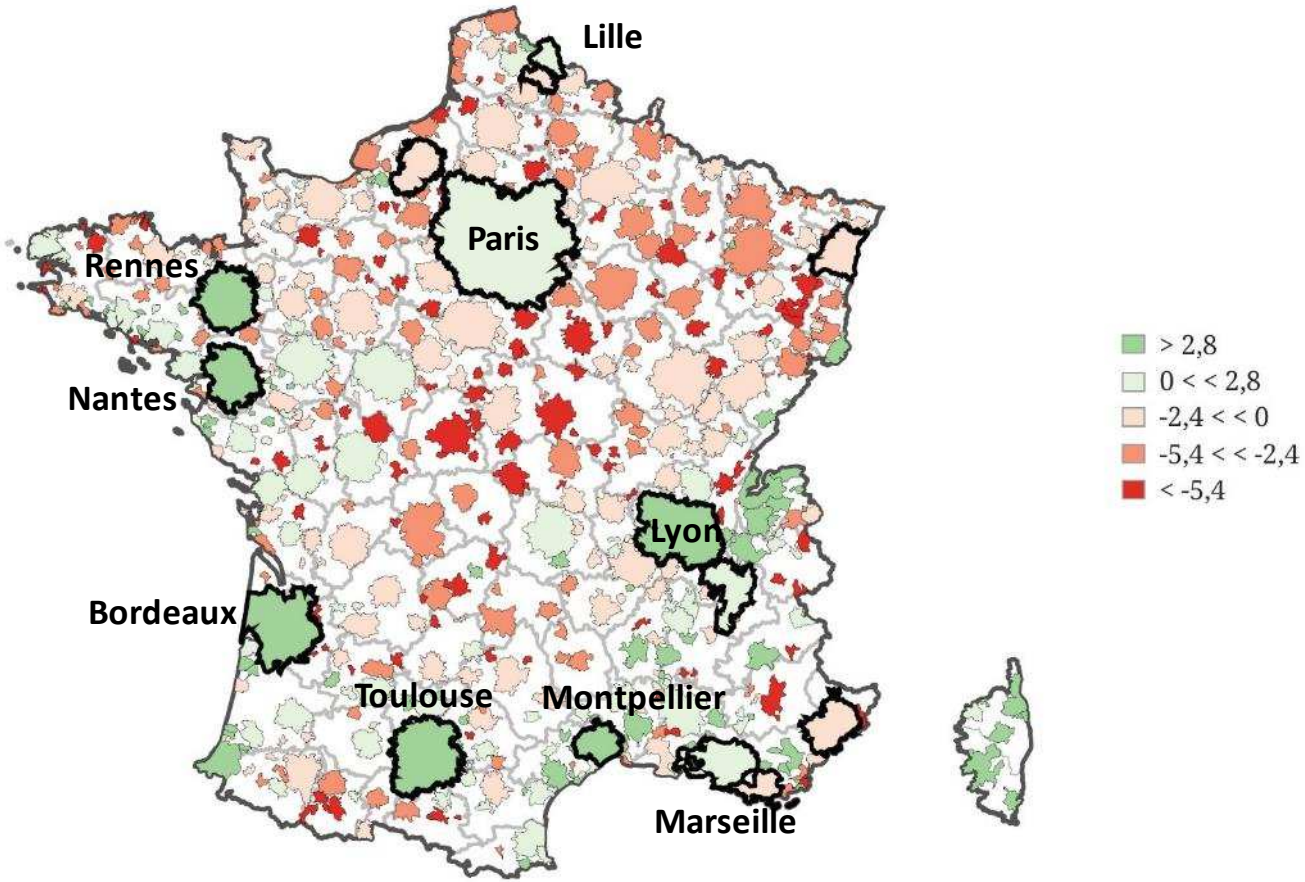
Contrat de liquidité : **Invest Securities**

Site internet : **www.affine.fr**

ANNEXE

Evolution de la population en emploi de 15 à 64 ans…

… par aire urbaine de résidence de 2008 à 2013



Source : Insee, recensements de la population, 2008 et 2013, calcul France Stratégie

Cash-flow consolidé

(M€)	30/06/15	31/12/15	30/06/16
Capacité d'autofinancement	11,2	21,9	7,4
Capacité d'autofinancement (hors coût endettement et impôt)	16,3	30,1	12,1
Variation du BFR	1,8	(3,2)	2,0
Impôt payé	(1,0)	(0,6)	(0,0)
Cash-flow opérationnel	**17,1**	**26,3**	**14,1**
Acquisitions	(6,5)	(43,2)	(12,3)
Cessions	6,1	94,0	9,9
Divers (dont dividende)	0,0	0,0	2,1
Cash-flow d'investissement	**(0,4)**	**50,8**	**(0,2)**
Emprunts nouveaux	25,6	43,4	31,9
Remboursements d'emprunts	(35,8)	(101,8)	(34,9)
Intérêts	(5,1)	(9,3)	(3,9)
Divers	(6,1)	(9,1)	(7,4)
Cash-flow de financement	**(21,5)**	**(76,8)**	**(14,3)**
Variation de trésorerie	**(4,8)**	**0,4**	**(0,4)**
Trésorerie nette	**(3,0)**	**2,1**	**1,8**

Bilan consolidé

(M€)	30/06/15	31/12/15	30/06/16
Immeubles	569,5	514,4	514,1
dont immeubles de placement	*462,8*	*456,0*	*489,0*
dont immeubles destinés à la vente	*106,7*	*58,5*	*25,1*
Titres de participations	0,0	0,0	5,0
Sociétés mises en équivalence	54,2	38,8	34,8
Trésorerie	5,8	6,7	3,4
Autres actifs	76,9	63,6	61,3
Fonds propres (avant affectation)	298,3	291,7	284,8
dont ORA	*20,4*	*4,2*	*4,2*
dont TSDI	*73,2*	*73,2*	*73,1*
Dettes bancaires	336,9	286,5	284,4
Autres passifs	71,2	45,4	49,3
Total Bilan	**706,4**	**623,6**	**618,6**

Rendement brut du patrimoine

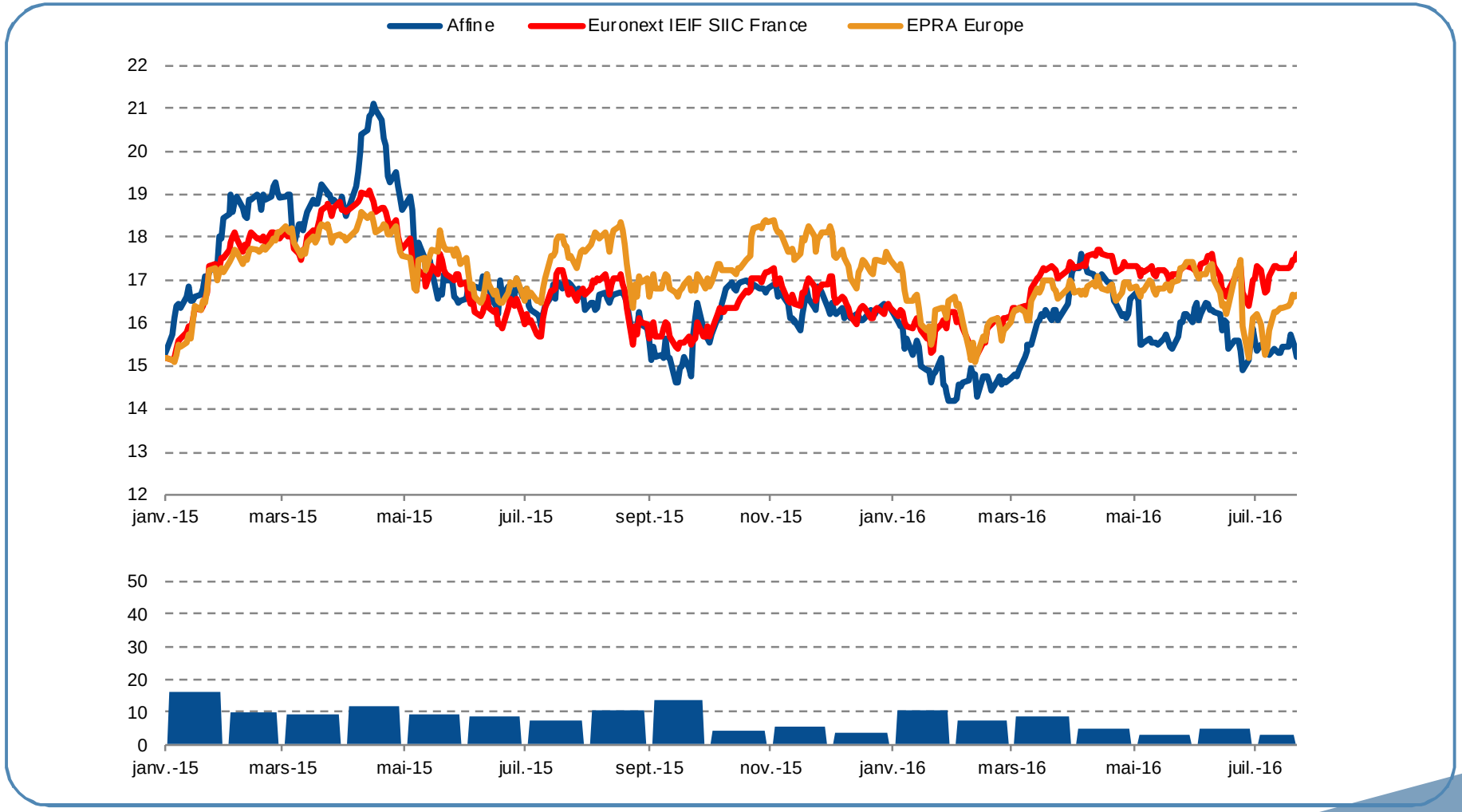
Rendement par type d'actifs

	Répartition du Portefeuille	Rentabilité actuelle	Rentabilité potentielle
Bureaux	65,0 %	5,9 %	6,9 %
Surfaces commerciales	22,2 %	6,3 %	7,4 %
Entrepôts	12,7 %	8,7 %	9,2 %
Total	**100,0 %**	**6,4 %**	**7,3 %**

Rendement par zone géographique

	Répartition du Portefeuille	Rentabilité actuelle	Rentabilité potentielle
Paris Métropole	36,6 %	5,2 %	5,8 %
Autres Ile-de-France	9,4 %	9,1 %	10,5 %
Autres Régions	52,3 %	6,6 %	7,6 %
Total	**100,0 %**	**6,4 %**	**7,3 %**

Evolution du cours (€) et volume moyen (000)

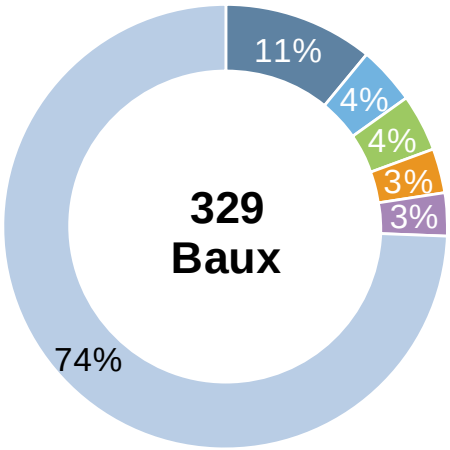


LTV (dette nette / valeur patrimoine)

	(M€)	30/06/15	31/12/15	30/06/16
LOAN	Dette financière nette	347	284	283
	Dette allouée à la location-financement	(11)	(10)	(9)
	Dette nette pour immeubles de placement	**336**	**274**	**274**
VALUE	Valeur des immeubles (droits inclus)	604	547	549
	Sociétés foncières mises en équivalence	52	35	36
	Retraitement VEFA & Immobilisation	6	6	4
	Valeur du patrimoine droits inclus retraitée	**662**	**588**	**589**
	LTV (dette nette sur valeur du patrimoine)	**50,8%**	**46,6%**	**46,5%**

Risque locataire diversifié

Un portefeuille clients diversifié – Répartition des loyers

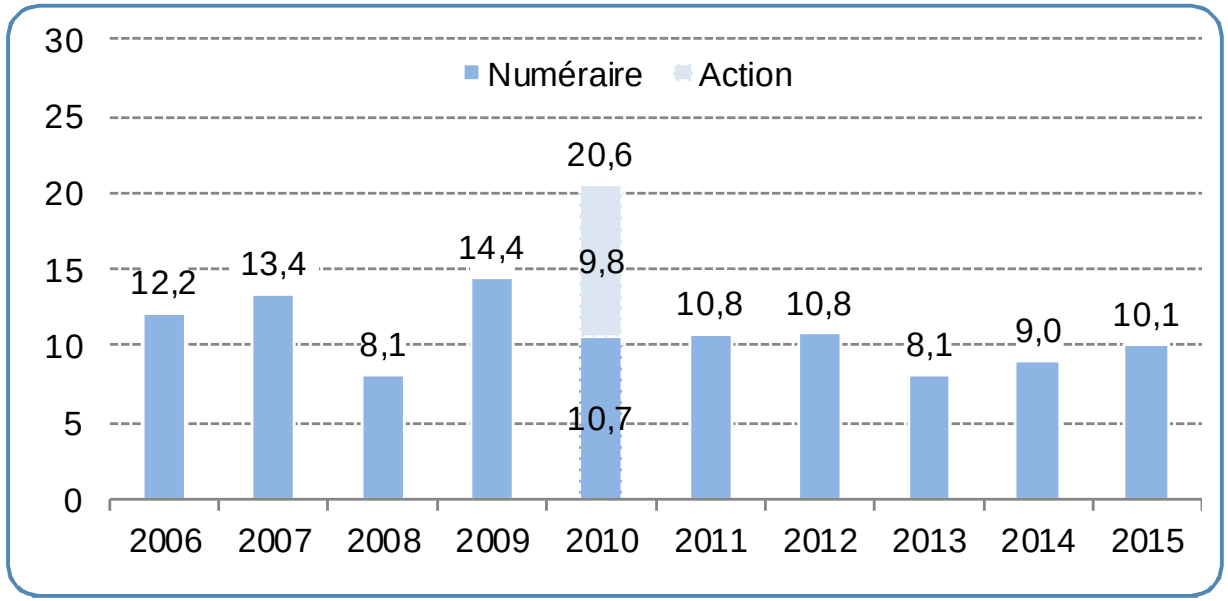


TOP 5

- SNCF
- TDF
- Mairie Corbeil-Essonne
- Distrib - Pharma
- INSEEC
- Autres < 3%

Dividende

Affine Foncière de rendement (M€)

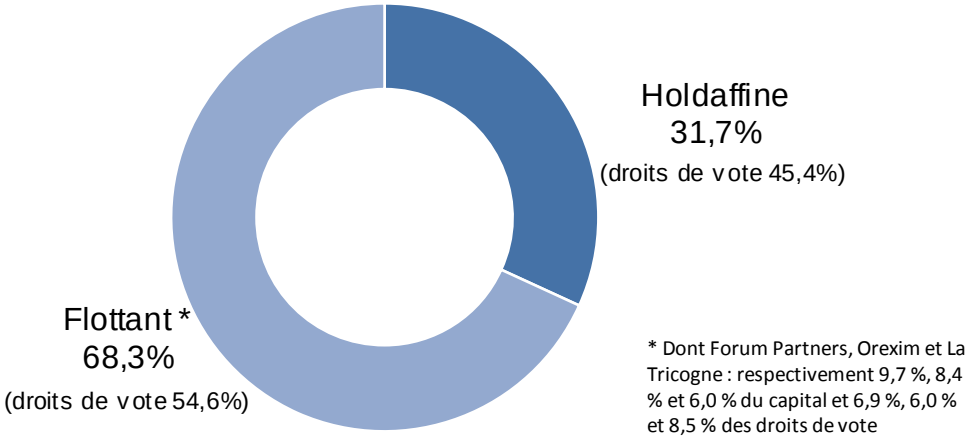


- Un rendement de 6,4 % sur la base du cours au 30/06/2016 (15,60 €)

Actionnariat

Actionnariat

- Taux de rotation annualisé du flottant 25 %
- Taux de rotation annualisé du capital 17 %



* Dont Forum Partners, Orexim et La Tricogne : respectivement 9,7 %, 8,4 % et 6,0 % du capital et 6,9 %, 6,0 % et 8,5 % des droits de vote

Affine est cotée sur le NYSE Euronext Paris

	30 juin 16
Nombre d'actions	10 056 071
Cours	15,60 €
Capitalisation boursière	156,9 M€
Evolution du cours en 2015	-4,6%
Résultat EPRA par action	0,23 €
Ticker (Bloomberg / Reuters)	IML FP / BTPP.PA