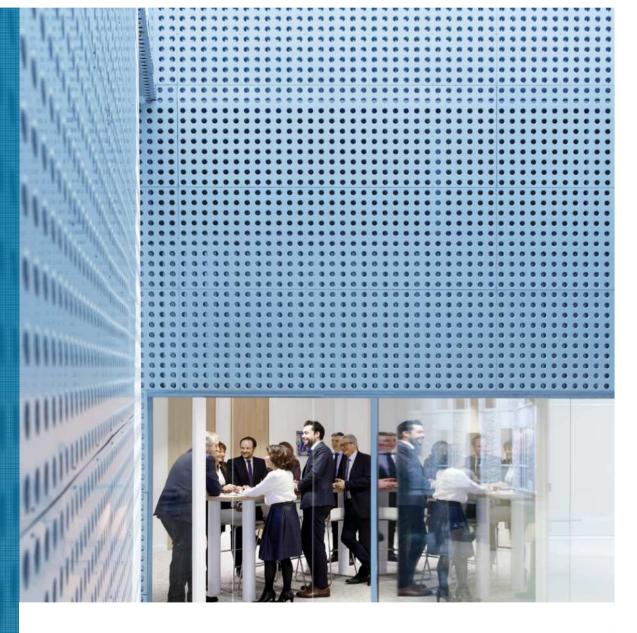
Résultats semestriels 2017

Présentation du 31 juillet 2017





Points clés du S1 2017

RESULTAT NET EN HAUSSE A 6,9 M€ (+67,8 %)

- (+) Progression des loyers à périmètre constant (+0,3 %)
- (-) Impact des cessions (loyers : -2,0 %)
- (=) Stabilité du taux d'occupation (+0,9 point)
- (+) Réduction du coût de la dette à 2,0 %
- (=) Stabilité des justes valeurs (-0,2 %)
- (+) Perte de Banimmo réduite de moitié (-2,2 M€)

PROGRESSION DU RESULTAT EPRA (+24,5 %)

EVOLUTION DU PATRIMOINE +3,5 %

- 23,8 M€ d'acquisitions et de travaux
- 6,6 M€ de cessions
- 35 M€ de pipeline d'investissements engagés et de projets maitrisés

ANR EPRA PAR ACTION: 20,4 €

ANNNR EPRA PAR ACTION: 23,5 €











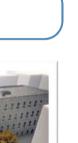


Investissements et cessions

23 M€: Investissements



Euronantes Kibori (VEFA)



Euratechnologies Hashtag (VEFA)



Euralille – 11^{ème} étage Tour Lilleurope



Meudon (VEFA signée en 2016)

35 M€ : Engagements

VEFA en cours & projets de développement

1 M€ : Travaux

Tour Lilleurope Lyon Gerland Corbeil-Essonnes Saint-Etienne Dorian Nîmes 7 Collines Kremlin Bicêtre

7 M€ : Cessions



Tremblay-en-France



Lille – Tour Lilleurope

AFFINE SEULE PROPRIETAIRE DES 25 000 M² DE BUREAUX

- Juin 2017 : achat du 11ème étage (dernier lot de copropriété)
- Loyer de l'ensemble : 3,6 M€
- 24 étages : 20 étages de bureaux, 4 étages techniques
- 265 places de parking en sous-sol
- Desserte aisée
 - Sur la gare Lille-Europe
 - En plein cœur du quartier des affaires Euralille

PROGRAMME DE REVALORISATION A L'ÉTUDE

- Améliorer la visibilité et l'accessibilité de la tour,
- Rajeunir, aménager et faire vivre les espaces communs,
- Optimiser l'utilisation du 12ème niveau.















BREEAM®

Investissements et cessions

Nantes Euronantes – Kibori

ACQUISITION DE 3 844 M² DE BUREAUX : 9,8 M€

- Label BREEAM
- 1 bâtiment avec 33 places de parking en sous-sol
- 8 niveaux (R-1 à R+6)
- Structure mixte bois massif / béton / métal

PARTENARIAT AVEC SOGEPROM

- Avril 2014 : Lancement de l'appel d'offres par la ville
- Janvier 2017 : Signature de la VEFA
- Livraison prévue au S2 2018

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
 - Bus











Lille Euratechnologies – #Hashtag

ACQUISITION DE 5 280 M2 DE BUREAUX : 11,0 M€

- Label BREEAM
- 2 bâtiments avec 90 places de parking :
 - 2 230 m² sur 5 niveaux (R+4)
 - \blacksquare 3 050 m² sur 4 niveaux (R+3)
- Livraison prévue en 2 phases : 2018 et 2019

SITUÉ DANS LE QUARTIER EURATECHNOLOGIES

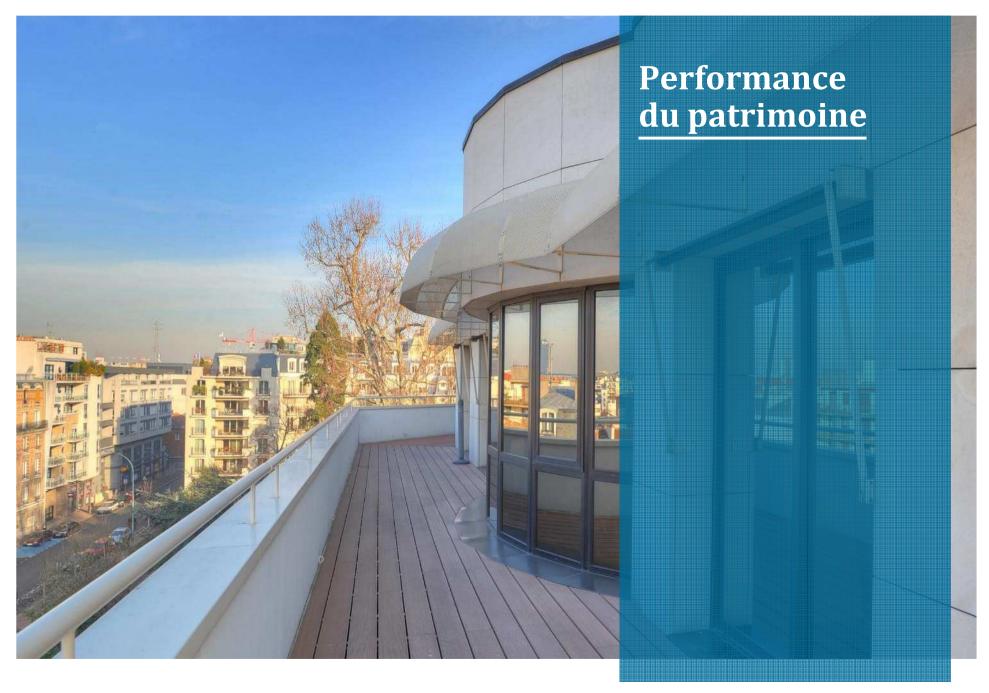
- Pôle d'excellence dédié aux Technologies de l'Information et de la Communication (TIC) de la métropole Lilloise
 - 115 000 m² de bureaux
 - 2 800 emplois, 140 entreprises : Capgemini, IBM Service Center, Microsoft, Tata Consultancy Services etc...
- Très bonne desserte en transports en commun
 - 2 stations de métro
 - 1 ligne de bus
 - 2 stations de vélo libre service
 - 1 navette fluviale
- La vidéo du projet sur : https://vimeo.com/193373255







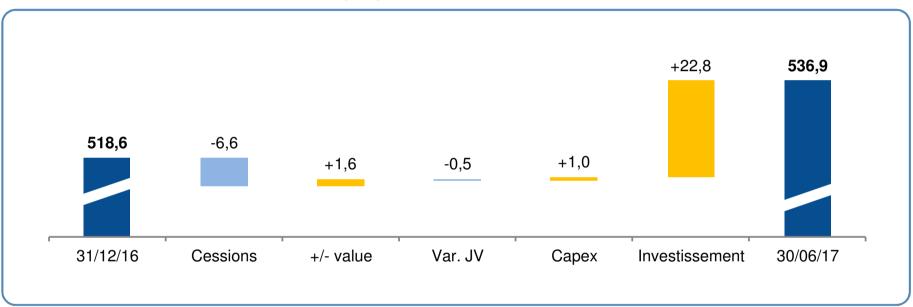






Juste valeur des immeubles en hausse de 3,5 %

VARIATION DE LA VALEUR HORS DROITS (M€)



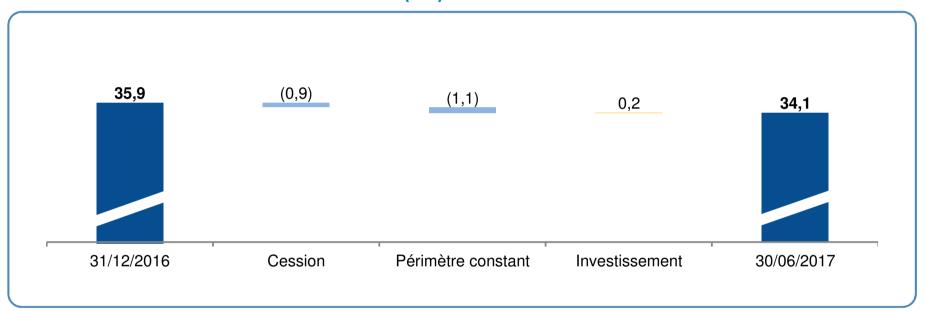
CONTRIBUTION À LA VARIATION DE LA JV À PÉRIMÈTRE CONSTANT (-0,2 %) :

- Loyers de marché (VLM) : -0,5 %
- Taux de capitalisation : +1,9 %
- Divers: -1,5 % (travaux à réaliser, réversion, etc...)



Variation des loyers

EVOLUTION DES LOYERS FACIAUX ANNUALISÉS (M€)

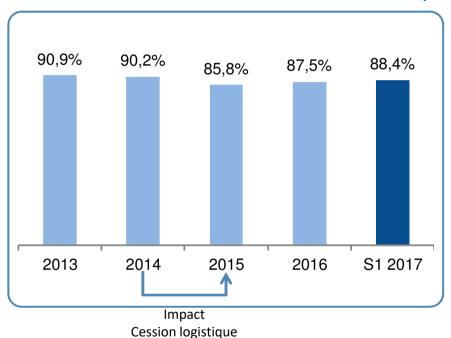


- Variation du total des loyers faciaux : -1,8 M€
- Baisse de 1,1 M€ (-3,0 %) des loyers faciaux à périmètre constant

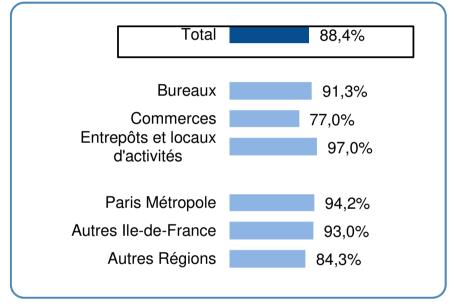


Evolution du taux d'occupation

EVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (EPRA)



-2,1 pt

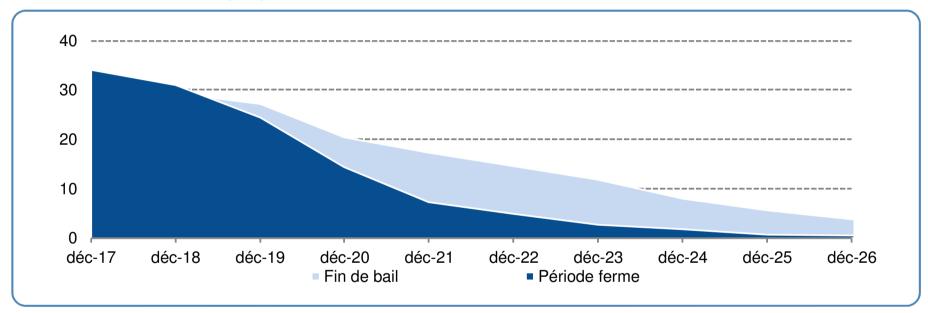


Paris Métropole : Paris + Hauts-de-Seine + Seine-Saint-Denis + Val-de-Marne



Echéancier des loyers

ECHÉANCIER DES LOYERS (M€) EN FONCTION DE LA DURÉE DES BAUX



- Période ferme moyenne : 2,7 ans (vs 2,9 ans au 31/12/2016)
- Échéance moyenne de fin de bail : 4,2 ans (vs 5,1 ans)
- Signature de 6 nouveaux baux (0,4 M€) → +0,3 M€ sur 2017
- Départ pour 25 baux (1,7 M€) → -1,2 M€ sur 2017
- Renégociation de 10 baux (1,1 M€ vs 1,0 M€) → +0,1 M€ sur 2017
- Résiliation de 7 baux (3,1 M€) → -0,7 M€ sur 2017





Banimmo au S1 2017

FONCIÈRE DE REPOSITIONNEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

Patrimoine : 17 immeubles ; loyers : 2,3 M€ ; valeur : 224 M€

FAITS MARQUANTS

- Cession d'un immeuble de bureaux pour 13,2 M€ à Anvers
- Cession de la Halle Secrétan en cours
- Poursuite du programme de reconversion du site de Vilvoorde
- Signature de la convention d'occupation temporaire de 55 ans à Paris la Défense pour le projet « Table Square »
- Attribution du projet de redynamisation de la Halle « Gare Sud » à Nice
- Poursuite des travaux à Verpantin
- Dépôt du PC modificatif pour une scission verticale du North Plaza

RÉSULTATS

- Résultat opérationnel : -1,1 M€ vs -0,1 M€
- Résultat courant net : -6,4 M€ vs -3,4 M€
- Résultat net : -4,4 M€ vs -8,4 M€

Plus de détails sur

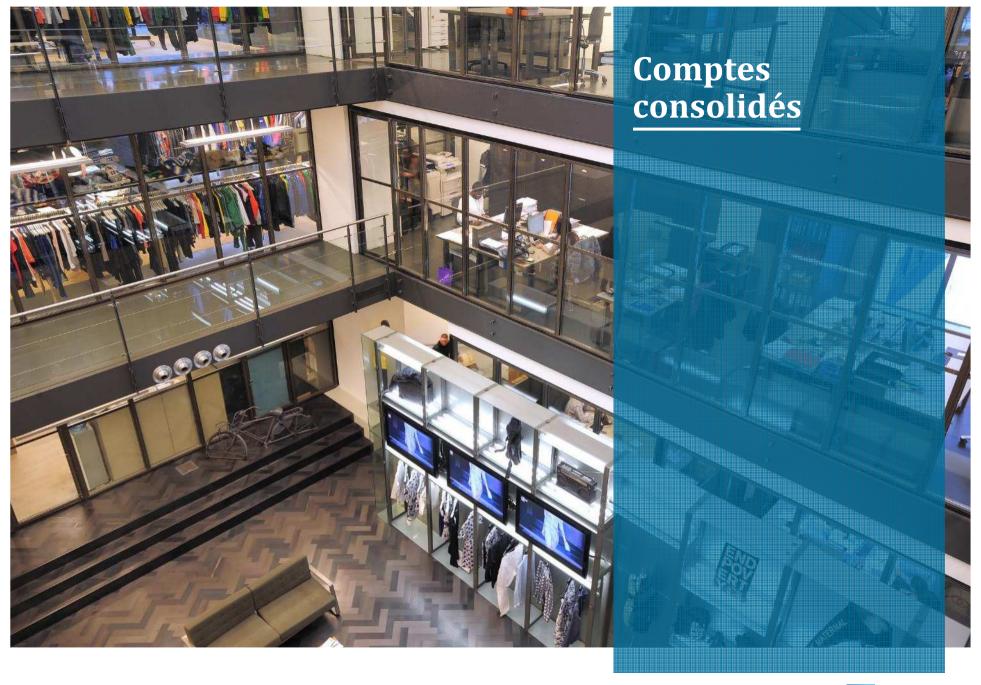
www.banimmo.be













Résultat consolidé

(M€)	30/06/16	31/12/16	30/06/17
Revenus locatifs	17,2	34,7	16,8
Loyers nets	14,7	29,4	14,0
Revenus des autres activités	0,2	(0,1)	0,4
Frais de fonctionnement	(4,1)	(8,6)	(4,2)
EBITDA courant	10,8	20,7	10,3
Résultat opérationnel courant	10,1	19,6	10,0
Autres produits et charges	0,0	(0,4)	0,4
Coût de l'endettement financier net	(3,8)	(7,0)	(3,1)
Impôts	(0,6)	(0,7)	(0,3)
Divers	(0,1)	0,2	(0,0)
Sociétés mises en équivalence	(2,3)	(4,7)	(2,7)
Résultat net courant	3,4	7,1	4,2
Ajust. des valeurs des immeubles et résultats des cessions	2,0	(0,4)	1,2
Ajustement de valeur des instruments financiers	0,1	1,1	0,7
Ajustements de valeur des sociétés MEE	(0,9)	(1,7)	0,8
Autres	(0,5)	(0,6)	0,0
Résultat net (non-courant) – pdg	0,7	(1,6)	2,7
Résultat net – pdg	4,1	5,5	6,9
Résultat net – pdg (hors Banimmo)	8,2	13,1	9,0
Résultat EPRA (Résultat net récurrent - pdg)	3,4	7,1	4,2
Résultat EPRA (hors Banimmo)	5,6	11,7	6,9



Baisse de 3,0 % de l'Actif Net Réévalué

(M€)						30/06/16	31/12/16	30/06/17
Fonds propres pdg (avant affectation)					284,8	285,0	280,9	
Retraitemen	nt des TSDI					(73,1)	(73,1)	(73,1)
Juste valeur	valeur des instruments financiers			8,1	4,7	2,4		
Impôts diffé	rés nets					(3,8)	(1,0)	(1,1)
ANR EPRA (I	hors droits)				215,9	215,6	209,1
ANNNR EPR	A (hors dro	oits)				246,4	245,9	240,6
ANR EPRA (I	hors droits) par action (€)			21,0	21,0	20,4
ANNNR EPR	ANNNR EPRA (hors droits) par action (€)						24,0	23,5
(M€) 215,6 31/12/2016	(13,2) Dividendes		+0,7 	+4,2 Résultat EPRA	+2,4 Autres *	30/06/2017	 Hors TSDI Autres *: intérêt des ORA, intérêt des TSDI, résultat non cash de Banimmo, etc Calculé sur l'ANC de Banimmo (4,7 Eur par action) ANR par action après conversion des ORA 	
21,0 € par action	versés					20,4 € par action		

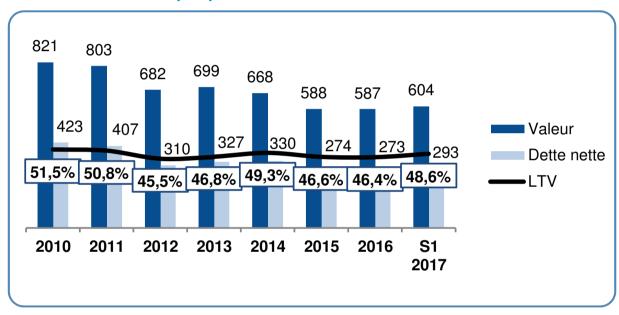






Evolution du LTV et baisse du coût de financement

EVOLUTION DU LTV (M€)



Dette nette : 293 M€ (hors location-financement)

LTV: 48,6 %

BAISSE DES COUTS DE FINANCEMENT : 2,0 % VS 2,3 %

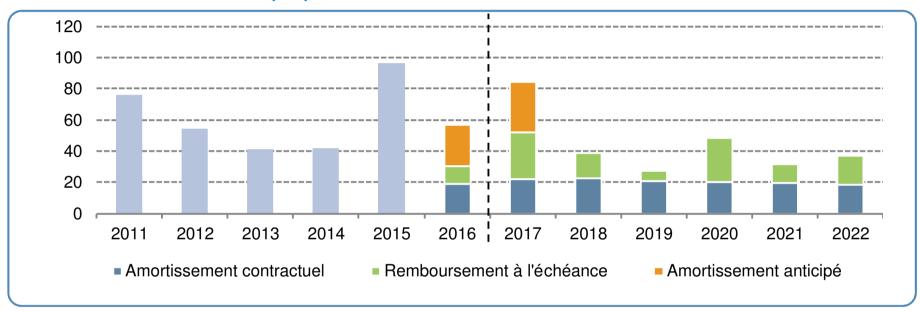






Un profil de dette maitrisé

AMORTISSEMENT DE LA DETTE (M€)



- Une politique de financement permettant de lisser les amortissements (18 M€ en moyenne par an)
- Durée moyenne de la dette : 6 ans
- Lignes de crédit court terme confirmées de 19 M€ au 30 juin

FINANCEMENTS AU S1 2017

- Financements / Refinancements : 75 M€
- Remboursements: 67 M€



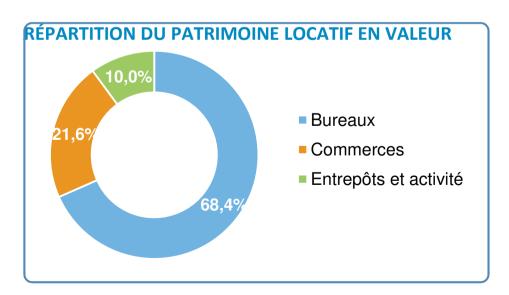




Notre stratégie [1/3]

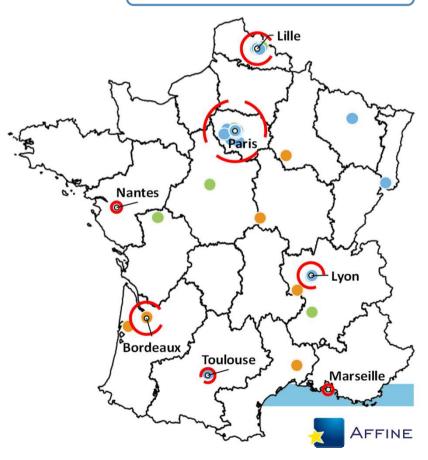
CONCENTRATION DES INVESTISSEMENTS:

- 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



48% 34% 29% 27% 36% 36% 36% 37% 36% 36% 37% 2014 2015 2016 S1 2017 Autres Métropoles régionales cibles Paris Métropole

Stratégie & perspectives



Notre stratégie [2/3]

INVESTISSEMENTS AU COURS DES 18 DERNIERS MOIS:

- Plus de 75 M€ d'opérations réalisées ou engagées et de projets maîtrisés
 - 42 M€ d'opérations réalisées
 - > Clichy, Lilleurope, Tangram, Meudon et Nantes (en cours)
 - 35 M€ d'opérations engagées et de projets maîtrisés
 - > Meudon, Nantes, Lille
- Soit 7,0 M€ de loyer annuel, et dont 0,8 M€ comptabilisés au S1 2017 (correspondant à 2,7 M€ en loyer annuel potentiel)

POURSUITE DE CETTE POLITIQUE SELON 3 CRITÈRES :

- 1) Rajeunir le portefeuille en recherchant des immeubles, ...
 - Neufs (VEFA) ou récents, labellisés de préférence
 - > Plus de 40 % sur la base des acquisitions et cessions en cours
 - D'une taille moyenne de 10 à 30 M€
 - Recélant un potentiel de création de valeur par leur localisation ou leur situation locative
- ... en poursuivant la simplification du portefeuille...
 - En cédant les actifs matures, de petite taille ou isolés
 - Et les actifs logistiques
- ... et en exploitant nos réserves foncières

Stratégie & perspectives







Notre stratégie [3/3]

POURSUITE DE CETTE POLITIQUE SELON 3 CRITÈRES (SUITE) :

- 2) Accroitre significativement les loyers par :
 - Des investissements dans des immeubles de rendement bien localisés
 - Un objectif fort d'amélioration du TO :
 - > par un traitement spécifique des actifs vacants depuis plus d'un an,
 - > en recherchant le confort des locataires pour les stabiliser,
 - Optimiser la gestion quotidienne grâce à un système d'information performant
 - Partager avec des partenaires les opérations de trop grande taille entrant dans la stratégie d'Affine
- 3) Intégrer l'évolution technologique du secteur immobilier
 - Services au locataire (conciergerie virtuelle, pickup station...)
 - Signature électronique des documents (bail, mandat...)
 - Nouveaux modes d'utilisation des lieux de travail







Contacts

AFFINE

Maryse Aulagnon

Présidente

Alain Chaussard

Directeur Général

Matthieu Evrard

Directeur Général Délégué

+33 1 44 90 43 35

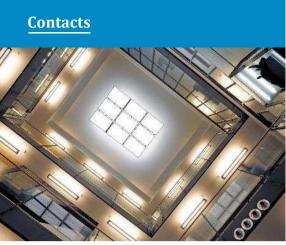
Frank Lutz

Relations Investisseurs

+33 1 44 90 43 53 - frank.lutz@affine.fr

CONTRAT DE LIQUIDITÉ : INVEST SECURITIES

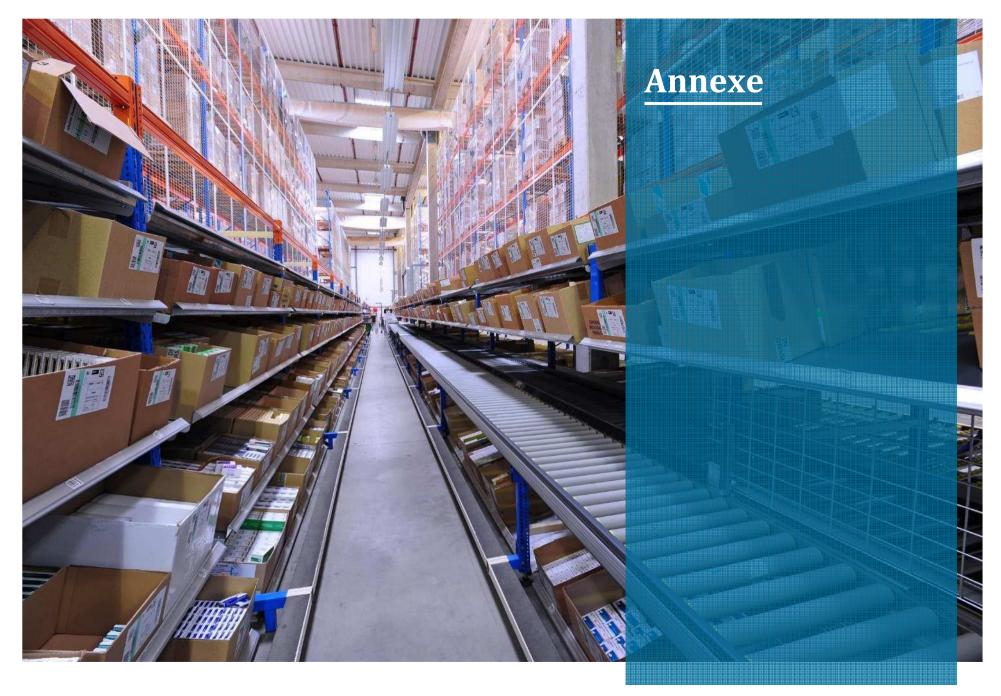
SITE INTERNET: WWW.AFFINE.FR













Le patrimoine d'Affine...

... EN QUELQUES CHIFFRES CLÉS

- 572 M€ (droits inclus)
- 44 immeubles
- 345 700 m²

















Meudon – Green Office® en Seine

ACQUISITION EN 2016 DE 5 400 M² DE BUREAUX

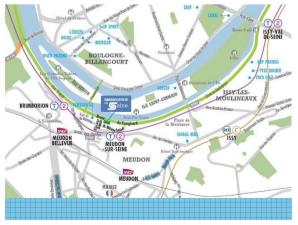
- Loyer potentiel : 2 M€
- Label BEPOS Effinergie et HQE
 - 650 m² de panneaux photovoltaïques en toiture
- 2 bâtiments avec 113 places de parking :
 - 3 800 m² sur 4 niveaux (R+3)
 - 1 610 m² sur 4 niveaux (R+3)
- Livraison prévue pour fin 2017

SITUÉ DANS L'ARC TERTIAIRE BOULOGNE, ISSY-LES-MOULINEAUX, SÈVRES ET MEUDON

- Un environnement économique dynamique
 - 400 entreprises et à proximité immédiate : Gemalto et Global Mail
- Très bonne desserte en transports en commun
 - Tram T2 et Bus 389
 - RER C et ligne de train SNCF N
 - Face à la Seine Musicale
- La vidéo du projet sur : https://www.youtube.com/watch?v=yhEcgsxnFq8



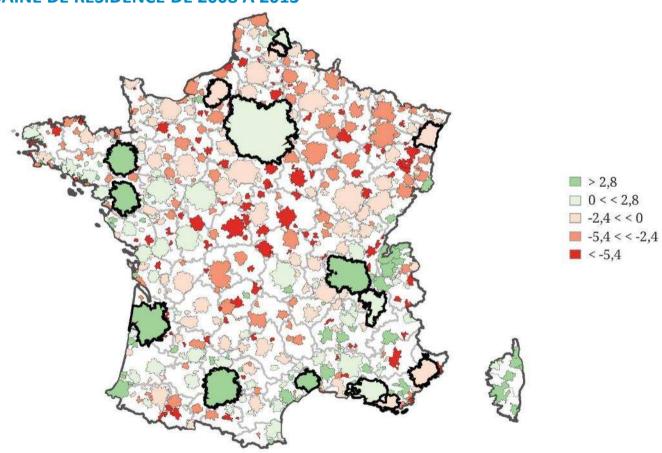






Evolution de la population en emploi de 15 à 64 ans...

... PAR AIRE URBAINE DE RÉSIDENCE DE 2008 À 2013



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



Annexe

Cash-flow consolidé

(M€)	30/06/16	31/12/16	30/06/17
Capacité d'autofinancement	7,4	14,3	7,6
Capacité d'autofinancement (hors coût endettement et impôt)	12,1	22,2	10,6
Variation du BFR	2,0	0,2	0,4
Impôt payé	(0,0)	(0,0)	(0,6)
Cash-flow opérationnel	14,1	22,4	10,5
Acquisitions	(12,3)	(22,6)	(11,1)
Cessions	9,9	18,3	11,7
Divers (dont dividende)	2,1	2,2	-
Cash-flow d'investissement	(0,2)	(2,2)	0,6
Emprunts nouveaux	31,9	50,2	74,8
Remboursements d'emprunts	(34,9)	(56,8)	(67,4)
Intérêts	(3,9)	(7,1)	(3,0)
Divers	(7,4)	(4,8)	(14,5)
Cash-flow de financement	(14,3)	(18,5)	(9,9)
Variation de trésorerie	(0,4)	1,7	1,1
Trésorerie nette	1,8	3,9	5,0





Bilan consolidé

(M€)	30/06/16	31/12/16	30/06/17
Immeubles	514,1	518,6	536,9
dont immeubles de placement	489,0	469,4	489,7
dont immeubles destinés à la vente	25,1	49,2	47,2
Titres de participations	5,0	0,0	0,0
Sociétés mises en équivalence	34,8	31,6	29,5
Trésorerie	3,4	4,9	5,8
Autres actifs	61,3	55,1	58,7
Fonds propres (avant affectation)	284,8	285,0	280,9
dont ORA	4,2	4,2	4,2
dont TSDI	73,1	73,1	73,1
Dettes bancaires	284,4	284,2	291,7
Autres passifs	49,3	41,0	58,4
Total Bilan	618,6	610,2	630,9





Rendement brut du patrimoine

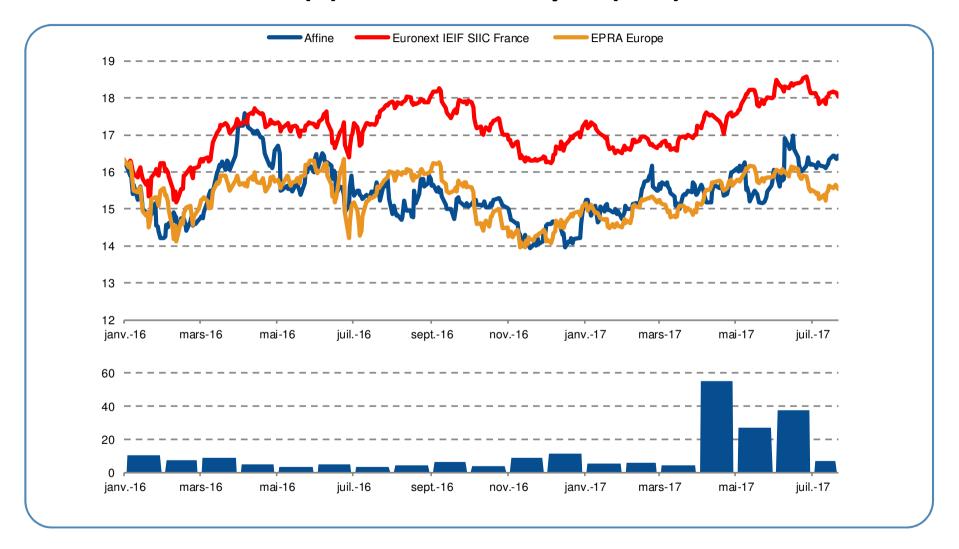
ENDEMENT PAR TYPE D'ACTIFS	Répartition du Portefeuille	Rentabilité actuelle	Rentabilité Potentielle
Bureaux	68,4 %	5,4 %	5,9 %
Surfaces commerciales	21,6 %	5,8 %	7,5 %
Entrepôts	10,0 %	9,4 %	9,7 %
Total	100,0 %	5,9 %	6,6 %

RENDEMENT PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE	Répartition du Portefeuille	Rentabilité actuelle	Rentabilité potentielle
Paris Métropole	37,4 %	4,4 %	4,7 %
Autres Ile-de-France	8,5 %	9,6 %	10,1 %
Autres Régions	52,5 %	6,3 %	7,4 %
Total	100,0 %	5,9 %	6,6 %





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







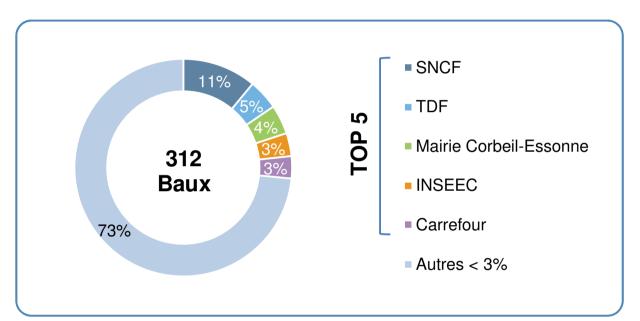
LTV (dette nette / valeur patrimoine)

	(M€)	30/06/16	31/12/16	30/06/17
	Dette financière nette	283	280	300
LOAN	Dette allouée à la location-financement	(9)	(8)	(6)
	Dette nette pour immeubles de placement	274	273	293
	Valeur des immeubles (droits inclus)	549	554	572
ш	Sociétés foncières mises en équivalence	36	29	28
VALUE	Retraitement VEFA & Immobilisation	4	4	4
	Valeur du patrimoine droits inclus retraitée	589	587	604
	LTV (dette nette sur valeur du patrimoine)	46,5%	46,4%	48,6%



Risque locataire diversifié

UN PORTEFEUILLE CLIENTS DIVERSIFIÉ – RÉPARTITION DES LOYERS



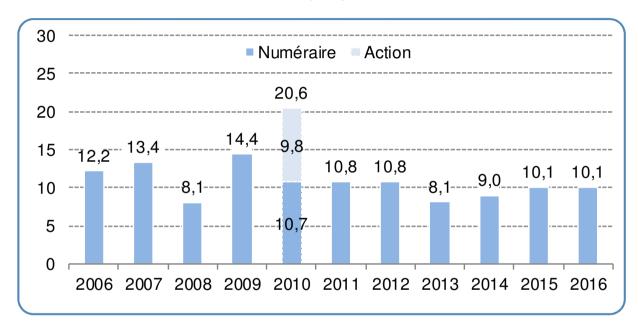




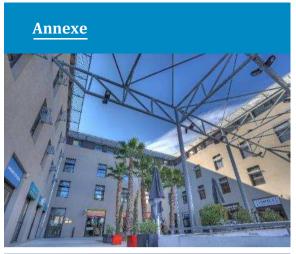


Dividende

AFFINE FONCIÈRE DE RENDEMENT (M€)



Un rendement de 6,2 % sur la base du cours au 30/06/2017 (16,21 €)









Rappel: Cession Portefeuille Logistique – Impact*







PLATEFORMES LOGISTIQUES: 72,1 M€

TO: 100 % au 30 juin 2015

Surface: 172 500 m²

STRUCTURE FINANCIÈRE A A

■ 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 ▼ ▼

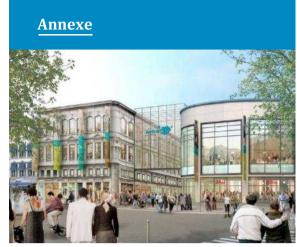
Rendement facial brut : - 32 bps 🔻

* en année pleine



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
- Décembre 2016 Cession des 2 projets : dépréciation du solde de la créance mezzanine pour 27,7 M€









Banimmo – Deux réalisations exemplaires

VENTE DU 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 4,3 M€
- Livraison au 2ème trimestre 2016
- Ouverture et cession fin 2016 à un prix de 130 M€
- TO: 100 % Apple, Nespresso, Uniqlo, Marks & Spencer, Desnoyers, etc

PROMESSE DE VENTE DU 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
- Promesse signée en octobre 2016
- Actif vendu en juillet 2017 à un prix de 27,8 M€
- TO: 100 % Les 5 fermes, Camaïeu, Neoness, Desnoyers, etc







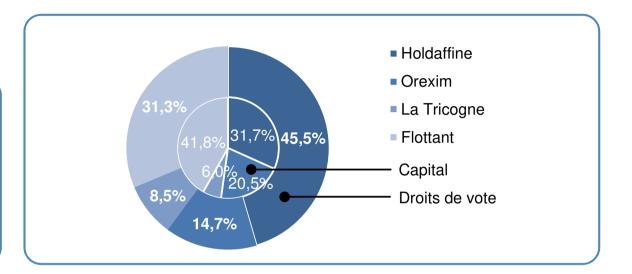




Actionnariat

ACTIONNARIAT

- Taux de rotation annualisé du flottant 132 %
- Taux de rotation annualisé du capital 55 %



AFFINE EST COTÉE SUR EURONEXT PARIS

	30 Juin 17
Nombre d'actions	10 056 071
Cours	16,21 €
Capitalisation boursière	163,0 M€
Evolution du cours au S1 2017	8,4%
Résultat EPRA par action (hors Banimmo)	0,58 €
Ticker (Bloomberg / Reuters)	IML FP / BTPP.PA



20 iuin 17