



AFFINE



Rapport d'activité
2016
Business review

Profil

Société d'investissement en immobilier d'entreprise

Patrimoine direct⁽¹⁾ : 554 M€

Surface : 358 200 m²

Revenus locatifs directs : 36 M€

Patrimoine total^(1,2) : 791 M€

Affine est une société foncière créée au début des années 1990, plus particulièrement présente dans les secteurs du bureau et des commerces. Son patrimoine direct (y compris les immeubles détenus par des filiales à 100 %) comprend 43 immeubles, d'une valeur totale de 554 M€ (droits inclus).

Dès 2003, Affine a opté pour le régime des Sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC). L'action Affine est cotée sur NYSE Euronext Paris (Ticker : IML FP / BTTP.PA ; code ISIN : FR0000036105). Elle fait partie des indices CAC Mid&Small, SIIC IEIF et EPRA. Banimmco est également cotée sur NYSE Euronext.

 www.affine.fr

 https://twitter.com/Groupe_Affine

(1) Droits inclus.

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

BANIMMO

Depuis 2006, Affine est l'actionnaire de référence de Banimmco, foncière de repositionnement belge active en Belgique et en France, dont elle détient 49,5%. Son patrimoine est composé à fin décembre 2016 de 18 immeubles de bureaux et de commerces, d'une valeur de 238 M€ (droits inclus).

Profile

Property company specialised in Commercial Real Estate

**Directly owned
properties⁽¹⁾: €554M**

Surface area 358,200 sqm

**Direct gross rental
income: €36M**

Total portfolio^(1,2): €791M

Affine is a property company established in early 1990, present more specifically in the office and retail sectors. Its direct portfolio (including buildings in wholly owned subsidiaries) included 43 buildings, with a total value of €554m (transfer taxes included).

In 2003, Affine opted for French real estate investment trust (SIIC) status. The Affine share is listed on NYSE Euronext Paris (Ticker: IML FP/BTTP.PA; ISIN code: FR0000036105). It is included in the CAC Mid&Small, SIIC IEIF and EPRA indexes. Banimmco is also listed on NYSE Euronext.

 www.affine.fr

 https://twitter.com/Groupe_Affine

(1) Transfer tax included.

(2) Including the fair value of properties of associates.

BANIMMO

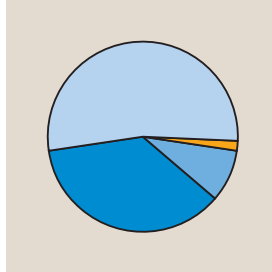
Since 2006, Affine is also the major shareholder (49.5%) of Banimmco, a Belgian property repositioning company with operations in Belgium and France. At the end of December 2016, Banimmco had total assets of 18 office and commercial buildings, with a value of €238 m (transfer taxes included).

Profil

Patrimoine direct

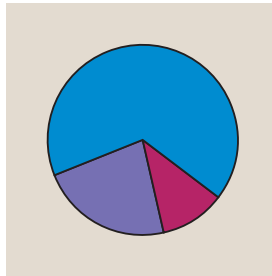
RÉPARTITION EN VALEUR PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE

■ Régions	53,1%
■ Paris Métropole	36,3%
■ Île-de-France (autres)	8,9%
■ Zone Euro hors France	1,6%



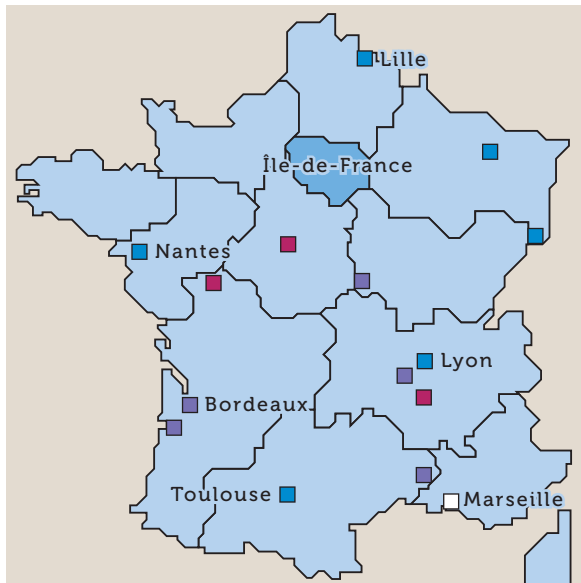
RÉPARTITION EN VALEUR PAR NATURE

■ Bureaux	66,4%
■ Immobilier commercial	22,5%
■ Entrepôts et locaux d'activité	11,1%



Cartographie du portefeuille

RÉGIONS FRENCH REGIONS



Profile

Directly owned properties

BREAKDOWN OF VALUE BY REGION

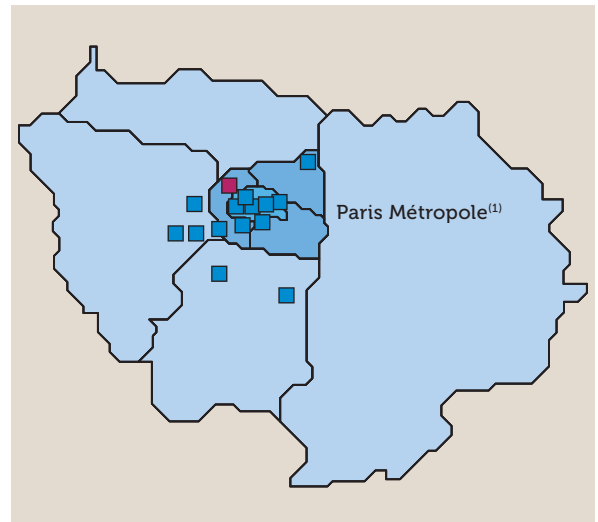
■ Regions	53.1%
■ Paris Metropole	36.3%
■ Île-de-France (others)	8.9%
■ Euro zone excl. France	1.6%

BREAKDOWN OF VALUE BY TYPE

■ Offices	66.4%
■ Retail	22.5%
■ Warehouses and industrial	11.1%

Map of the portfolio

ÎLE-DE-FRANCE ÎLE-DE-FRANCE



(1) Paris Métropole: Paris + Hauts-de-Seine + Seine-Saint-Denis + Val-de-Marne.
(1) Paris Metropole: Paris + Hauts-de-Seine + Seine-Saint-Denis + Val-de-Marne.

Sommaire

Contents

4

LA SOCIÉTÉ

Se concentrer sur des cibles à fort potentiel économique

Lettre aux actionnaires	6
Message de la direction générale	8
Direction générale	9
Faits marquants	10
Investissements & Cessions	10
Chiffres clés	16
Recommandations Best Practices EPRA	18
Actionnariat	20

THE COMPANY

Focus on targets with high economic potential

Letter to Shareholders	6
Message from Management	8
Executive management	9
Key events	10
Investments & Disposals	10
Key figures	16
EPRA Best Practice Recommendations	18
Shareholding	20

22

STRATÉGIE

Offrir aux investisseurs un profil clair et pérenne

Concentrer & rajeunir le patrimoine	24
Accroître les loyers et poursuivre les investissements	26
Les bureaux dans Paris Métropole	28
Focus Meudon	30
Les bureaux en régions	32
Les commerces de centre-ville	34
Les entrepôts et locaux d'activité	35
Banimmo	36
La renaissance du Marché Saint-Germain	40

STRATEGY

Offer investors a clear and lasting profile

Concentrate & rejuvenate the portfolio	24
Increase rents & investments	26
Offices in the Paris metropole Area	28
Focus Meudon	30
Offices in French Regions	32
Retails premises in city centre	34
Warehouses and industrial premises	35
Banimmo	36
The rebirth of the Marché Saint-Germain	40

42

RESPONSABILITÉS

Redynamiser les centres-villes en respectant la performance environnementale

Informations sociales	44
Informations environnementales	45
Information sociétales	46

RESPONSABILITIES

Revitalise inner cities while respecting environmental performance

Social information	44
Environmental information	45
Societal information	46

48

RESSOURCES FINANCIÈRES

Favoriser un financement de long terme

Bilan consolidé	50
Résultats consolidés	52

FINANCIAL RESOURCES

Favour long-term financing

Consolidated balance sheet	50
Consolidated earnings	52

54

ANNEXES

Liste des immeubles	54
Glossaire	56

APPENDICES

List of properties	54
Glossary	56



Bureaux:
163 800 m²

Offices:
163,800 sqm



Immobilier commercial:
59 300 m²

Retail:
59,300 sqm



**Entrepôts
et locaux d'activité:**
135 100 m²

**Warehouses and
industrial premises:**
135,100 sqm

LA SOCIÉTÉ

Se concentrer sur des cibles à fort potentiel économique



THE COMPANY

*Focus on targets with
high economic potential*



Lettre aux actionnaires

Au fil des années, Affine est devenue une foncière reconnue par le marché et qui, bien que ne comptant pas parmi les plus importantes capitalisations du secteur, a su trouver sa place dans le paysage immobilier français.

Après cette première phase de son histoire, j'ai proposé au conseil d'administration de faire évoluer la gouvernance de la société.

Me concentrant sur la fonction de présidente et quelques missions spécifiques, corollaires de ma situation de principal actionnaire, j'ai confié la direction générale à Alain Chaussard, mon associé depuis près de 20 ans, assisté dans sa tâche par un nouveau directeur général délégué, Matthieu Evrard, qui a rejoint Affine il y a un an dans cette perspective.

Leur mission sera de poursuivre la mise en œuvre de la stratégie lancée il y trois ans et qui commence à porter ses fruits, en s'appuyant sur une équipe de directeurs dynamiques et compétents, et sur des collaborateurs motivés et inspirants.

Bien entendu, mes fonctions... et mon tempérament me conduiront à rester très impliquée dans la préparation de l'avenir d'Affine, l'élaboration de sa stratégie et de sa gouvernance future, ainsi que dans celui de Banimmo dont le redressement en cours requiert une grande attention. Sans compter les opérations de partenariats et de croissance externe...

Affine entame une nouvelle phase avec de fortes ambitions, et nous mettrons tout en œuvre, chaque jour, pour les réaliser.



MARYSE AULAGNON,
Présidente, *Chairperson*

**« Foncière reconnue,
Affine met tout en œuvre
pour réaliser ses fortes
ambitions »**

Letter to Shareholders

“Recognized property company, Affine makes every effort to achieve its strong ambitions”

Over the years, Affine has become a recognized property company in the market and, while not ranking among the largest market capitalisations of the sector, it has carved itself a place within the French real estate landscape. After this first phase in its history, I recommended a change in the company’s governance to the Board of Directors.

While I retain the position of Chairperson and specific missions related to my situation as largest shareholder, I have entrusted general management to Alain Chaussard, my business partner for nearly 20 years, who will be assisted in his task by a new co chief executive officer, Matthieu Evrard, who joined Affine a year ago in this prospective. Their mission will be to pursue the implementation of the strategy launched three years ago, which is beginning to deliver results, through relying on a team of dynamic and competent directors backed by motivated and inspired co-workers. Of course, my duties...and my personality, will mean that I continue to be very involved in Affine’s future and in implementing its strategy and future governance, along with that of Banimmo, whose recovery process requires a great attention. Not to mention partnership and acquisitions... Affine is beginning a new phase with high ambitious and we will devote all resources, every day, to achieve them.



Message de la direction générale



ALAIN CHAUSSARD,
Directeur Général,
Chief Executive Office



MATTHIEU EVRARD,
Directeur Général Délégué,
Co-Chief Executive Office

Clichy, Meudon, Lille, Nantes... : les récents investissements d’Affine illustrent parfaitement la stratégie de concentration du portefeuille sur quelques grandes villes cibles, toutes retenues pour leur potentiel économique et démographique et leur bonne desserte multimodale.

Avec la poursuite des cessions des actifs hors stratégie, c’est ainsi près des trois quarts du portefeuille qui est dorénavant situé dans les zones stratégiques, contre la moitié il y a seulement deux ans.

Parallèlement, la concentration sur les bureaux et les commerces s’est poursuivie, les entrepôts et locaux d’activité ne représentant guère plus de 10 % du total des actifs, et même moins si l’on tient compte des cessions déjà intervenues depuis le début de 2017 et qui vont se poursuivre.

Enfin, le rajeunissement du portefeuille est effectif, avec plus de 100 M€ d’opérations sur des immeubles neufs ou récents

« Poursuivre l’amélioration du taux d’occupation en 2017. »

et dans le pipeline, propres à restaurer à terme des recettes locatives obérées par les cessions.

Un des principaux objectifs pour 2017 est la poursuite de l’amélioration du taux d’occupation encore insuffisant, tant par un effort soutenu de location que par la cession d’immeubles dont la vacance est trop ancienne. Mais à terme, c’est la fidélisation des locataires par une attention permanente portée à leurs besoins, par une conception flexible des locaux, une conception flexible des locaux et un élargissement des prestations de l’immeuble, qui est à même d’alléger le travail de Sisyphe que représente pour les foncières le maintien d’un taux d’occupation élevé.

Affine offre aux investisseurs un profil de plus en plus clair et pérenne, présentant un couple risque/rentabilité complémentaire de celui d’autres foncières plus spécialisées.

Message from Management

Clichy, Meudon, Lille, Nantes... recent investments perfectly illustrate Affine's strategy to concentrate its portfolio in a few major target cities, all of which have been selected for their economic and demographic potential and the multi-modal transportation services they offer.

As the sales of non-strategic assets have continued, nearly 75% of the portfolio is now located in strategic areas, compared with only half just two years ago.

At the same time, the focus on offices and retail premises has continued, with warehouses and industrial premises now representing just over 10% of the portfolio, even less if we include disposals completed since the beginning of 2017, which will persist.

Finally, the shift to a rejuvenated portfolio has been effective, with over €100 million in transactions on new or recent properties, and projects in the pipeline, proper to restore rental income over time, after a fall resulting from the disposals.

One of the main objectives in 2017 is the continued improvement of occupancy that is still insufficient, through sustained rental efforts and the sale of properties with long-standing vacancies. But over time, it will be tenant loyalty, generated by continued attention to their needs, flexible design of the spaces, and expanded building services, which will lighten the continuous workload required to maintain a high occupancy rate for property companies.

Affine offers investors a clear and sustainable profile, with a risk/profitability ratio that is complementary to other more specialised property companies.

"Continue to improve the occupancy rate in 2017."



PRÉSIDENTE
CHAIRPERSON
MARYSE AULAGNON

DIRECTION GÉNÉRALE
EXECUTIVE MANAGEMENT

ALAIN CHAUSSARD,
Directeur Général,
Chief Executive Office

MATTHIEU EVRARD,
Directeur Général Délégué,
Co-Chief Executive Office

CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 31 DÉCEMBRE 2016
BOARD OF DIRECTORS AT 31 DECEMBER 2016

MARYSE AULAGNON
Présidente
Chairperson

ALAIN CHAUSSARD
Représentant permanent
de MAB-Finances,
Vice-Président
Permanent
representative
of MAB-Finances,
Vice-Chairman

DELPHINE BENCHETRIT
Fondatrice et associée
Finae Advisors
Founder and Partner
of Finae Advisors

STÉPHANE BUREAU
Président d'Humakey
Chairman
of Humakey

JEAN-LOUIS CHARON
Représentant permanent
de Holdaffine,
Président de City star
Permanent
representative
of Holdaffine,
Chairman of City star

JOËLLE CHAUVIN
Directrice générale
d'OFI Pierre
CEO of OFI Pierre

ARNAUD DE BRESSON
Directeur général
de Paris-Europlace
Managing Director
of Paris-Europlace

BERTRAND DE FEYDEAU
Président de Foncière
Développement
Logements
Chairman of Foncière
Développement
Logements

CATHERINE WALLERAND
Représentant permanent
d'Atit, Secrétaire générale
d'Affine
Permanent representative
of Atit, Secretary general
of Affine

Faits marquants

Key events



JANVIER

1 Livraison de 5 915 m² de bureaux restructurés à Lyon (69).

Signature de l'acquisition en VEFA d'un immeuble de bureaux de 3 844 m² à Nantes (44).

MARS

— Cession d'un immeuble de bureaux de 2 168 m² à Aix-en-Provence (13).

AVRIL

— Cession d'un entrepôt de 12 500 m² à Miramas (13).

MAI

— Cession d'un local commercial de 5 793 m² à Barberey-Saint-Sulpice (10).

2 Livraison par Banimmo du Marché Saint-Germain (4 600 m²) à Paris.

Livraison de 1 500 m² de bureaux à Clichy (92).

AÔÛT

Signature de l'acquisition en VEFA d'un ensemble immobilier de 5 280 m² de bureaux à Lille (59), sur la zone Euratechnologies.

SEPTEMBRE

Acquisition de 5 053 m² de bureaux dans la tour Lilleurope à Lille (59).

— Cession par Banimmo d'un immeuble de bureaux de 16 000 m² à Zaventem dans la périphérie de Bruxelles.

Acquisition par Banimmo d'un ensemble commercial de 5 100 m² à Anglet (64).

OCTOBRE

Signature de l'acquisition en VEFA d'un ensemble immobilier de 5 400 m² de bureaux à Meudon (92).

NOVEMBRE

— Cession par Banimmo du Marché Saint-Germain (4 600 m²) à Paris.

DÉCEMBRE

— Cession d'un immeuble de 3 488 m² de locaux d'activité à Aulnay-sous-Bois (93).

— Cession d'un immeuble de 5 546 m² de locaux d'activité à Aix-les-Milles (13).

JANUARY

Completion of a 5,915 sqm office space refurbishment in Lyon (69) (picture 1).

Signature of the turnkey purchase agreement for a 3,844 sqm office space in Nantes (44).

MARCH

— Disposal of a 2,168 sqm office space in Aix-en-Provence (13).

APRIL

— Disposal of a 12,500 sqm logistics platform in Miramas (13).

MAY

— Disposal of a 5,793 sqm retail unit in Barberey Saint-Sulpice (10).

Delivery by Banimmo of the Marché Saint-Germain (4,600 sqm) in Paris (picture 2).

Completion of a 1,500 sqm office space in Clichy (92).

AUGUST

Signature of the turnkey purchase agreement for a 5,280 sqm office complex in Lille (59), in the Euratechnologies area.

SEPTEMBER

Acquisition of a 5,053 sqm office space in the Lilleurope tower in Lille (59).

— Disposal by Banimmo of a 16,000 sqm office space in Zaventem on the outskirts of the Brussels.

Acquisition by Banimmo of a 5,100 sqm shopping complex in Anglet (64).

OCTOBER

Signature of the turnkey purchase agreement for a 5,400 sqm office complex in Meudon (92).

NOVEMBER

— Disposal by Banimmo of the Marché Saint-Germain (4,600 sqm) in Paris.

DECEMBER

— Disposal of a 3,488 sqm industrial premises in Aulnay-sous-Bois (93).

— Disposal of a 5,546 sqm industrial premises in Aix-les-Milles (13).

Investissements & cessions

Investments & Disposals



Rénovations

La rénovation du Tangram, immeuble de bureaux de près de 6 000 m² situé boulevard des Tchécoslovaques à Lyon dans la zone Part-Dieu, s'est achevée mi-janvier 2016. Dans ce cadre, Affine a obtenu la subvention Deffibat délivrée par l'Ademe. L'objectif de ce dispositif est de faire émerger les meilleures initiatives en Rhône-Alpes sur la basse consommation énergétique, mais aussi sur la prise en compte des enjeux environnementaux et de santé (qualité de vie et d'usage, eau, déchets...). Affine vise une labélisation BBC Renovation Effnergie. La moitié de cet immeuble est déjà pris à bail depuis début 2015 par ISCOM, établissement d'enseignement, et le solde est en cours de commercialisation.

Refurbishment

The renovation of the Tangram, a close to 6,000 sqm office building located at boulevard des Tchécoslovaques in Lyon in the Part-Dieu area, was completed in mid-January 2016. In this context, the company obtained the DEFFIBAT grant issued by the ADEME energy and environment agency. The purpose of this plan is to bring out the best initiatives in the Rhône-Alpes region both in terms of

low energy consumption and in terms of environmental and health issues (quality of life and use, water, waste, etc.). The company is aiming for a BBC Renovation Effnergie endorsement. Half of the building has already been let to ISCOM, an educational institution, since the beginning of this year, with the rest under marketing.



Acquisitions

Nantes

Affine a signé en début d'année une promesse de vente pour l'acquisition en VEFA auprès du groupement Sogeprom-ADI d'un immeuble de bureaux de 3 844 m² dans le quartier Euronantes Gare, pour un montant de 9,8 M€ (droits inclus).

Afin de se positionner sur ce projet, Affine s'était associée en 2014 au promoteur pour emporter l'appel d'offres lancé par la ville pour l'attribution de l'îlot 1E, à développer selon un programme mixte de 12 800 m² de logements, bureaux et locaux d'activité.

Cet immeuble de 8 niveaux (R-1 à R+6), qui bénéficiera de la certification BREEAM, comprendra 3 544 m² de bureaux, 300 m² de locaux d'activité et 34 places de parking en sous-sol. Sa conception architecturale est assurée par le cabinet Art & Build (Paris), sa livraison est prévue au second semestre 2018.

Acquisitions

Nantes

In early 2016, Affine signed a turnkey project for a 3,844 sqm office building from the consortium Sogeprom-ADI close to the Euronantes Railway station district of Nantes for €9.8m (including transfer taxes). To seize this opportunity, Affine partnered in 2014 with the developer to win the call for bids issued by the City of Nantes for this mixed-use development of 12,800 sqm on the Plot 1E site, which will include residential, office, and light industrial space.

This eight-storey building (-1 to +6), which will be the recipient of a BREEAM label, will include 3,544 sqm of office space, 300 sqm of light industrial space and 34 parking lots underground. The architectural design is to be provided by Art & Build (Paris) with a completion date scheduled for the second half of 2018.

Lille

Affine a acquis 4 étages supplémentaires dans la tour Lilleurope, immeuble de bureaux dont elle détient déjà 15 des 20 étages acquis en 2006, 2008 et 2012, et vient de signer début 2017 l'acquisition du dernier étage manquant. Outre un renforcement immédiat des revenus locatifs, cet investissement confère à Affine la maîtrise de cet immeuble emblématique afin d'y engager un programme de revalorisation au cours des prochaines années.

Les quatre niveaux offrent une superficie de 5 000 m² et sont entièrement loués pour un loyer de 0,7 M€. L'immeuble est occupé en totalité par différents locataires de premier plan, dont EDF, Europorte, Macif, SNCF et Tereos.

Située au cœur d'Euralille, troisième quartier d'affaires de France après La Défense (Paris) et la Part-Dieu (Lyon), et surplombant la gare TGV internationale Lille Europe, la tour occupe l'un des meilleurs emplacements de la ville. Elle bénéficie d'une excellente accessibilité, tant par le rail, la voiture ou les transports en commun. Son attractivité devrait profiter du renforcement du trafic de la Gare Lille Europe, de la concentration des activités tertiaires de la Métropole au sein d'Euralille, du développement d'Euralille 2 et des projets urbanistiques à l'étude.



Lille

Affine acquired four additional floors in the Lilleurope Tower, an office building in which the company already owns 15 of the 20 floors purchased in 2006, 2008 and 2012, and just signed the acquisition, early 2017, of the last missing floor. In addition to an immediate increase in rental income, this investment gives Affine the control of this iconic building in order to launch an upgrade program over the next years.

The four levels represent a surface area of 5,000 sqm and are fully let for a rent of €0.7m. The building is mostly occupied by various blue-chip tenants such as EDF, Europorte, Macif, SNCF and Tereos.

Located at the heart of Euralille, the third largest business district in France after La Défense (Paris) and La Part-Dieu (Lyon), and overlooking the Lille Europe international TGV (high-speed train) station, the tower stands on one of the city's prime locations. It can be easily reached by rail, road or public transport. The location is set to become even more attractive with the ramp-up of traffic at the Lille Europe train station, the positioning of Euralille as the business district of Lille metropolitan area, the development of Euralille 2, and other urban development projects under study.

Investissements & cessions

Clichy-la-Garenne

1 La Maison du Whisky a pris livraison du nouvel immeuble Les Horizons à la Porte de Clichy. Elle y a installé en octobre son siège social sur environ 1 500 m², occupant l'ensemble des 7 niveaux (R-1 au R+5) du bâtiment, dans le cadre d'un bail de 12 ans, dont 6 ans fermes. Cet immeuble a été acquis par Affine en VEFA en octobre 2015.

Il bénéficie d'un label BREEAM et se distingue par une façade végétalisée tramée par des jardinières au pourtour de chaque niveau, ainsi qu'un toit terrasse.

Il se situe Porte de Clichy dans la ZAC « Entrée en ville », à la sortie du boulevard périphérique, et fait partie intégrante du quartier Clichy-Batignolles, nouveau pôle majeur au nord-ouest de Paris autour de la future Cité judiciaire.

Meudon

2 Affine a signé en octobre l'acquisition en VEFA auprès de Bouygues Immobilier du programme Green Office® en Seine, ensemble immobilier de 5 400 m² de bureaux et commerces situé à Meudon (92), dans la proche banlieue parisienne. La livraison de cet ensemble immobilier, en cours de commercialisation, devrait intervenir fin 2017 et dégagera un loyer annuel d'environ 2 M€.

Cet ensemble, qui bénéficiera de la certification HQE, est constitué de deux immeubles de bureaux de 3 800 m² et 1 610 m² répartis sur 4 niveaux (R+3), reliés par une passerelle, avec au total 4 940 m² de bureaux, 500 m² de commerces en pied d'immeuble et 113 places de parking en sous-sol.

Le programme Green Office® en Seine se situe dans l'arc tertiaire associant Boulogne,

Issy-les-Moulineaux, Sèvres et Meudon, en bordure des quais de Seine, en face de l'Île Seguin.

Green Office® en Seine fait partie de la famille des immeubles à énergie positive de dernière génération développés par Bouygues Immobilier, et s'inscrit dans une démarche environnementale ambitieuse en visant le label BEPOS Effinergie et la certification environnementale « Passeport HQE niveau Exceptionnel ».

Cessions

Dans le cadre du rajeunissement et de l'amélioration de son portefeuille immobilier, Affine a procédé, au cours de la période, à la cession d'immeubles matures, de valeur trop modeste ou situés en dehors des zones de développement cibles : bureaux à Aix-en-Provence (2 168 m²) ; commerce à Barberey-Saint-Sulpice (5 793 m²) ; entrepôt à Miramas (12 500 m²) ; locaux d'activité à Aulnay-sous-Bois (3 488 m²) et à Aix-les-Milles (5 546 m²). Les cessions ont été réalisées globalement à des prix proches de leur juste valeur de fin 2016.

PIPELINE

La stratégie d'acquisitions et d'élargissement du patrimoine repose sur l'alimentation continue d'un pipeline de nouvelles opérations ciblées, soit sur des immeubles neufs en VEFA, soit sur des immeubles de rendement, soit sur des projets de redéveloppement. À fin 2016, plus de 100 M€ d'opérations sont ainsi recensées, dont 51 M€ d'opérations déjà engagées (Meudon, Nantes, Lille) et 54 M€ de projets maîtrisés en cours de finalisation. Ce pipe-line doit dégager un loyer annuel d'environ 8,5 M€ (dont 24 M€ déjà comptabilisés en 2016).

Investments & Disposals



Investissements & cessions



Investments & Disposals

Clichy-La-Garenne

1 La Maison du Whisky is settling into the new building Les Horizons at Porte de Clichy. Since October, it has established its corporate headquarters over approximately 1,500 sqm, and will take all 7 levels (from the basement level to the 6th floor) in the building, under a 12-year lease, starting with a 6-year fixed term. This building was acquired by Affine on a turnkey basis in October 2015.

It benefits from the BREEAM label and has a distinctive facade with vegetation and flower planters on each level, in addition to a rooftop terrace.

It is located at the exit from the Paris ring road and is part of the Clichy-Batignolles Paris area, one of the new major hubs in the north-west of Paris around the future Judicial Precinct.

Meudon

2 Affine has signed a purchase agreement with Bouygues Immobilier for the Green Office® en Seine project, a 5,400 sqm office and retail building located in Meudon (Hauts-de-Seine), in the inner suburbs of Paris. This real estate complex, which is currently being marketed to tenants, should be completed by the end of 2017 and is expected to generate around €2m in annual rental income.

This complex, which will be HQE certified (green label), includes two office buildings with 3,800 sqm and 1,610 sqm across four levels (G+3), connected by a walkway, totalling 4,940 sqm of office space, 500 sqm of retail space on the ground floor and 113 underground parking lots.

The Green Office® en Seine project is located in a business district area that includes Boulogne, Issy-les-Moulineaux, Sèvres and Meudon bordering the Seine river across from the Ile Seguin.

Green Office® en Seine belongs to the latest generation of positive energy buildings developed by Bouygues Immobilier and is part of an ambitious environmental strategy by aiming to obtain the BEPOS Effinergie Label and the "exceptional HQE passport" environmental certification.

Disposals

As part of its process to rejuvenate and improve its property portfolio, Affine sold, over the period, buildings regarded as mature, too low in value or located outside target development areas: offices in Aix-en-Provence (2,168 sqm); retail in Barberey Saint-Sulpice (5,793 sqm); warehouse in Miramas (12,500 sqm); industrial premises in Aulnay-sous-Bois (3,488 sqm) and in Aix-les-Milles (5,546 sqm). Overall, the properties were generally disposed of at prices very close to fair value at the end of 2015.

PIPELINE

The strategy to acquire and broaden the asset base relies on a continuous pipeline of targeted projects either through turnkey developments or yielding assets, or redevelopments. At the end of 2016, more than €100m of projects are identified, of which €51m is already committed (Meudon, Nantes, Lille) and €54m under preparation. This pipeline is expected to produce approximately €8.5m in annual rent (€24m of which already accounted in 2016).

Chiffres clés

**Résultat opérationnel
courant : 19,6 M€**

**Investissements
(acquisitions et travaux) :
22,3 M€**

**Cours de Bourse
au 31/12/2016 : 14,95 €**

Key figures

**Current operating profit:
€19.6M**

**Investments
(acquisition and works):
€22.3M**

**Share price
12/31/2016: €14.95**

COMPTES CONSOLIDÉS (M€)	2014	2015	2016	CONSOLIDATED STATEMENTS (€M)
Revenus locatifs	43,7	39,0	34,7	Gross rental income
Résultat opérationnel courant ⁽¹⁾	30,2	27,1	19,6	Current operating profit ⁽¹⁾
Résultat EPRA (hors Banimmo)	18,3	17,4	11,7	EPRA earnings (excl. Banimmo)
Résultat EPRA	16,5	13,3	7,1	EPRA earnings
Résultat net – part du groupe	(11,0)	0,4	5,5	Net profit – group share
Capacité d'autofinancement	22,8	21,9	14,3	Funds from operation
Investissements (acquisitions et travaux) ⁽²⁾	21,8	42,9	22,3	Investments (acquisition and works) ⁽²⁾
Juste valeur du patrimoine (droits inclus) ⁽³⁾	610,1	547,0	553,5	FV of investment properties (incl. TT) ⁽³⁾
Juste valeur du patrimoine (hors droits) ⁽³⁾	575,1	514,4	518,6	FV of investment properties (excl. TT) ⁽³⁾
Actif net réévalué EPRA (hors droits) ⁽⁴⁾	236,0	221,7	215,6	EPRA net asset value (excl. TT) ⁽⁴⁾
ANNR EPRA (hors droits) ⁽⁴⁾	261,1	250,0	245,9	EPRA NNNNAV (excl. TT) ⁽⁴⁾
Dettes financières nettes	345,0	284,4	280,3	Net financial debt
LTV (%)	49,3	46,6	46,4	LTV (%)
Coût moyen de la dette (%) ⁽⁵⁾	3,0	2,5	2,3	Average cost of debt (%) ⁽⁵⁾
Taux d'occupation (EPRA) (%)	90,2	85,8	87,5	Occupancy rate (EPRA) (%)
Taux de vacance EPRA (%)	9,8	14,2	12,5	EPRA vacancy rate (%)
DONNÉES PAR ACTION (€)	2014	2015	2016	AMOUNT PER SHARE (€)
Résultat net ⁽⁶⁾	(1,29)	(0,18)	0,34	Net profit ⁽⁶⁾
Résultat EPRA (hors Banimmo) ⁽⁷⁾	1,56	1,48	0,95	EPRA earnings (excl. Banimmo) ⁽⁷⁾
Résultat EPRA ⁽⁷⁾	1,38	1,08	0,50	EPRA earnings
Dividende	1,00	1,00	1,00	Dividend
Actif net réévalué EPRA (hors droits) ⁽⁴⁾	22,99	21,60	21,02	EPRA net asset value (excl. TT) ⁽⁴⁾
ANNR EPRA (hors droits) ⁽⁴⁾	25,44	24,35	23,98	EPRA NNNNAV (excl. TT) ⁽⁴⁾
Cours de Bourse (fin de la période)	15,17	16,35	14,95	Share price (end of the year)

NB : Banimmo est consolidée chez Affine par mise en équivalence.

(1) Ce montant n'intègre pas en 2014, 2015 et 2016 les dépréciations sur les immeubles en stock, pour respectivement -1,0 M€, -0,1 M€ et -0,2 M€, repris dans les autres produits et charges.

(2) Au coût historique, en pleine propriété ou financés en crédit-bail.

(3) Juste valeur des immeubles de placement y compris immeubles destinés à la vente, droits inclus ou exclus. Le taux des droits utilisé pour les immeubles est de 1,8%, 6,9% ou 7,5% en fonction de leur statut.

(4) Y compris ORA et après déduction des Titres subordonnés à durée indéterminée (TSDI).

(5) Coûts de couverture inclus.

(6) Après dilution des ORA et prise en compte des intérêts sur les TSDI.

(7) Le nombre moyen d'actions diluées 2015 a été corrigé du nombre moyen d'actions nouvelles émises en remboursement des ORA.

NB: The Banimmo sub-group is consolidated under the equity method.

(1) In 2014, 2015 and 2016, this amount does not include the depreciation of buildings in inventory of the property development business of -€1.0m, -€0.1m and -€0.2m respectively, which is recognised under other income and expenses.

(2) At historic cost, with full ownership or under a finance lease agreement.

(3) Fair value of investment properties, including property held for sale, including or excluding transfer taxes. The transfer tax rate used for buildings is 1.8%, 6.9% or 7.5% depending on their status.

(4) Including BRS (bonds redeemable in shares) and after deducting Perpetual Subordinated Loan notes (PSL).

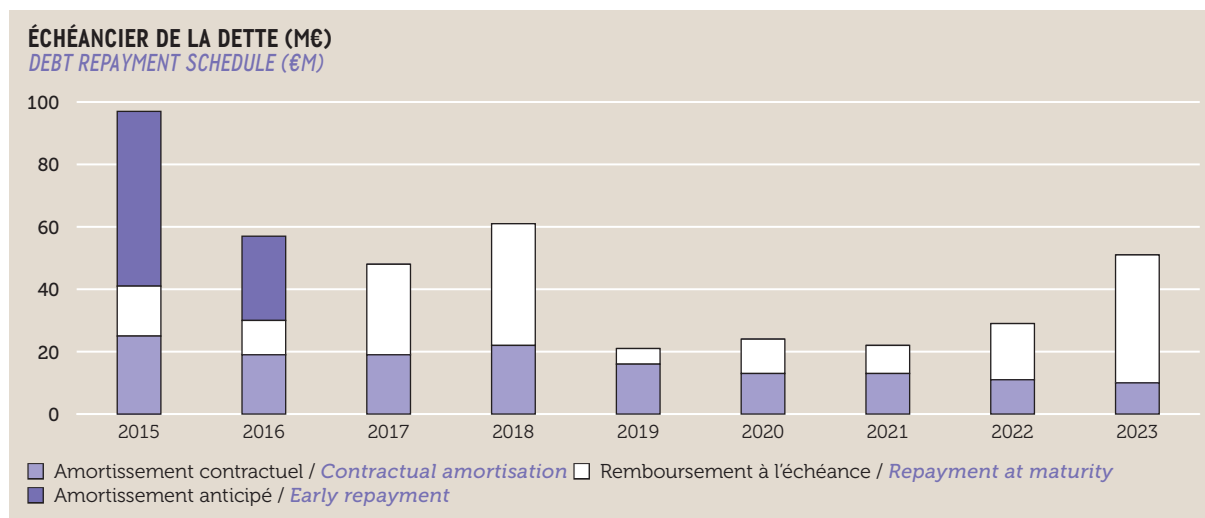
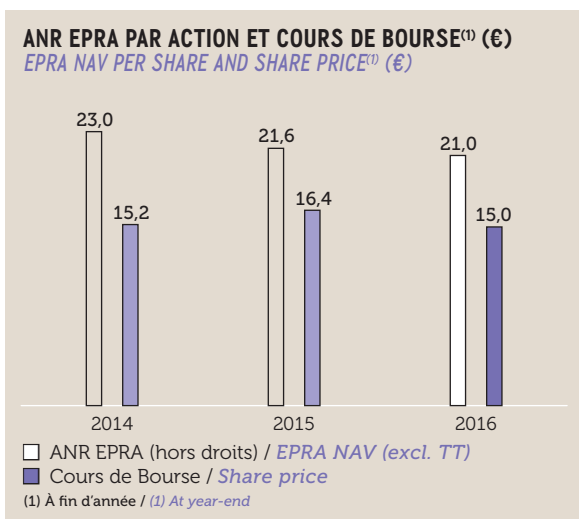
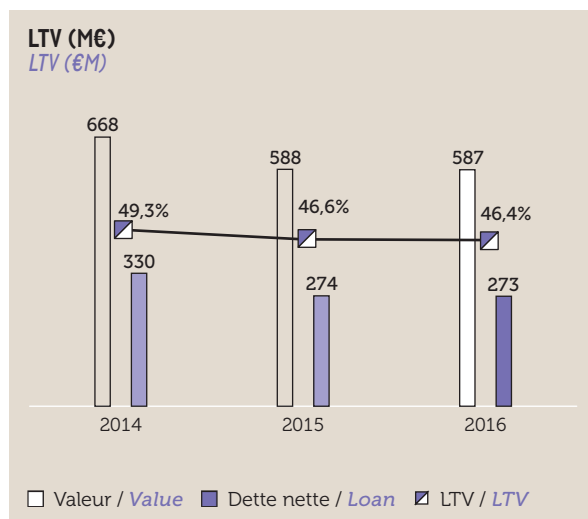
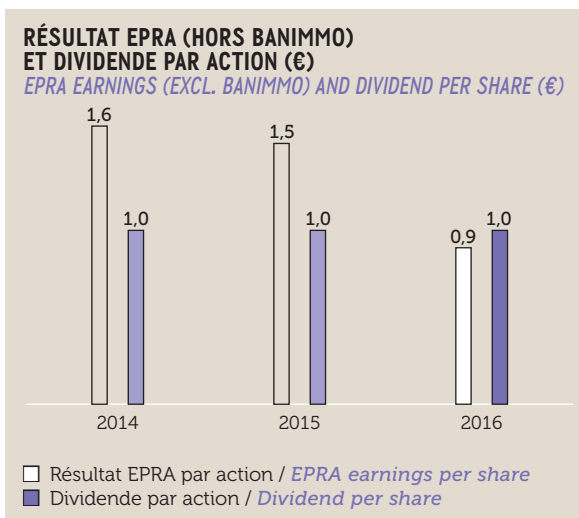
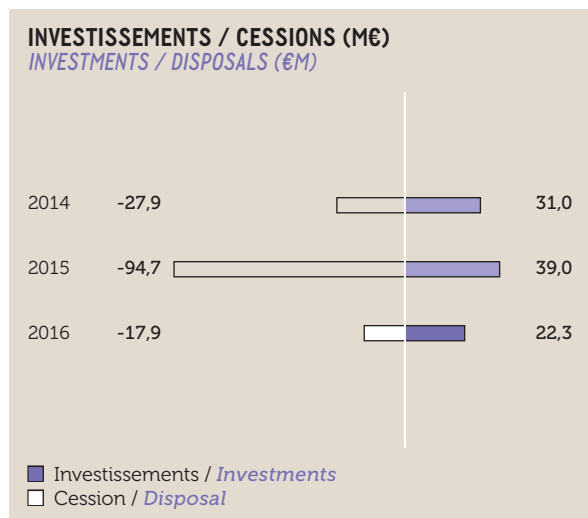
(5) Including hedging costs.

(6) After dilution due to BRS and taking into account the interest on the PSL.

(7) The average number of diluted shares in 2015 was adjusted by the average number of new shares issued from BRS redemption.

Chiffres clés

Key figures



Recommandations Best Practices EPRA

EPRA Best Practice Recommendations

L'EPRA, association des foncières européennes cotées, a mis à jour en novembre 2016 un guide sur les mesures de performances du rapport intitulé « Best Practice Recommendations »⁽¹⁾ (BPR).

Affine s'inscrit dans cette recherche d'homogénéité de la communication financière, qui vise à améliorer la qualité et la comparabilité de l'information, et à fournir aux investisseurs les principaux agrégats recommandés par l'EPRA. La société publie ainsi le résultat EPRA, le résultat EPRA par action, l'ANR EPRA, l'ANR EPRA par action, l'ANNR EPRA, l'ANNR EPRA par action et le taux de vacance EPRA.

The European Public Real Estate Association (EPRA) issued in November 2016 an update of the Best Practice Recommendations report⁽¹⁾ (BPR), which gives guidelines for performance measures.

Affine supports the financial communication standardisation approach designed to improve the quality and comparability of information and supplies its investors with the primary EPRA recommendations. The company therefore publishes the EPRA Earnings, the EPRA earnings per share, the EPRA NAV, the EPRA NAV per share, the EPRA NNNAV, the EPRA NNNAV per share and the EPRA vacancy rate.

Définition des mesures de performance EPRA (EPM)

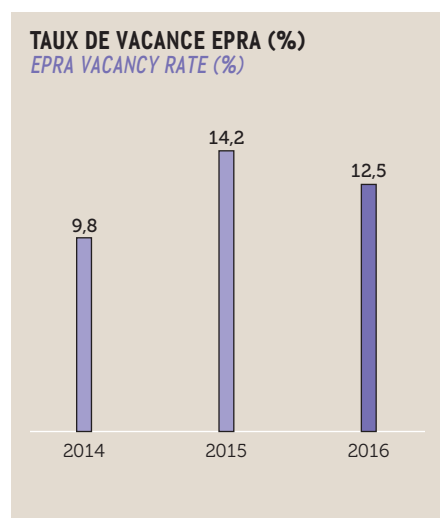
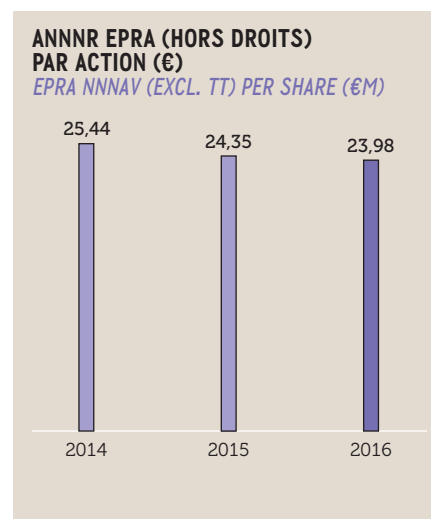
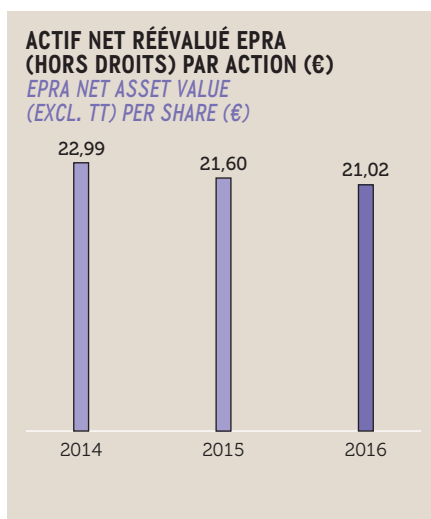
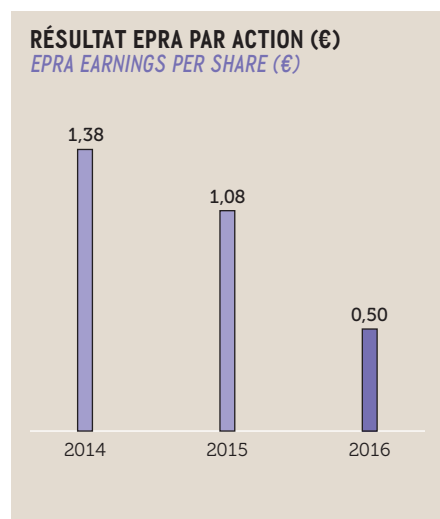
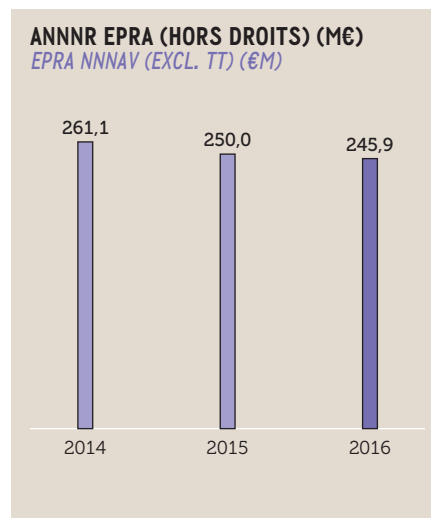
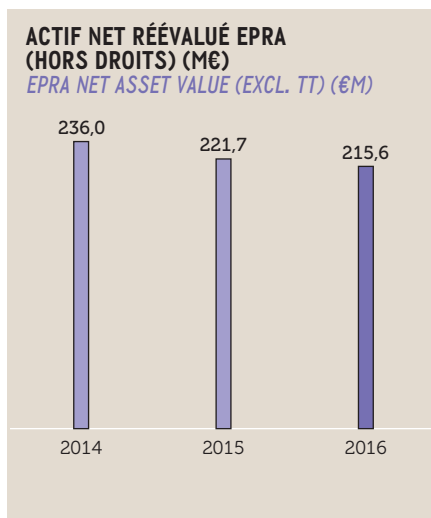
INDICATEURS EPRA	DÉFINITION EPRA ⁽¹⁾
Résultat EPRA	Résultat récurrent provenant des activités opérationnelles.
Actif net réévalué EPRA	Actif net réévalué ajusté incluant les actifs et investissements valorisés en valeur de marché et excluant certains éléments non significatifs pour une société avec un profil d'investissement immobilier à long terme.
Actif net réévalué EPRA triple net	Actif net réévalué EPRA ajusté incluant la valeur de marché (i) des instruments financiers, (ii) de la dette et (iii) des impôts différés.
Taux de vacance EPRA	Ratio entre le loyer de marché des surfaces vacantes et le loyer de marché de la surface totale.

(1) Le rapport est disponible sur le site de l'EPRA : www.epra.com.

EPRA Performance Measures (EPM) definition

EPRA INDICATORS	EPRA DEFINITION ⁽¹⁾
EPRA Earnings	Recurring earnings from core operational activities.
EPRA Net Asset Value	Net Asset Value adjusted to include properties and other investment interests at fair value and to exclude certain irrelevant items in a long-term investment property business model.
EPRA NNNAV	EPRA NAV adjusted to include the fair values of (i) financial instruments, (ii) debt and (iii) deferred taxes.
EPRA vacancy rate	Estimated Market Rental Value (ERV) of vacant space divided by ERV of the whole portfolio.

(1) The report is available on the EPRA website: www.epra.com.



Actionnariat

ACTIONNARIAT AU 31 DÉCEMBRE 2016

Au 31 décembre 2016, le capital social s'élève à 59 500 000 € divisé en 10 056 071 actions.

AFFINE EN BOURSE

Le titre Affine, coté sur le compartiment B d'Euronext Paris, fait partie des indices CAC Mid & Small, SIIC Euronext-IEIF et EPRA. Au 31 décembre 2016, la capitalisation boursière d'Affine s'établit à 150,3 M€.

Le nombre moyen de transactions journalières a été de 6 542 au cours de 2016, contre 9 275 pour la même période en 2015. Le taux de rotation du capital atteint 17% en base annualisée, et 25% pour le seul flottant.

DIVIDENDE

Le Conseil d'administration a ainsi décidé de proposer à l'Assemblée générale de maintenir à 1,0 € le montant du dividende par action payable au titre de l'exercice, procurant un rendement de 6,7% sur le dernier cours coté de 2016.

Shareholding

SHAREHOLDING AT 31 DECEMBER 2016

At 31 December 2016, the share capital amounted to €59,500,000 divided into 10,056,071 shares.

AFFINE ON THE STOCK MARKET

Affine shares are listed in compartment B on Euronext Paris, and are included in the CAC Mid & Small, SIIC Euronext-IEIF and EPRA indexes. On 31 December 2016, Affine had market capitalisation of €150.3m.

The average number of daily transactions was 6,542 during 2016 compared with 9,275 in the same period in 2015. On an annual basis, the capital turnover rate was 17%, or 25% for the free float only.

DIVIDENDS

The Board of Directors therefore decided to recommend that the Annual General Meeting keep the amount of the dividend per share payable for the financial year at €1.00, giving a yield of 6.7% on the last share price of 2016.

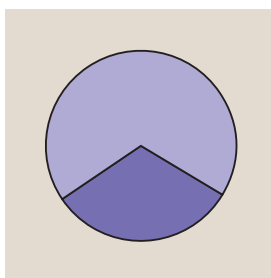
RÉPARTITION DU CAPITAL⁽¹⁾

Flottant ⁽³⁾	68,3%
Holdaffine ⁽²⁾	31,7%

(1) Répartition des droits de vote : Holdaffine : 45,4% ; Flottant : 54,6%.

(2) Holdaffine est une société holding non cotée essentiellement constituée des dirigeants et contrôlée par MAB Finances, holding d'animation du groupe Affine.

(3) Dont Forum Partners, Orexim et La Tricogne : respectivement 9,7%, 8,5% et 6,0% du capital et 6,9%, 6,1% et 8,5% des droits de vote.



BREAKDOWN OF SHAREHOLDERS⁽¹⁾

Free float ⁽³⁾	68.3%
Holdaffine ⁽²⁾	31.7%

(1) Breakdown of voting rights: Holdaffine: 45.4%; Free float: 54.6%.

(2) Holdaffine is an unlisted holding company mainly composed of the management and controlled by MAB Finances, Affine group's management holding company.

(3) Of which Forum Partners, Orexim and La Tricogne: respectively 9.7%, 8.5% and 6.0% of capital and 6.9%, 6.1% and 8.5% of voting rights.

AGENDA DE L'ACTIONNAIRE

- 19 avril 2017 :
Chiffre d'affaires du premier trimestre
- 27 avril 2017 :
Assemblée générale
- Mai 2017 :
Paiement du dividende (1,0 €)
- Juillet 2017 : Chiffre d'affaires
et résultats semestriels 2017
- 18 octobre 2016 :
Chiffre d'affaires du troisième trimestre

SHAREHOLDERS' DIARY

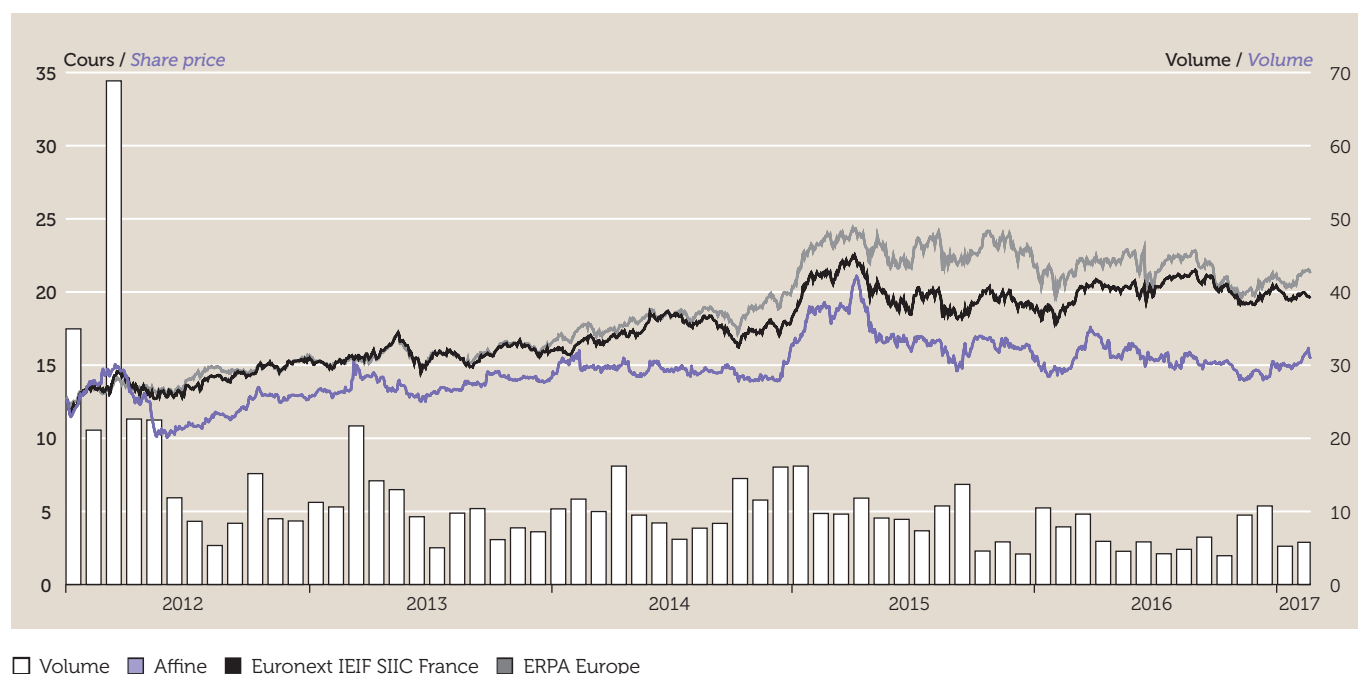
- 19 April 2017:
First quarter revenues
- 27 April 2017:
Annual General Meeting
- May 2017:
Dividend payment (€1.0)
- July 2017:
2016 Half-year revenues and results
- 18 October 2017:
Third quarter revenues

CARACTÉRISTIQUES BOURSIÈRES AU 31 DÉCEMBRE 2016	
Marché	Euronext Paris
Code ISIN	FR0000036105
Ticker Bloomberg / Reuters	IML FP / BTPP.PA
Indices	CAC Mid&Small, SIIC IEIF, EPRA
Nombre de titres	10 056 071
Flottant	68,3 %
Cours de clôture	14,95 €
+ Haut & + Bas	17,60 € / 13,93 €
Capitalisation	150,3 M€

STOCK MARKET INFORMATION AT 31 DECEMBER 2016	
Market	Euronext Paris
ISIN Code	FR0000036105
Ticker Bloomberg / Reuters	IML FP / BTPP.PA
Indexes	CAC Mid&Small, SIIC IEIF, EPRA
Number of shares	10,056,071
Free float	68.3%
Closing price	€14.95
High & Low	€17.60 / €13.93
Market capitalisation	€150.3 m

**COURS DE L'ACTION (€)
ET VOLUME DE TRANSACTIONS MOYEN (MILLIERS DE TITRES —
ÉCHELLE DE DROITE) SUR 4 ANS**

**SHARE PRICE (€)
AND AVERAGE TRADING VOLUME (THOUSANDS OF SHARES —
OVER 4 YEARS)**



**CONTACT SERVICE RELATIONS ACTIONNAIRES
ET INVESTISSEURS**

Site web: www.affine.fr

Relation investisseurs: Frank Lutz

Email: frank.lutz@affine.fr

Tél.: +33 1 44 90 43 53

**Services financiers de l'action
et du dividende:**

Société Générale Securities Services — Nomilia
32, Rue du Champ de Tir — BP 81236
44312 Nantes — France
Tél.: +33 2 51 85 52 60

**INVESTOR AND SHAREHOLDER RELATIONS
CONTACT**

Website: www.affine.fr

Investor relations: Frank Lutz

Email: frank.lutz@affine.fr

Tel: +33 1 44 90 43 53

Financial services for shares and dividends:

Société Générale Securities Services — Nomilia
32, Rue du Champ de Tir — BP 81236
44312 Nantes — France
Tel.: +33 2 51 85 52 60



STRATÉGIE
Offrir aux
investisseurs
un profil clair
et pérenne

STRATEGY

*Offer investors a
clear and lasting profile*



Concentrer & rajeunir le patrimoine

Concentrate & rejuvenate the portfolio

La concentration et la rationalisation du portefeuille s'opèrent sur deux axes : par nature et par localisation.

Spécialisée jusqu'à présent sur trois natures d'immeubles, la société a la volonté de se désengager de la logistique et des locaux d'activité afin de se consacrer aux bureaux et de manière plus opportuniste aux commerces de centre-ville.

Elle vise également à se recentrer sur quelques villes cibles dans le cadre d'un développement équilibré entre Paris Métropole, qui représente environ la moitié du patrimoine, et 6 métropoles régionales (Bordeaux, Lille, Lyon, Marseille, Nantes et Toulouse) qui bénéficient d'une bonne desserte nationale et internationale (TGV ou avion) et de transports publics développés. Outre un rendement plus élevé, ces villes offrent un marché plus stable que la région parisienne.

Au cours des trois dernières années, cette stratégie s'est traduite par la réduction de la part de la logistique de 26 % à 11 % et la concentration du patrimoine sur les zones cibles de 50 % à 70 %.

La société privilégie des immeubles neufs ou récents, labellisés, de taille moyenne par rapport à leur marché (10 à 30 M€ pour les bureaux par exemple), recelant un potentiel de création de valeur par leur localisation ou leur situation locative. Elle poursuit en parallèle la cession des actifs matures, de petite taille ou isolés.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE

La juste valeur (droits inclus) des 43 actifs immobiliers s'établit à fin 2016 à 554 M€, contre 547 M€ à fin 2015.

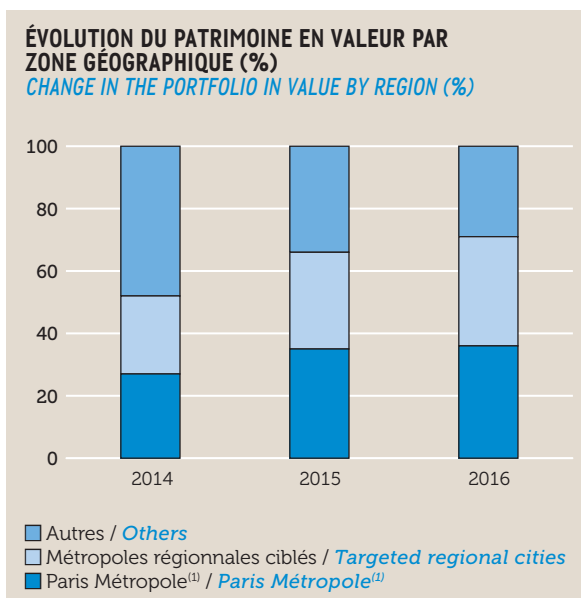
Hors droits, la valeur du patrimoine passe de 514 M€ fin 2015, à 519 M€ fin 2016.

The portfolio is concentrated and streamlined in two ways: by type and by location.

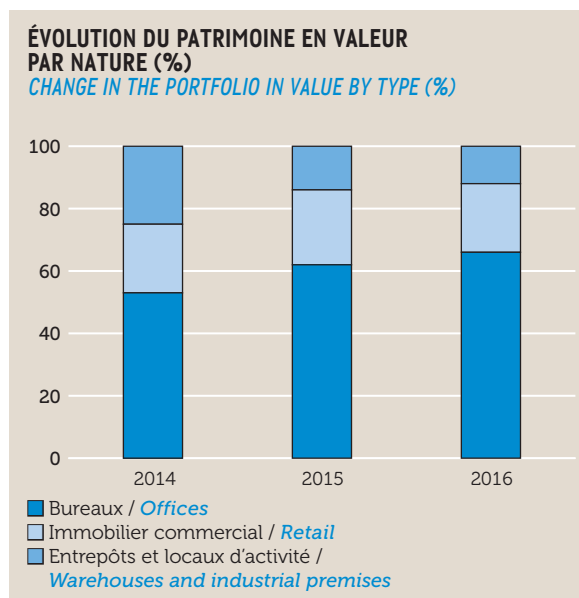
Specialised until now on three types of properties, the Company wants to withdraw from logistics platforms and industrial premises in order to focus on office spaces and as opportunities arise downtown retail.

It is also working to refocus on a few target cities within the framework of a balanced development between the Paris Métropole, which represents around half the properties, and six regional metropolitan areas (Bordeaux, Lille, Lyon, Marseille, Nantes and Toulouse), which benefit from strong national and international transportation services (high-speed trains (TGV) or air) and developed public transport systems. In addition to a higher return, these cities offer a more stable market than the Paris region.

In the last three years, this strategy has resulted in a reduction in the proportion of the logistics portfolio from 26% to 11%, and an increase in properties in targeted locations from 50% to 70%.



(1) Paris Métropole : Paris + Hauts-de-Seine + Seine-Saint-Denis + Val-de-Marne.





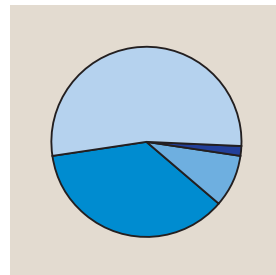
Clichy
Siège social de la Maison du Whisky de 1 500 m² à Clichy (92).

Clichy
La Maison du Whisky head office of 1,500 sqm in Clichy (92).

RÉPARTITION EN VALEUR PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE

■ Régions	53,1%
■ Paris Métropole ⁽¹⁾	36,3%
■ Île-de-France (autres)	8,9%
■ Zone Euro hors France	1,6%

(1) Paris Métropole : Paris + Hauts-de-Seine + Seine-Saint-Denis + Val-de-Marne.



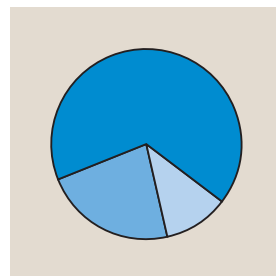
BREAKDOWN OF VALUE BY REGION

■ Regions	53.1%
■ Paris Metropole	36.3%
■ Île-de-France (others)	8.9%
■ Euro zone excl. France	1.6%

The company gives priority to new or recent, certified green buildings, of medium size in comparison with their markets (€10 to 30 million for office space, for example), which offer potential for value creation because of their location or rental situation. At the same time, the company continues to sell small or isolated mature assets.

RÉPARTITION EN VALEUR PAR NATURE

■ Bureaux	66,4%
■ Immobilier commercial	22,5%
■ Entrepôts et locaux d'activité	11,1%



BREAKDOWN OF VALUE BY TYPE

■ Offices	66.4%
■ Retail	22.5%
■ Warehouses and industrial premises	11.1%

PORTFOLIO BREAKDOWN

The fair value (including transfer taxes) of the 43 properties stood on 31 December 2016 at €554m compared with €547m at the end of 2015.

Excluding transfer taxes, the value of the properties went from €514m at the end of 2015 to €519m at the end of 2016.



La société se focalise sur deux leviers pour assurer la croissance des loyers : alimenter son pipeline d'investissement et rétablir le taux d'occupation.

Affine is focusing on two vectors to ensure growth in rents: fueling its investment pipeline and improving the occupancy rate.

Accroître les loyers et poursuivre les investissements

Increase rents & investments

Affine se focalise sur deux leviers pour assurer la croissance des loyers : alimenter son pipeline d'investissement et rétablir le taux d'occupation.

Au cours des 18 derniers mois, le volume d'opérations réalisées (51 M€) ou engagées et de projets maîtrisés (54 M€) dépasse déjà 100 M€ constitués essentiellement de VEFA et d'immeubles neufs. Elles doivent dégager à terme un loyer annuel de 8,5 M€, dont 2,4 M€ déjà enregistrés dans les comptes de 2016 et qui correspondent à un loyer potentiel de 4,4 M€ en base annuelle.

Parallèlement à l'acquisition de nouveaux immeubles, Affine poursuit un effort soutenu de revalorisation de son patrimoine direct : amélioration de sa qualité dans une approche de développement durable, souci du confort de ses locataires générant une amélioration ou une meilleure stabilité des loyers et du taux d'occupation, optimisation de la gestion grâce à un système d'information performant. Par ailleurs, les immeubles dont la vacance dépasse 12 mois font l'objet d'un traitement plus spécifique.

De manière plus opportuniste, la société investit également dans des immeubles de rendement bien localisés et nécessitant peu de travaux dans un objectif de détention court terme. Ces investissements visent à garantir pour les prochaines années un flux de loyers dans l'attente de la livraison des VEFA en cours.

Enfin, Affine va s'attacher également à développer l'intégration des évolutions technologiques du secteur immobilier dans les services proposés à ses clients/locataires (services locatifs, nouveaux modes d'utilisation des lieux de travail...).

Affine is focusing on two vectors to ensure growth in rents: fueling its investment pipeline and improving the occupancy rate.

Over the last 18 months, the volume of transactions completed (€51m) or initiated, and of controlled projects (€54m) already exceeds €100m, primarily composed of turnkey deals and new buildings. They are expected to generate annual rent of €8.5m over time, including €2.4m already recorded in the 2016 accounts, which correspond to €4.4m in potential rent on an annual basis.

In addition to the acquisition of new buildings, Affine continues its sustained effort to upgrade its directly-owned properties: improving their quality in terms of sustainable development, concentrating on the comfort of its tenants, thereby generating improved rent stability and occupancy rates, and optimising management through a high-performance information system. In addition, buildings with a vacancy rate of more than 12 months receive specific treatment.

More opportunistically, within a short-term ownership view, the company is also investing in buildings that offer well located properties with high returns and require little capex. These investments are designed to guarantee rental cash flows for the next few years pending the delivery of the turnkey projects under construction.

Finally, Affine is also going to focus on improving the integration of technological changes in the real estate sector in the services offered to its customers/tenants (rental services, new ways of using work spaces, etc.).

#Hashtag

5 280 m² de bureaux à Lille (59) dans le secteur Euratechnologies.

#Hashtag

5,280 sqm of office space in Lille (59) in the Euratechnologies district.



Les bureaux dans Paris Métropole

Dans Paris Métropole, notre patrimoine immobilier comprend 11 immeubles, dont le principal est la tour Traversière, quai de la Rapée à Paris, d'une superficie de 7 800 m², à proximité de la gare de Lyon et occupé par la SNCF. La vacance EPRA ressort à près de 10 % principalement en raison du site de Tremblay-en-France, immeuble en cours de cession.

Ces immeubles parisiens bénéficient de la baisse des taux générant une plus-value potentielle importante et d'une situation locative solide offrant un rendement stable.

11 immeubles

Loyers: 8 900 k€

Surface: 57 600 m²

Taux d'occupation (EPRA): 90 %

Taux de rendement: 5,0 %

Juste valeur: 2 900 €/m²

Juste valeur: 166 M€

Offices in the Paris metropole Area

In the Paris metropolitan area, our property portfolio is made up of 11 buildings, including the Tour Traversière (7,800 sqm) located near the Gare de Lyon train station and occupied by the SNCF. The EPRA vacancy rate was nearly 10% mainly owing to the Tremblay-en-France site, building in the process of being sold.

Those Parisian buildings have been benefiting from the decreasing yield generating a high potential capital gain and a solid rental situation offering stable rental income.

11 buildings

Rents: €8,900,000

Surface area: 57,600 sqm

(EPRA) occupancy rate: 90%

Market yield: 5.0%

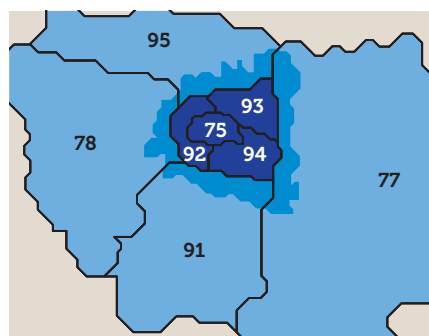
Fair value: €/sqm 2.900

Fair value: €166M

SITUATION	NOM DE RUE / NAME OF STREET	m ² / sqm
Paris 9 ^e	Rue Auber	2 283
Paris 10 ^e	Rue d'Enghien	821
Paris 12 ^e	« Tour Bercy » – Rue Traversière	7 783
Issy-les-Moulineaux	Rue Carrefour Weiden	2 308
Clichy	Rue Martre	1 555
Chaville	Avenue Roger-Salengro	10 850
Meudon	Route de Vaugirard	5 400
Tremblay-en-France	Rue Charles-Cros	7 514
Bagnolet	Rue Sadi-Carnot	4 056
Kremlin-Bicêtre	Rue Pierre-Brossolette	1 151
Kremlin-Bicêtre	Boulevard du Général-de-Gaulle	1 860

PARIS MÉTROPOLIS DU GRAND PARIS

- Métropole du Grand Paris
- Extension possible (communes limitrophes)
- Île-de-France



PARIS METROPOLIS OF THE GRAND PARIS PERIMETER

- Metropole du Grand Paris
- Possible extension (adjacent cities)
- Île-de-France



Enghien
Siège social de G-Star France
de 820 m² dans Paris 10^e.

Enghien
*G-Star France Headoffice
of 820 sqm in Paris 10th.*

Issy-les-Moulineaux
2 308 m² de bureaux localisés
au Carrefour Weiden
à Issy-les-Moulineaux (92).

Issy-les-Moulineaux
*2,308 sqm of offices located
in Carrefour Weiden
in Issy-les-Moulineaux (92).*



Focus Meudon

Green Office® en Seine fait partie de la famille des immeubles à énergie positive de dernière génération développés par Bouygues Immobilier, et s'inscrit dans une démarche environnementale très ambitieuse en visant le label BEPOS Effinergie et la certification environnementale « Passeport HQE niveau Exceptionnel ». La consommation énergétique sera optimisée par l'utilisation de matériaux très performants, un pilotage énergétique précis et une production électrique assurée par 650 m² de panneaux photovoltaïques en toiture.

Le confort et le bien-être des utilisateurs sont un facteur clé avec, notamment, des bureaux privilégiant un éclairage naturel (100 % des bureaux en premier jour), une hauteur sous plafond de 3 mètres, ainsi qu'une terrasse panoramique accessible sur le toit. La modularité des espaces de travail est également prévue afin de répondre aux nouveaux besoins des utilisateurs en offrant la possibilité de cloisonnement tous les 1,35 m.

Meudon

5 400 m² de bureaux et commerces situés route de Vaugirard à Meudon (92)



**Certification : HQE
BEPOS Effinergie**

Surface : 5 400 m²

Livraison : début 2018

Loyer potentiel : 2 M€

**Panneaux
photovoltaïques : 650 m²**

Focus Meudon

Green Office® en Seine is one of the family of new-generation positive energy buildings developed by Bouygues Immobilier, and is part of a very ambitious environmental approach aiming for the BEPOS Effinergie Label and the "Exceptional level HQE Passport" certification. Energy consumption will be optimised through the use of high-performance materials, precision energy management, and power production generated by 650 sqm of photovoltaic roof panels.

The comfort and well-being of the users are a key factor, with offices that give priority to natural lighting (100% of the offices receiving direct sunlight), and ceiling heights of 3 meters, as well as an accessible panoramic terrace on the roof. The modular nature of the work spaces is also planned in order to meet the new needs of users, by offering the possibility of partitioning every 1.35 m.

**Label: HQE
BEPOS Effinergie**

**Surface area:
5,400 sqm**

Completion: Early 2018

Potential rent: €2M

Solar panels: 650 sqm

Meudon

5,400 sqm of office and retail premises located in route de Vaugirard in Meudon (92).



Les bureaux en régions

L'investissement en région est un choix d'équilibre, reposant sur la complémentarité entre les évolutions des marchés parisien et régionaux. Nous ciblons 6 grandes métropoles régionales répondant à des critères de dynamisme, de croissance démographique et d'accessibilité.

Affine veille à acquérir des immeubles de qualité, construits par des entreprises ayant montré leur excellence, et situés dans les principaux quartiers d'affaires.

10 immeubles

Surface : 66 500 m²

Loyers : 7 700 k€

Taux d'occupation (EPRA) : 83%

Taux de rendement : 5,5%

Juste valeur : 132 M€

Juste valeur : 2 000 €/m²

Offices in French Regions

Investment in regional cities aims at a balanced portfolio, based on the complementarity between the in Parisian and regional markets. We are targeting 6 major regional cities that meet criteria of dynamism, demographic growth and accessibility.

Affine seeks to acquire prime properties built by companies with a proven track record in excellence, and located in the main central business districts.

10 buildings

Surface area: 66,500 sqm

Rents: €7,700,000

(EPRA) occupancy rate: 83%

Market yield: 5.5%

Fair value: €132M

Fair value: €/sqm 2,000

Les régions, un choix de développement équilibré.

Regions, a choice of a balanced development.



Lyon
Tangram

Lyon
Tangram



Toulouse
Les Amarantes

Toulouse
Les Amarantes



Nantes
Le Kibori

Nantes
Le Kibori

AVANTAGES ET INCONVÉNIENTS DES RÉGIONS

PROS AND CONS FOR THE FRENCH REGIONS



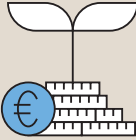
LES PLUS
PLUSES



LES MOINS
MINUSES



STRATÉGIE D’AFFINE
AFFINE STRATEGY



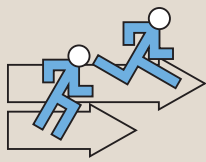
JUSQU’À 200 BP DE
RENDEMENT SUPPLÉMENTAIRE
UP TO 200BP OF ADDITIONAL YIELD



VALEUR PLUS STABLE
MORE STABLE VALUE



PLUS GRANDE FIDÉLITÉ
DES LOCATAIRES
GREATER LOYALTY OF TENANTS



CONCURRENCE FORTE
DES INVESTISSEURS LOCAUX
ET DES SCPI
STRONG COMPETITION
WITH LOCAL INVESTORS AND SPVS



INVESTISSEMENT EN
CO-DÉVELOPPEMENT OU
INVESTISSEMENT EN BLANC
INVESTMENT IN CO-DEVELOPMENT
OR PROJECT FROM SCRATCH



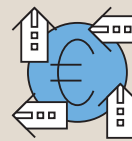
AMORTISSEMENT DU COÛT
DES TRAVAUX SUR
DES LOYERS MOINS ÉLEVÉS
CAPEX AMORTISATION
ON LOWER RENTS



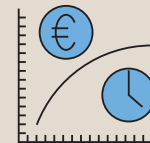
INVESTISSEMENT DANS
DES IMMEUBLES NEUFS
OU RÉNOVÉS
INVESTMENT IN NEW OR
REFURBISHED BUILDINGS



TAILLE ADAPTÉE
DES INVESTISSEMENTS
AUX MARCHÉS LOCAUX
INVESTMENTS FITTED
STO THE LOCAL MARKETS



LIQUIDITÉ DU MARCHÉ
LIMITÉE
LIMITED MARKET
LIQUIDITY



INVESTISSEUR
LONG TERME
LONG-TERM INVESTOR

Les commerces de centre-ville

Le commerce a toujours occupé une place importante dans l'organisation des villes. Ainsi le commerce de proximité contribue à rendre la ville attractive, améliore la qualité de vie et crée de l'animation participant au renforcement du lien social.

Depuis 2005, nos investissements dans le commerce de proximité témoignent de notre adhésion à cette vision. Ainsi notre patrimoine est constitué à fin 2016 principalement d'ensembles commerciaux de centre-ville, comme le Quai des Marques à Bordeaux (15 400 m²). Les opérations en cours de rénovation ou développement visant à redynamiser les centres-villes se situent à Nevers ou à Nîmes.

Jardins des Quais

Ensemble de commerces et bureaux de 25 000 m² à Bordeaux (33).

Jardin des Quais

A 25,000 sqm complex of retail outlets and offices in Bordeaux (33).



6 immeubles

Surface: 59 300 m²

Loyers: 8 300 k€

Taux d'occupation (EPRA): 86 %

Taux de rendement: 6,6 %

Juste valeur: 117 M€

Juste valeur: 2 000 €/m²

Retails premises in city centre

Retailing has always featured prominently in the design of towns and cities, and local shops contribute to the attractiveness of towns, enhance their quality of life and bring people together by creating social links.

Since 2005, our investments in local retail have demonstrated our commitment to this vision. As such, at the end of 2014, our asset portfolio was primarily made up of city centre retail complexes such as Quai des Marques in Bordeaux (15,400 sqm). Current renovation and development projects aim to reinvigorate town and city centres in Nevers and Nîmes.

6 buildings

Surface area: 59,300 sqm

Rents: €8,300,000

(EPRA) occupancy rate: 86%

Market yield: 6.6%

Fair value: €117M

Fair value: €/sqm 2,000

Les entrepôts et locaux d'activité

Le patrimoine logistique d'Affine a été cédé pour une large part en 2015. À fin 2016, il représente une surface totale de 135 100 m², pour une valeur de 61 M€ droits inclus.

L'impact des cessions sur le résultat EPRA a été de 3,1 M€ en 2016. De même, le taux d'occupation a été réduit de 2 points à fin 2015.

Ces cessions s'inscrivent dans la logique de la vente de Concerto European Developer motivée par la volonté de simplifier le groupe, le rendant plus lisible.

En outre, elles permettent de rajeunir le patrimoine en réallouant les capitaux ainsi libérés vers des immeubles neufs ou en VEFA, de préférence labélisés.

D'autres cessions sont attendues en 2017, réduisant encore la part de ces immeubles dans le patrimoine.

8 immeubles

Surface: 135 100 m²

Loyers: 5 400 k€

Taux d'occupation (EPRA): 97%

Taux de rendement: 9,0%

Juste valeur: 58 M€

Juste valeur: 430 €/m²

Warehouses and industrial premises

A large proportion of the Affine logistics properties was sold in 2015. These properties represent a total surface area of 157,000 sqm and are appraised at about €76m including transfer taxes.

The disposals are expected to impact full-year EPRA earnings by €3.8 million, or €0.6 million for 2015. Accordingly, the occupancy rate at the end of 2015 was down 2 points.

These disposals are consistent with the sale of Concerto European Developer motivated by the desire to streamline the Group's business, to make it more visible.

Furthermore, it rejuvenates Affine's asset base by reallocating the freed-up capital to new or off-plan buildings, preferably environmentally efficient ones.

Other disposals are expected in 2017, further reducing the percentage of these properties in the portfolio.

8 buildings

Surface area: 135,100 sqm

Rents: €5,400,000

(EPRA) occupancy rate: 97%

Market yield: 9.0%

Fair value: €58M

Fair value: €/sqm 430





Banimmo se profile comme un acteur capable de produire ou transformer un immeuble répondant aux exigences les plus strictes.

Banimmo stands out as a specialized player capable of producing or transforming a real asset meeting the highest standards.

Banimmo

RECYCLER NOTRE VILLE

Banimmo, dont Affine détient 49,5%, se profile aujourd'hui comme un acteur capable de produire ou transformer un actif immobilier répondant aux exigences et critères les plus stricts des investisseurs institutionnels finaux et de construire des immeubles built-to-suit répondant aux impératifs des occupants.

Cette compétence est applicable tant dans le secteur des immeubles de bureaux, où Banimmo est historiquement présent en Belgique, que dans celui des commerces ou dans les segments de niche (hôtels, maisons de repos ou autre) en France.

Au 31 décembre 2016, Banimmo détient 18 immeubles, pour une superficie totale de près de 155 000 m², et des terrains qui permettront de développer jusqu'à 290 000 m² et notamment sur le site de The Loop à Gand. À fin décembre, le taux d'occupation a baissé à 70,4% en raison des ventes durant l'exercice de 2 immeubles occupés. La vacance se concentre sur 2 immeubles de bureaux bruxellois, North Plaza (13 000 m²) et Diamond (4 700 m² sur un total de 14 300 m²), ainsi que sur un site en région parisienne (20 000 m²).

INVESTISSEMENTS ET CESSIONS

Opération de développement en cours :

- Athena Business Center à Vilvorde ;
- Marché Saint-Germain à Paris (4 600 m²) ;
- Centre commercial Verpantin à Pantin (4 700 m²).

Acquisition :

- Ensemble commercial à Anglet (5 100 m²) : 17,4 M€.

Cession :

- Marché Saint-Germain à Paris (4 600 m²) : 130 M€ ;
- Alma Court en Belgique (16 000 m²) : 30 M€

Par ailleurs, une promesse a été signée pour la vente de la Halle Secrétan à Paris en octobre.

Ces ventes s'inscrivent dans le programme de cessions de 190 M€ proposé dans le plan stratégique, en vue notamment d'abaisser le LTV, ramené à 49,5% en fin d'année.

Banimmo

RECYCLING OUR CITY

Banimmo, which is 49.5% owned by Affine, is emerging today as a player able to produce or process real estate assets that meet the requirements and the highest standards of end institutional investors and make built-to-suit properties meeting the requirements of the occupants.

This skill is applicable both in the office sector (where Banimmo is historically present in Belgium) than in the retail or niche segments (hotels, nursing homes or other) in France.

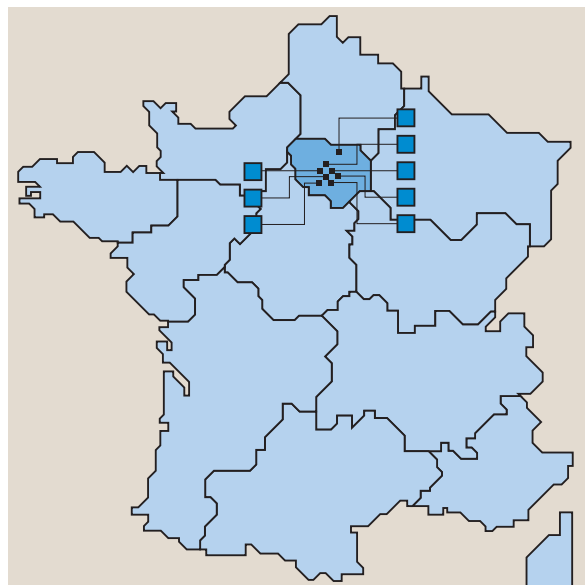
At 31 December 2016, Banimmo owned 18 buildings, with total surface area of around 155,000 sqm, land parcels allowing the development of up to 290,000 sqm, specifically on the site of the Loop in Gand. At the end of December, the occupancy rate dropped to 70.4% due to the sale of two buildings during the year.

The vacancy was mostly concentrated in two Brussels office buildings, North Plaza (13,000 sqm) and Diamond (4,700 sqm on a total surface area of 14,300 sqm), and a site in the Paris region (20,000 sqm).

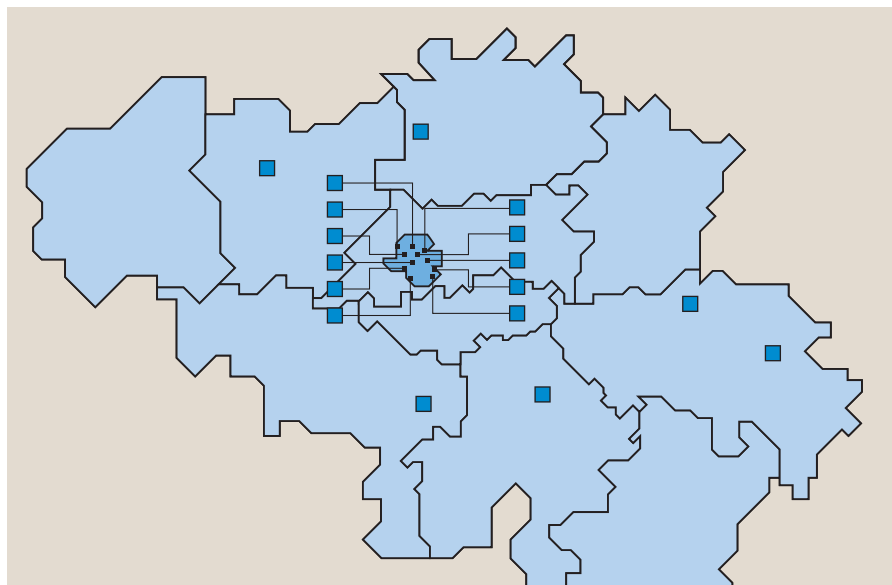
Cartographie du portefeuille de Banimmo

Map of the Banimmo's portfolio

FRANCE / FRANCE



BELGIQUE / BELGIUM



URBANOVE

La joint-venture Urbanove, dans laquelle Banimmo détenait une participation de 44 % aux côtés de la Région Wallonne (S.R.I.W.), de certaines autres entités publiques (NamurinVest, Meusinvest et Invest Services), de Besix et de la Banque Degroof Petercam, a connu des évolutions majeures au cours de l'année.

En mars dernier, Urbanove Shopping Development et ses filiales ont déposé au tribunal de commerce de Bruxelles une demande d'ouverture de procédure de réorganisation judiciaire (PRJ) ayant pour but une recapitalisation, essentiellement par des investisseurs externes, complétée par une restructuration des créances existantes. L'homologation des PRJ par le tribunal prononcée en décembre doit conduire à la cession par Urbanove des 2 projets commerciaux de Namur et Verviers et le remboursement d'une partie des emprunts bancaires ; en revanche, la dette mezzanine ne sera pas remboursée, ce qui entraîne pour Banimmo une perte définitive de 27,7 M€.

RÉSULTAT

Le résultat opérationnel récurrent et le résultat opérationnel de Banimmo sont en forte hausse en raison de la vente de l'immeuble Alma Court et du Marché Saint-Germain. En tenant compte des charges financières, des impôts, d'une provision de 14,7 M€ sur les valeurs des immeubles (North Plaza pour l'essentiel) et de la dépréciation sur la dette mezzanine Urbanove (-27,7 M€), le résultat net de Banimmo s'établit à -15,4 M€.

À fin 2016, l'actif net réévalué de Banimmo s'élève à 82,7 M€, soit 7,3 € par action (contre 11,2 € à fin 2015), à comparer à un cours de Bourse fin 2016 de 4,09 € et un actif net comptable de 5,1 €.

Banimmo étant cotée sur NYSE Euronext Bruxelles, toutes les informations la concernant sont disponibles sur le site www.banimmo.be.

INVESTMENTS & DISPOSALS

Ongoing development operation:

- Athena Business Center in Vilvorde;
- Marché Saint-Germain in Paris (4,600 sqm);
- Verpantin shopping center in Pantin (4,700 sqm).

Acquisition:

- Shopping Complex in Anglet (5,100 sqm): €17,4M.

Disposal:

- Marché Saint-Germain in Paris (4,600 sqm): €130M;
- Alma Court in Belgium (16,000 sqm): €30M.

In addition, a commitment was signed for the sale of Halle Secrétan in Paris in October.

These sales were in line with the €190m disposal program proposed in the strategic plan in order to lower the LTV, which fell to 49.5% at year-end.

URBANOVE

The Urbanove joint venture, in which Banimmo held a 44% stake alongside the Walloon Region (S.R.I.W.), certain other public entities (NamurinVest, Meusinvest and Invest Services), Besix and Banque Degroof Petercam has seen major changes during the year.

On March 2016, Urbanove Shopping Development and its subsidiaries filed a motion before the Brussels Commercial Court to open a Judicial Reorganisation Procedure (JRP), which was intended to recapitalise the subsidiary, mainly through external investors, completed by the restructuring of existing debt.

Une nouvelle équipe dirigeante a été nommée pour mettre en œuvre le plan stratégique approuvé par le Conseil d'administration, qui s'articule sur la concentration de son portefeuille, la poursuite de la réduction des frais généraux, le renforcement des fonds propres et la relance des métiers de base du groupe: redéveloppement de centres commerciaux de centre-ville en France et mise en valeur de ses réserves foncières en Belgique.

A new management team has been appointed to implement the strategic plan, which approved by the Board of Directors is organised around the concentration of its portfolio, continued reduction of general expenses, strengthening equity and the relaunch of the group's basic businesses: redevelopment of city centre commercial centres in France and the development of its land reserves in Belgium.



La Halle Secrétan
3 800 m² de commerces
situés à Paris 19^e.

La Halle Secrétan
A 3,800 sqm retail complex
located in Paris 19th.

BANIMMO

The approval of the JRP by the court in December must lead to the disposal by Urbanove of the 2 commercial projects of Namur and Verviers to allow repayment of a portion of the bank loans; on the other hand, the mezzanine debt will not be repaid, which will result in a definitive loss of €27.7m for Banimmo.

RESULT

Banimmo's recurring operating result and operating result were up sharply owing to the sale of Alma Court building and the Marché Saint-Germain. Taking into account the financial expenses, taxes, a provision of €14.7m on the value of buildings (primarily North Plaza) and the loss on the Urbanove mezzanine debt (-€27.7m), Banimmo reported a net loss of -€15.4m.

At the end of December 2016, Banimmo's Net Asset Value totalled €82.7m, i.e. €7.3 per share (versus €11.2 at the end of 2015), compared with a 2016 year-end market price of €4.09, and a carrying value of €5.1.

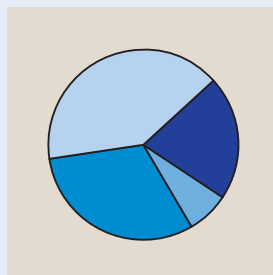
As Banimmo is listed for trading on NYSE Euronext Brussels, all details are available on the www.banimmo.be website.

Juste valeur du patrimoine total : Affine & Banimmo

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE EN VALEUR

□ Régions	40,8%
■ Paris Métropole ⁽¹⁾	31,0%
■ Île-de-France (autres)	7,3%
■ Zone Euro hors France	20,9%

(1) Paris Métropole : Paris + Hauts-de-Seine + Seine-Saint-Denis + Val-de-Marne.

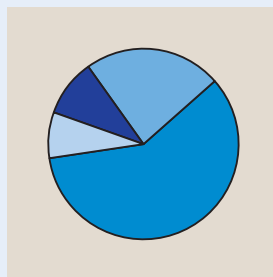


BREAKDOWN OF VALUE BY REGION

□ Regions	40.8%
■ Paris Metropole	31.0%
■ Île-de-France (others)	7.3%
■ Euro zone excl. France	20.9%

RÉPARTITION PAR NATURE EN VALEUR

■ Bureaux	58,9%
■ Immobilier commercial	23,5%
■ Entrepôts et locaux d'activité	7,8%
■ Autres	9,7%



BREAKDOWN OF VALUE BY TYPE

■ Offices	58.9%
■ Retail	23.5%
■ Warehouses and industrial premises	7.8%
■ Other	9.7%

Fair value of total property : Affine & Banimmo

En intégrant les immeubles des sociétés mises en équivalence du sous-groupe Banimmo, la juste valeur (droits inclus) du patrimoine total ressort à fin 2016 à 791 M€, contre 897 M€ à fin 2015.

By including the buildings owned by Banimmo, the fair value (including transfer taxes) of total property stood at the end of 2016 at €791m compared with €897m at the end of 2015.



**« Fruit d'un travail acharné
tant architectural
que commercial, c'est
une immense fierté
d'avoir transformé ce
lieu mythique »**

OLIVIER DURAND, Président de Banimmo France

***"Fruit of unremitting
architectural and
commercial work,
we feel an enormous
sense of pride in
having transformed this
mythic location"***

OLIVIER DURAND, Président de Banimmo France

La renaissance du Marché Saint-Germain

Situé dans le 6^e arrondissement de Paris, l'emblématique Marché Saint-Germain, classé monument historique, offre une surface commerciale de 4 600 m². Grâce à une restructuration exceptionnelle qui ouvre le Marché vers l'extérieur par des façades sur les rues pour chacune des boutiques, Banimmo France a su convaincre de grandes marques internationales de s'y implanter : un nouveau concept d'Apple Store, qui occupera une surface de 1 300 m², un Marks & Spencer Food de 1 000 m², un magasin Uniqlo de 800 m², ainsi qu'une boutique Nespresso sur de plus de 500 m². Ce sont les ambassadeurs de ce nouveau lieu commercial et touristique du 6^e arrondissement de Paris, qui bénéficiera de son implantation dans une zone touristique internationale. L'ampleur et la complexité de cette opération démontrent ainsi l'expertise de Banimmo France dans la revalorisation des ensembles commerciaux de centre-ville.

Olivier Durand, président de Banimmo France, raconte : « C'est pour mon équipe et moi, une immense fierté d'avoir transformé ce lieu mythique mais abandonné des Parisiens et des consommateurs, en un lieu de commerces de qualité, ouvert sur la ville, les passants et les clients. De grandes enseignes y ont désormais leur adresse et c'est le fruit d'un travail acharné tant architectural que commercial. Nous remercions la Mairie de Paris de son appui et les marques d'avoir cru très tôt en notre projet. Nous souhaitons à Hines France et BKV nouveaux propriétaires du site, une belle réussite et les remercions de leur confiance, pour nous avoir sélectionnés comme gestionnaires du Marché Saint-Germain. »

Investissement : 70 M€

Cession : 130 M€

Loyers : 4,3 M€

Commerce : 4 600 m²

**Locataire : Apple,
Marks & Spencer,
Uniqlo, Nespresso**

**Délai de réalisation :
18 mois**

**Réalisation :
Banimmo France**

Investment: €70M

Disposal: €130M

Rents: €4.3M

Retail: 4,600 sqm

**Tenant: Apple,
Marks & Spencer,
Uniqlo, Nespresso**

**Production deadline:
18 month**

**Completion:
Banimmo France**

The rebirth of the Marché Saint-Germain

Located in the 6th district of Paris, the emblematic Saint Germain covered market, classified as an historical monument, offers 4,600 sqm of commercial area. Thanks to an exceptional renovation that opens the Market to the outside through façades facing the streets for each of the boutiques, Banimmo France has convinced major international brands to open stores here: a new Apple Store concept that will occupy an area of 1,300 sqm, a Marks & Spencer Food store with 1,000 sqm, an 800 sqm Uniqlo store, as well as a Nespresso boutique covering over 500 sqm. These are the ambassadors of this new commercial and tourist space in the 6th district of Paris, which will benefit from its location within an International Tourist Area.

The magnitude and complexity of this operation demonstrate the expertise of Banimmo France in creating new value for city commercial complexes.

Olivier Durand, Chairman of Banimmo France: "My team and I feel an enormous sense of pride in having transformed this mythic location that has been abandoned by Parisians and consumers, into a quality commercial space, open to the city, passers-by and customers. This is now the address of major brands and it is the fruit of unremitting architectural and commercial work. We thank the City of Paris for its support and the brands for believing so early in our project. We want to express our wishes for a great success to Hines France and BKV, the new owner of the site, and thank them for their trust and for selecting us as managers of Marché Saint-Germain."

RESPONSABILITÉS

Redynamiser les centres-villes en respectant la performance environnementale



RESPONSABILITIES
Revitalise inner cities while respecting environmental performance



Informations sociales

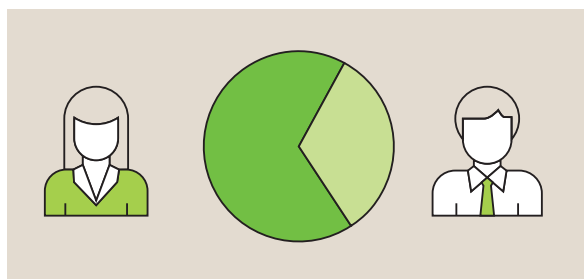
Social information

33 employés

■ Femmes 67%
■ Hommes 33%

1,3% du CA en formation

517 heures de formation



33 employees

■ Women 67%
■ Men 33%

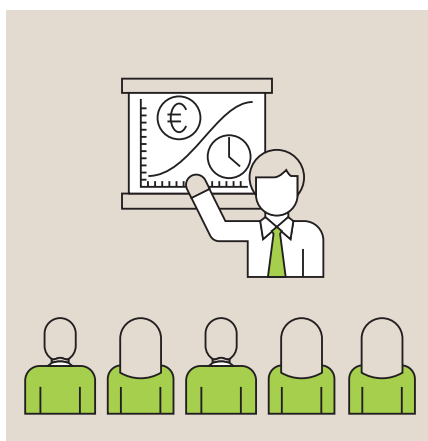
1.3% of revenue spent on training

517 training hours

FORMATION

L'évaluation individuelle annuelle est l'occasion de faire le point sur les éventuels besoins de formation. La politique mise en place vise à s'assurer que les collaborateurs possèdent ou acquièrent les compétences et l'autonomie nécessaire pour prendre des décisions en adéquation avec leurs responsabilités.

La formation a porté sur trois axes: technique comptable et informatique, droit immobilier et anglais. Le budget formation d'Affine représente 1,29% de la masse salariale; 23 collaborateurs en ont bénéficié en 2016.



TRAINING

Potential training needs are assessed during yearly individual assessments. The company's training policy is designed to ensure that employees have, or can acquire, the skills and autonomy required to make decisions in line with their responsibilities.

Training focused on three main areas: accounting and IT skills, real estate law and english. Affine's training budget accounts for 1.29% of payroll; 23 employees benefited from training in 2016.

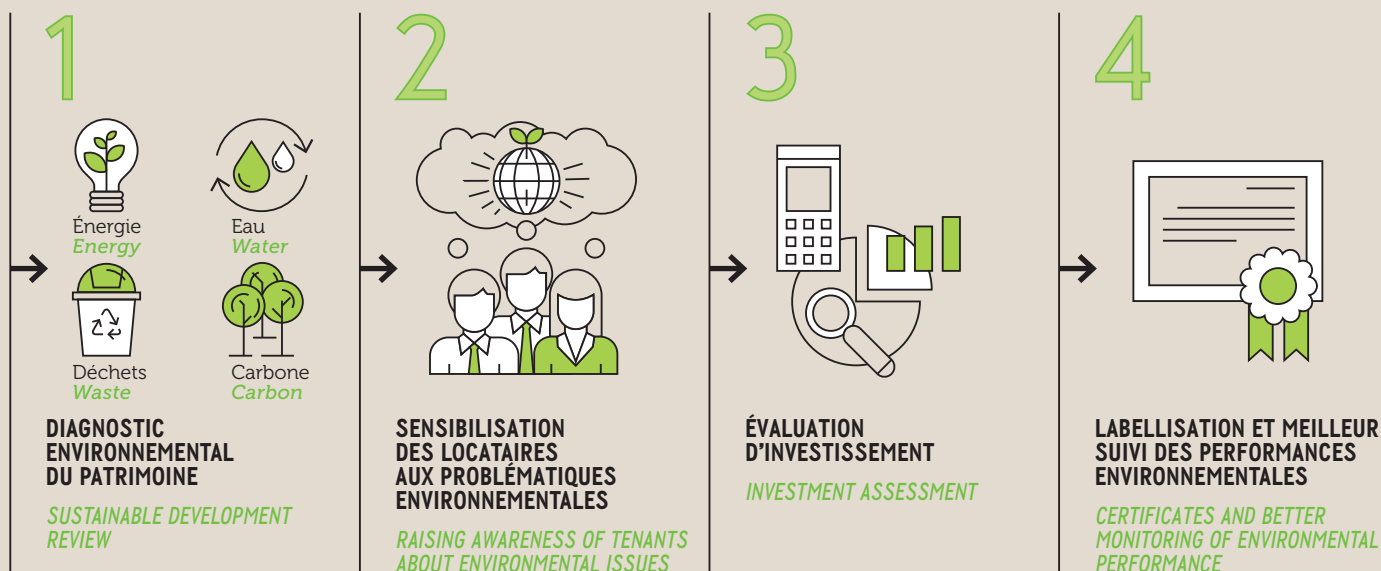


Informations environnementales

Environmental information

UNE ACTION COORDONNÉE AVEC LES LOCATAIRES, UN CYCLE VERTUEUX

A COORDINATED ACTION WITH TENANTS, A VIRTUOUS CYCLE



La performance environnementale est un critère significatif de la politique d'investissement et d'arbitrage.

Environmental performance is a key criterion in the investment and arbitrage policy.

À titre d'exemple, Affine a pris livraison d'un immeuble de bureaux de 1500 m² à Clichy labellisé BREEAM. L'immeuble se distingue par une façade végétalisée tramée par des jardinières au pourtour de chaque niveau (procédé novateur permettant de rafraîchir les façades et ainsi optimiser les consommations énergétiques), une ventilation garantissant une extraction naturelle de l'air intérieur par les parties communes, un éclairage naturel des bureaux et de l'escalier favorisant son utilisation, et des panneaux solaires en toiture.

Affine took delivery, for example, of a 1,500 sqm office building in Clichy with the BREEAM label. The building is distinguished by its green wall screened by planters around each level (innovative process to refresh façades and optimise energy consumption), ventilation to ensure natural extraction of indoor air through the common areas, natural lighting in offices and the staircase favouring its use, and solar panels in the roof.

Dans la même logique, le groupe a investi près de 50 M€ dans des projets en VEFA à Nantes, Lille et Meudon des immeubles de bureaux neufs dotés de la labélisation BREEAM, et pouvant bénéficier en outre de qualités environnementales spécifiques.

The group also invested nearly €50m in turnkey projects in Nantes, Lille and Meudon in new office buildings with BREEAM labelling, which can also benefit from specific environmental qualities.

Informations sociétales

Societal information



Jardins des Quais
Ensemble de commerces
et bureaux de 25 000 m²
à Bordeaux (33).

Jardin des Quais
A 25,000 sqm complex
of retail outlets and offices
in Bordeaux (33).

IMPACT SUR LES POPULATIONS RIVERAINES OU LOCALES

En prenant part à la redynamisation des villes, et notamment des centres-villes, Affine favorise le développement de leur environnement économique, ainsi que celui de leur tissu urbain.

À titre d'exemple, les investissements réalisés par Affine dans des sites commerciaux de centre-ville, dans des communes telles qu'Arcachon, Nevers ou Bordeaux, ont largement contribué à la redynamisation et l'essor d'un nouveau tissu économique dans ces quartiers. Ces derniers, depuis leur conception, leur réalisation et jusqu'à l'ouverture de leurs commerces ont été pourvoyeurs de nouveaux emplois, de rénovation urbaine et ont participé au redéploiement des populations au sein de ces communes.

Au-delà de son engagement dans son secteur d'activité, Affine diversifie ses actions de partenariat et de mécénat.

In addition to its commitment to its sector in the business arena, Affine diversifies its partnership and sponsorship initiatives.

IMPACT ON LOCAL AND NEIGHBOURING POPULATIONS

By helping to revitalise towns and cities, Affine boosts the development of the economic environment and urban fabric of these locations.

For example, the investments made by Affine in shopping centres located in towns such as Arcachon, Nevers and Bordeaux, have significantly contributed to revitalising and developing a new economic fabric in these areas. These districts have, from their design and construction to the opening of their retail premises, fostered new jobs, urban regeneration, and have contributed to the redeployment of inhabitants within these areas.

In compliance with the law, all leases for premises with more than 2,000 sqm of office or retail space have an environmental annex appended to them.

PARTNERSHIP AND SPONSORSHIP

The Palladio Foundation institute was created in 2008 by companies in the real estate industry around a major twenty-first century challenge, namely, the construction of the city and its living spaces. It operates directly with those involved and who have, or will have the responsibility for building the city, by creating the support tools needed to become aware (institute), prepare promotions (business development section) and plan ahead (research centre).

In 2016, Affine Group, sponsor and board member of the Foundation, was particularly involved in:

- *Governance of the Palladio Foundation: Affine is represented on the Foundation's Board of Directors.*
- *Pôle Avenir Palladio: Affine is a member of the Palladio Scholarship Committee.*

Informations sociétales

Conformément à la loi, tous les baux d'une surface supérieure à 2 000 m² de bureaux ou commerces comportent une annexe environnementale.

PARTENARIAT ET MÉCÉNAT

La Fondation Palladio a été créée en 2008 par les entreprises de l'industrie immobilière autour d'un enjeu majeur du XXI^e siècle, la construction de la ville et de ses lieux de vie. Elle intervient directement auprès des acteurs, qui ont ou auront la responsabilité de construire la ville, en créant les outils d'accompagnement nécessaires à la prise de conscience (institut), la préparation des relais (Pôle Avenir) et l'anticipation (pôle recherche).

En 2016, le groupe Affine, mécène et administrateur de la Fondation, a été particulièrement impliqué dans :

- la gouvernance de la Fondation Palladio : Affine est représentée au Conseil d'administration de la Fondation ;
- le Pôle Avenir Palladio : Affine est présente au sein du Comité des Bourses Palladio.

Carré Colbert

Centre commercial de 5 800 m² situé à Nevers (58).

Par ailleurs, créée en 2015 par ses membres fondateurs, parmi lesquels figure Affine, l'association BBCA (Bâtiment Bas Carbone) est née de la volonté de nombreux acteurs de l'immobilier, de la construction et de l'écologie de s'unir pour réduire l'empreinte carbone des bâtiments et promouvoir des ouvrages plus vertueux. L'association poursuit un double objectif : faire prendre conscience de l'urgence à diminuer l'empreinte carbone des bâtiments et valoriser toutes les démarches qui contribuent au développement des bâtiments bas carbone. Le label BBCA devrait permettre aux acteurs immobiliers d'identifier les bonnes pratiques.

Au-delà de son engagement dans son secteur d'activité, Affine diversifie ses actions de partenariat et de mécénat. Ainsi, Affine contribue à l'Agence du Don en Nature et apporte depuis de nombreuses années son soutien à l'association Pro Musicis qui a une double mission :

- aider dans leur carrière de jeunes musiciens professionnels, de niveau international, en leur organisant des concerts publics ;
- offrir à ces artistes la possibilité de faire bénéficier de leur talent, lors de « concerts partage », ceux qui vivent de l'isolement : enfants ou personnes âgées notamment.

Societal information

Created in 2015 by its founding members (including Affine), the BBCA non-profit association (Low Carbon Building) was born from the will of many players from the real estate, construction and ecology sectors to come together and find solutions to reduce the carbon footprint of buildings and promote more virtuous constructions. The association has two goals: raise awareness of the urgency to reduce the carbon footprint of buildings and shine a positive light on every step that contributes to the development of low carbon buildings. The BBCA label should allow players in the real estate area to identify best practices.

In addition to its commitment to its sector in the business arena, Affine diversifies its partnership and sponsorship initiatives. As such, Affine has been supporting the Agence du Don en Nature (ADN) and has sponsored for several years, Pro Musicis which are engaged in a dual mission:

- *To young professional musicians of international talent to advance help in their careers, by organising public concerts,*
- *To offer these artists the opportunity to share their talents during concerts to those who live in isolation, particularly children or elderly people.*

Carré Colbert

A 5,800 sqm shopping complex located in Nevers (58).





RESSOURCES
FINANCIÈRES

**Favoriser
un financement
de long terme**

FINANCIAL RESOURCES

**Favour long-term
financing**



Bilan consolidé

Consolidated balance sheet

ACTIF NET RÉÉVALUÉ

Les fonds propres s'établissent au 31 décembre 2016 à 285,0 M€, soit une baisse de 6,7 M€ par rapport à fin 2015, en raison d'une part de la distribution en 2016 (dividendes et rémunération des ORA et TSDI) et d'autre part de la baisse de 36,1 M€ à 28,5 M€ de la situation nette comptable de Banimmio mise en équivalence. Après déduction des quasi-fonds propres (73,1 M€ de TSDI) et retraitement de la juste valeur des instruments dérivés et des impôts différés, l'actif net réévalué EPRA (hors droits) s'établit à 215,6 M€ (-2,8%). Par action, il ressort à 21,02 € (après dilution des ORA et hors auto-contrôle), en diminution de 2,7% par rapport au 31 décembre 2015. Droits inclus, l'ANR EPRA par action s'établit à 24,47 €.

L'ANNR EPRA (ANR triple net EPRA), intégrant la juste valeur des instruments de couverture, les impôts différés, et la différence entre la valeur comptable et actualisée de l'endettement, ressort à 24,0 € (hors droits).

FINANCEMENT

Sa politique de financement, basée sur des relations de longue durée avec ses banques et des crédits à moyen terme amortissables dédiés par opérations et

Dette nette : 273 M€

ANR EPRA : 216 M€

LTV : 46,4%

Coût moyen de la dette : 2,3%

Durée moyenne de la dette (année) : 5,3

NET ASSET VALUE

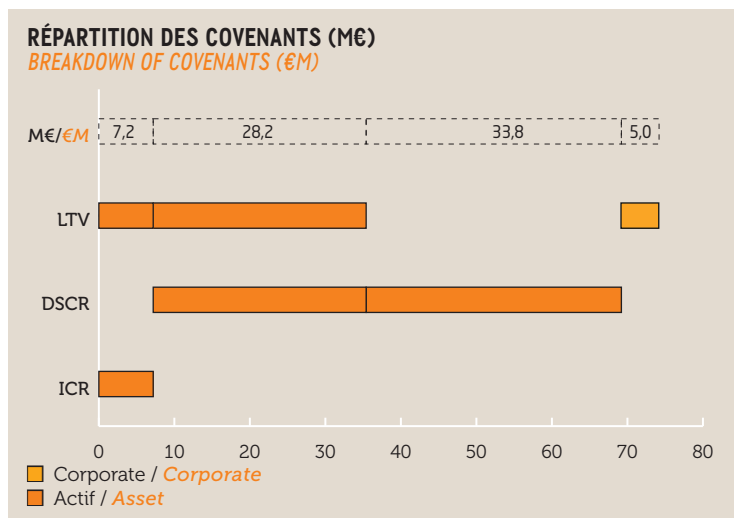
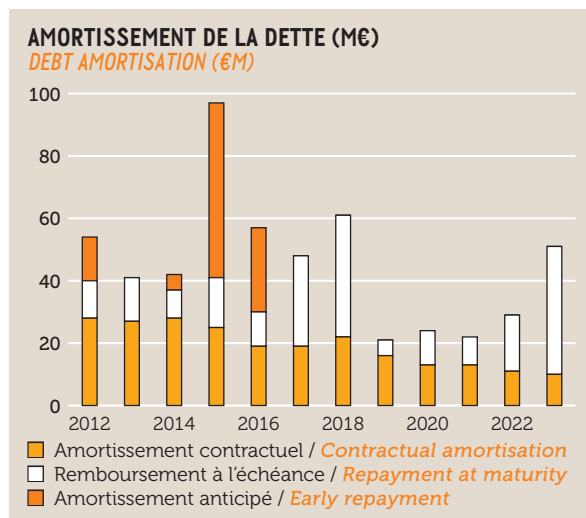
At 31 December 2016, total shareholders' equity amounted to €285.0m, a decline of €6.7m compared to late 2015, due to, on the one hand the distribution made in 2016 (dividends and payment of BRS and PSL coupons) and, on the other hand, the decrease in net book value of Banimmio, consolidated under the equity method, from €36.1m to €28.5m. After deducting quasi-equity (€73.1m in perpetual subordinated loan notes), and adjustments to the fair value of derivatives and deferred taxes, the EPRA net asset value excluding transfer taxes was €215.6m (-2.8%). NAV per share was €21.02 (after BRS dilution and excluding treasury shares), down 2.7% compared with 31 December 2015. Including transfer taxes, NAV per share was €24.47.

EPRA NNNNAV, including the fair value of hedging instruments, deferred tax, and the difference between the accounting and discounted value of the debt, amounted to €24.0 (excl. transfer tax).

FINANCING

The financing policy based on long-term relationships with its banks and dedicated per-transaction medium-term financings, secured with mortgages and with medium-term repayment periods, enables Affine to benefit from access to bank financing on competitive terms.

BILAN CONSOLIDÉ (M€)	2014	2015	2016	CONSOLIDATED BALANCE SHEET (€M)
ACTIF	706,3	623,6	610,2	ASSETS
Immeubles (hors droits)	575,1	514,4	518,6	Properties (excluding transfer taxes)
<i>dont immeubles de placement</i>	426,9	456,0	469,4	of which investment properties
<i>dont immeubles destinés à la vente</i>	148,2	58,5	49,2	of which property held for sale
Titres de participations	0,3	0,0	0,0	Equity holdings
Sociétés mises en équivalence	54,7	38,8	31,6	Associates
Trésorerie	4,3	6,7	4,9	Cash
Autres actifs	72,0	63,6	55,1	Other assets
PASSIF	706,3	623,6	610,2	LIABILITIES
Fonds propres (avant affectation)	303,5	291,7	285,0	Shareholders' equity (before allocation)
<i>dont ORA</i>	20,4	4,2	4,2	of which BRS
<i>dont TSDI</i>	73,2	73,2	73,1	of which PSL
Dettes bancaires	346,7	286,5	284,2	Bank debt
Autres passifs	56,0	45,4	41,0	Other liabilities



avec octroi de sûretés réelles, permet à Affine de bénéficier d'un accès aux financements bancaires à des conditions favorables.

La part importante représentée par les actifs en régions, plus stables et plus rentables que les actifs parisiens, et la diversification de son patrimoine, lui confèrent un profil de risque résilient.

Affine bénéficie ainsi d'une bonne visibilité pour piloter son passif en maintenant un profil de dette bien réparti dans le temps, en évitant en principe tout covenant financier sur la société; elle peut ainsi optimiser l'usage de ses fonds propres en maintenant un LTV proche de 50%.

Le total des crédits bancaires signés au cours de la période s'élève à 50,2 M€, à comparer à un montant d'amortissements et remboursements de la dette bancaire de 56,8 M€ sur la période.

Affine dispose par ailleurs de lignes de crédit à court terme confirmées pour un montant total de 19 M€.

La durée moyenne de la dette à fin 2016 est de 5,3 années. Les dettes sont amorties à un rythme correspondant à la vie de l'actif sous-jacent, le solde du crédit étant remboursé à l'échéance finale ou faisant l'objet d'un refinancement. Le graphique ci-dessus montre qu'Affine ne doit faire face à aucune échéance majeure au cours des prochaines années.

Le tableau fait apparaître le montant des dettes d'Affine assorties de « covenants » sur l'actif financé. Le seul covenant sur la société est attaché à l'émission obligataire Micado pour un montant de 5,0 M€.

Aucun crédit ne donne lieu au 31 décembre à la mise en jeu d'une clause d'exigibilité anticipée partielle ou totale en raison d'un défaut dans le respect des ratios financiers devant faire l'objet d'une déclaration à cette date.

Affine has a resilient risk profile thanks to the large proportion of non-Paris assets in its portfolio, which are more stable and more profitable than its Paris assets, and the diversification of its portfolio.

Affine therefore has good visibility to manage its liabilities by keeping a smooth debt profile, while avoiding in principle any financial covenant on the company itself. This allows Affine to optimise the use of its equity by maintaining an LTV ratio close to 50%.

New bank loans taken out in 2016 amounted to €50.2m compared to the €56.8m related to bank debt amortisations and reimbursements over the period.

In addition, the company has secured short-term lines of credit totalling €19m.

At 31 December 2016, the average maturity of debt was 5.3 years. Debts are amortised at a pace corresponding to the life of the underlying asset, with the balance of the loan repaid at final maturity or refinanced. The graph above shows that the company has no major maturities occurring over the next few years.

The chart above shows the amounts of debt for Affine which are subject to covenants on the financed asset. The only corporate covenant is related to the Micado bond of €5.0m.

At 31 December, no compulsory early repayment was required in part or in whole on any credit due to a failure to comply with financial ratios reported on that date.

Net debt: €273M

EPRA NAV: €216M

LVT: 46.4%

Average cost of debt: 2.3%

Average maturity of debt (years): 5.3

Résultats consolidés

Consolidated earnings

Si à périmètre constant les loyers progressent de 1,0 %, l'impact en 2016 de la cession des plateformes logistiques réalisée au second semestre 2015 explique l'essentiel de la diminution de 11,2 % des revenus locatifs et de 14,7 % des loyers nets.

En conséquence, le résultat opérationnel courant passe de 27,1 M€ à 19,6 M€, reflétant également une diminution du revenu de l'activité de location-financement (-1,2 M€).

Résultat opérationnel avant ajustements de valeur : 19,9 M€

Résultat EPRA (hors Banimmco) : 11,7 M€

While on a like-for-like basis rents were up by 1.0%, the impact in 2016 of the disposal of the logistics platforms realised in the second half 2015 explains most of the 11.2% and 14.7% decrease of the gross rental income and net rental income respectively.

Consequently, current operating profit decreased from €27.1m to €19.6m, also reflecting a decrease in income from lease-financing (-€1.2m).

RÉSULTAT CONSOLIDÉ (M€) ⁽¹⁾	2014	2015	2016	CONSOLIDATED EARNINGS (€M) ⁽¹⁾
Revenus locatifs	43,7	39,0	34,7	Gross rental income
Loyers nets	39,2	34,4	29,4	Net rental income
Revenus des autres activités	1,3	1,2	(0,1)	Other income
Frais de fonctionnement	(10,1)	(7,9)	(8,6)	Corporate expenses
EBITDA courant ⁽²⁾	30,3	27,7	20,7	Current EBITDA ⁽²⁾
Résultat opérationnel courant	30,2	27,1	19,6	Current operating profit
Autres produits et charges	0,5	(0,4)	0,3	Other income and expenses
Résultat des cessions d'actifs	3,4	(7,2)	(0,0)	Net profit or loss on disposal
Résultat opérationnel avt ajust. valeur	34,1	19,5	19,9	Operating profit (before value adj.
Solde net des ajustements de valeur	(25,3)	3,8	(0,6)	Net balance of value adjustments
Résultat opérationnel net	8,9	23,2	19,3	Net operating profit
Coût de l'endettement financier net	(10,9)	(9,1)	(7,0)	Net financial cost
Ajustement de valeur des instr. financiers	(2,3)	2,1	1,1	Fair value adjustments of hedging instr.
Impôts	(1,1)	0,5	(1,3)	Taxes
Sociétés mises en équivalence	(0,2)	(0,5)	(0,3)	Associates
Divers ⁽³⁾	(5,3)	(15,7)	(6,4)	Miscellaneous ⁽³⁾
Résultat net	(11,0)	0,4	5,5	Net profit
Résultat net – part du groupe	(11,0)	0,4	5,5	Net profit – group share
Résultat net – part du groupe (hors Banimmco)	(6,4)	16,9	13,1	Net profit – group share (excl. Banimmco)
Retraitement EPRA	27,4	12,8	1,6	EPRA adjustments
Résultat EPRA ⁽⁴⁾	16,5	13,3	7,1	EPRA earnings ⁽⁴⁾
Résultat EPRA (hors Banimmco)	18,3	17,4	11,7	EPRA earnings (excl. Banimmco)

NB : Banimmco est consolidée chez Affine par mise en équivalence.

(1) Sur la base des comptes IFRS et des recommandations de l'EPRA.

(2) L'EBITDA courant correspond au résultat opérationnel courant hors coûts de dépréciations et d'amortissements courants. Ce montant n'intègre pas en 2014, 2015 et 2016 les dépréciations sur les immeubles en stock de l'activité de développement, pour respectivement -1,0 M€, -0,1 M€ et -0,2 M€, repris dans les autres produits et charges.

(3) Résultat net d'activités arrêtées ou en cours de cession, autres produits et charges financiers.

(4) L'EPRA, association des foncières européennes cotées en Bourse, a mis à jour en novembre 2016 un guide sur les mesures de performances. Le résultat EPRA exclut essentiellement, comme précisé dans la note sur les retraitements de l'EPRA, les variations de justes valeurs et les plus ou moins-values de cessions.

NB: The Banimmco sub-group is consolidated under the equity method.

1) Based on IFRS standards and EPRA recommendations.

(2) Current EBITDA represents the current operating profit excluding current depreciation and amortisation costs. In 2014, 2015 and 2016, this amount does not include the depreciation of buildings in inventory of the property development business of -€1.0m, -€0.1m and -€0.2m respectively, which is recognised under other income and expenses.

(3) Net profit from activities that have been discontinued or are being sold, other financial income and expenses.

(4) The European Public Real Estate Association (EPRA) updated its Best Practice Recommendations in November 2016 which give guidelines for performance measures. As detailed in the EPRA adjustments note, EPRA earnings essentially excludes the effects of fair value changes and gains or losses on sales.



Tour Traversière

7 800 m² de bureaux loué à la SNCF et situé Paris 12^e.

Traversière Tower

A 7,800 sqm office space occupied by the SNCF and located in Paris 12th.

La légère baisse de juste valeur de 0,6 M€ des immeubles (contre +3,8 M€ en 2015) conduit à un résultat opérationnel net en baisse de 16,7 % à 19,3 M€.

Les frais financiers nets diminuent à 7,0 M€ (contre 9,1 M€) en raison des remboursements de crédits liés aux cessions et de la baisse du coût de la dette. Par ailleurs, la juste valeur des instruments financiers profite de la remontée des taux longs (+1,1 M€, contre +2,1 M€ en 2015).

Le poste Sociétés mis en équivalence est principalement impacté par le résultat dégagé par la participation dans la société belge Banimmo qui passe de -33,2 M€ à -15,4 M€. La contribution négative au résultat d'Affine s'élève donc à -7,6 M€, (contre -16,5 M€).

En conséquence, Affine enregistre un résultat net hors Banimmo de 13,1 M€ et un résultat global de 5,5 M€, contre 0,4 M€ à la même période l'an passé.

Retraité des éléments non-courants, tels que la variation de juste valeur et les plus ou moins-values de cessions, le résultat EPRA hors Banimmo s'élève à 11,7 M€ (contre 17,4 M€). Après intégration de Banimmo, le résultat EPRA ressort à 7,1 M€, contre 13,3 M€ en 2015.

Operating profit (before value adj.): €19.9M

EPRA Earnings (excl. Banimmo): €11.7M

The slight €0.6m decrease in fair value of the buildings (vs +€3.8m in 2015), led to a decrease in net operating profit of 16.7% to €19.3m.

Net financial costs decreased to €7.0m (vs €9.1m) owing to the loan reimbursements related to the disposals and a lower cost of the debt. The fair value of financial instruments benefited from the rise of long-term rates (+€1.1m vs +€2.1m in 2015).

Associates mainly reflected the situation of the stake in the Belgian company, Banimmo, which came from -€33.2m to -€15.4m. The negative contribution to Affine results amounted to -€7.6m (vs -€16.5m).

Consequently, Affine posted a net profit excluding Banimmo of €13.1m and a net consolidated profit of €5.5m compared to €0.4m for the same period last year.

Adjusted for exceptional items such as changes in fair value and gains or losses on disposals, EPRA earnings excluding Banimmo amounted to €11.7m (versus €17.4m). After the integration of Banimmo, the EPRA earnings came out at €7.1m compared with €13.3m for 2015.

Liste des immeubles

List of properties

SITUATION LOCATION	NOM OU RUE NAME OF STREET	ZONE REGION	DÉPARTEMENT FRENCH DEPARTMENT NUMBER	SURFACE EN M ² SURFACE AREA IN SPM	DATE ACQUISITION ACQUISITION DATE
BUREAUX/OFFICES					
Paris 9 ^e	Rue Auber	Paris Métropole	75	2 283	2008
Paris 10 ^e	Rue d'Enghien	Paris Métropole	75	821	2008
Paris 12 ^e	« Tour Bercy » - Rue Traversière	Paris Métropole	75	7 783	2008
Issy-les-Moulineaux	Rue Carrefour Weiden	Paris Métropole	92	2 308	2003
Clichy	Rue Martre	Paris Métropole	92	1 555	2015
Chaville	Avenue Roger-Salengro	Paris Métropole	92	10 850	2015
Meudon	Route de Vaugirard	Paris Métropole	92	5 400	2016
Tremblay-en-France	Rue Charles-Cros	Paris Métropole	93	7 514	2006
Bagnolet	Rue Sadi-Carnot	Paris Métropole	93	4 056	1995
Kremlin-Bicêtre	Rue Pierre-Brossolette	Paris Métropole	94	1 151	2007
Kremlin-Bicêtre	Boulevard du Général-de-Gaulle	Paris Métropole	94	1 860	2007
Montigny-le-Bretonneux	Rue Ampère	Île-de-France	78	9 546	2003
Saint-Germain-en-Laye	Rue des Gaudines	Île-de-France	78	2 249	2002
Saint-Germain-en-Laye	Rue Témarra	Île-de-France	78	1 450	2002
Élancourt	Parc Euclide – Rue Blaise-Pascal	Île-de-France	78	6 347	2004
Trappes	Parc de Pissaloup – Av. J. d'Alembert	Île-de-France	78	10 183	2006
Les Ulis	Rue de la Terre-de-Feu	Île-de-France	91	3 500	2003
Corbeil-Essonnes	Avenue Darblay	Île-de-France	91	4 644	2003
Corbeil-Essonnes	Rue des Petites Bordes	Île-de-France	91	2 268	2003
Toulouse	Les Amarantes – Rue Françoise-d'Eaubonne	Régions	31	2 895	2014
Toulouse	Les Amarantes – Rue Françoise-d'Eaubonne	Régions	31	2 862	2015
Nantes – Marie Galante	Rue Henri-Picherit	Régions	44	3 084	2006
Saint-Julien-lès-Metz	Rue Jean-Burger – Tannerie	Régions	57	5 345	2007
Lille	« Tour Europe » – Parvis de Rotterdam	Régions	59	23 676	2006-2016
Villeneuve-d'Ascq	Rue des Fusillés	Régions	59	3 045	2004
Mulhouse	Rue Salomon-Grumbach	Régions	68	5 020	2008
Lyon	Rue André-Bollier	Régions	69	4 060	2006
Lyon	Rue du Dauphiné	Régions	69	5 481	2005
Lyon	Le Tangram – Bld Tchecoslovaques	Régions	69	5 915	2011

SITUATION LOCATION	NOM OU RUE NAME OF STREET	ZONE REGION	DÉPARTEMENT FRENCH DEPARTMENT NUMBER	SURFACE EN M ² SURFACE AREA IN SPM	DATE ACQUISITION ACQUISITION DATE
SURFACES ET CENTRES COMMERCIAUX / RETAIL PREMISES					
Barbery-Saint-Sulpice	Quartier Les Valliers, RN 19	Régions	10	1 200	2007
Nîmes	Les 7 Colines, Rue du Forez	Régions	30	17 559	2009
Bordeaux	Jardin Des Quais – Quai des Chartrons	Régions	33	25 530	2013
Arcachon	Rue Roger-Expert et Avenue Lamartine	Régions	33	3 472	2009
Saint-Étienne	Dorian – Rue Louis-Braille	Régions	42	5 003	2006
Nevers	Carré Colbert – Avenue Colbert	Régions	58	5 828	2008
LOCAUX ACTIVITÉ / INDUSTRIAL PREMISES					
Gennevilliers	Rue du Fossé Blanc	Paris Métropole	92	15 217	2011
ENTREPÔTS / WAREHOUSES					
Tremblay-en-France	Rue Charles-Cros	Paris Métropole	93	12 483	2006
Bourg-les-Valence	Rue Irène-Joliot-Curie	Régions	26	19 521	2005
Mer	Za des Mardaux	Régions	41	34 127	2006
Leers	Rue de la Plaine	Régions	59	21 590	2005
Thouars	Rue Jean-Devaux	Régions	79	32 000	2007
Sant Feliu de Buixalleu	Parc de Gaserans – Sant Feliu	Espagne		3 680	2012
Sant Feliu de Buixalleu 2	Parc de Gaserans – Sant Feliu	Espagne		10 811	2014
DIVERS / MISCELLANEOUS					
Saint-Étienne (terrain)	Rue de la Talaudière	Régions	42	65 112	2007

(1) Paris Métropole : Paris + Hauts-de-Seine + Seine-Saint-Denis + Val-de-Marne.

Glossaire

ACTIF NET RÉÉVALUÉ (ANR) PAR ACTION

Fonds propres attribuables aux détenteurs de la maison mère divisés par le nombre d'actions dilués hors autocontrôle.

DROITS

Les droits correspondent aux droits de mutation (frais de notaire, droits d'enregistrement...) relatifs à la cession de l'actif ou de la société détenant cet actif.

EPRA

European Public Real Estate Association, est une association dont la mission consiste à promouvoir, développer et représenter le secteur immobilier coté à l'échelle européenne <http://www.epra.com>

FONCIÈRE

Selon l'EPRA, le cœur de métier de ces sociétés est de générer des revenus locatifs et des plus-values de cession sur les immeubles de placement détenus à long terme (immobilier d'entreprise et résidentiel : par exemple bureaux, appartements, commerces, entrepôts).

OCCUPATION

Un local est dit occupé à la date de clôture, si un locataire bénéficie d'un droit sur le local, rendant impossible la prise d'effet d'un bail sur le même local par un tiers à la date de clôture ; ce droit existe au titre d'un bail, que celui-ci ait ou non pris effet à la date de clôture, ou que le locataire ait, ou non, délivré un congé au bailleur, ou que le bailleur ait, ou non, délivré un congé au locataire. Un local est vacant s'il n'est pas occupé.

LOYERS FACIAUX

Les loyers faciaux correspondent aux loyers contractuels du bail, auxquels sont appliquées les indexations successives contractuellement prévues dans le bail hors avantages octroyés par le bailleur au bénéfice du locataire (franchises, charges non refacturées contractuellement considérées comme telles, aménagements de loyers par paliers...).

LOYERS NETS

Les loyers nets correspondent aux revenus locatifs diminués des charges locatives nettes.

LOYERS POTENTIELS

Les loyers potentiels correspondent à la somme des loyers faciaux des locaux occupés et des valeurs locatives de marché des locaux vacants.

LOAN-TO-VALUE (LTV)

Le ratio LTV groupe correspond au rapport de la dette nette liée aux immeubles de placements et assimilés sur la somme des justes valeurs, droits inclus, des immeubles de placements et assimilés.

OPÉRATION ENGAGÉE

Opération en voie d'achèvement pour lequel Affine dispose de la maîtrise du foncier et a obtenu les permis et autorisations administratives nécessaires.

OPÉRATION MAÎTRISÉE

Opération au stade d'étude avancée pour lequel Affine dispose de la maîtrise du foncier (acquisition réalisée ou promesse d'achat, sous condition suspensive liée à l'obtention des autorisations administratives nécessaires).

PATRIMOINE LOCATIF

Le patrimoine locatif correspond aux immeubles de placements qui ne font pas l'objet d'une restructuration à la date de clôture.

Glossary

NET ASSET VALUE (NAV) PER SHARE

Equity attributable to owners of the Parent, divided by the fully diluted number of shares in issue at the period end, excluding treasury shares.

TRANSFER TAXES

Transfer taxes correspond to ownership transfer taxes (conveyancing fees, stamp duty, etc.) pertaining to the disposal of the asset or of the company owning that asset.

EPRA

European Public Real Estate Association. Its mission is to promote, develop and represent the listed real estate sector at European level. <http://www.epra.com>

PROPERTY COMPANY

According to EPRA, the core business of these companies is to earn income through rent and capital appreciation on investment property held for the long term (commercial and residential buildings e.g. offices, apartments, retail premises, warehouses).

OCCUPANCY

Premises are said to be occupied on the closing date if a tenant has a right to the premises, making it impossible to enter into a lease for the same premises with a third party on the closing date. This right exists by virtue of a lease, whether or not it is effective on the closing date, whether or not the tenant has given notice to the lessor, and whether or not the lessor has given notice to the tenant. Premises are vacant if they are not occupied.

HEADLINE RENTS

Headline rents correspond to the contractual rents of the lease, to which successive pegging operations are applied as contractually agreed in the lease, excluding any benefits granted to the tenant by the owner (rent-free period, unbilled charges contractually regarded as such, staggering of rent payments, etc.).

Glossaire

PÉRIMÈTRE CONSTANT

Le périmètre constant comprend tous les immeubles qui sont présents dans le portefeuille immobilier depuis le début de la période, mais excluant ceux qui ont été acquis, vendus ou font l'objet d'un développement pendant cette période.

PROJET IDENTIFIÉ

Projet en cours de préparation et de négociation.

RENDEMENTS

Les rendements facial, effectif, potentiel correspondent respectivement aux loyers facial, effectif, potentiel divisés par la valeur vénale droits inclus des immeubles du patrimoine locatif à la date de clôture.

TAUX D'OCCUPATION (EPRA)

Le taux d'occupation (EPRA), ou taux d'occupation financier, est égal à 1 moins le taux de vacance EPRA.

TAUX DE CAPITALISATION

Le taux de capitalisation est égal aux loyers faciaux divisés par la juste valeur hors droits.

TAUX DE RENDEMENT

Le taux de rendement est égal aux loyers faciaux divisés par la juste valeur droits inclus.

TAUX DE VACANCE EPRA

Le taux de vacance EPRA, ou taux d'occupation financier, est égal aux loyers de marché des surfaces vacantes divisés par les loyers de marché de la surface totale.

VALEUR LOCATIVE DE MARCHÉ (VLM)

La valeur locative de marché correspond au loyer qui serait atteint si les locaux devaient être reloués à la date de clôture. Elle est déterminée deux fois par an par les experts immobiliers externes.

Glossary

YIELD

Headline, effective and potential yields correspond respectively to headline, effective and potential rents divided by the market value including transfer taxes of the buildings in the rental properties on the closing date.

OCCUPANCY RATE (EPRA)

The occupancy rate (EPRA), or financial occupancy rate, is equal to 1 minus the EPRA vacancy rate.

CAPITALISATION RATE

The capitalisation rate corresponds to the headline rent divided by the market value excluding transfer taxes.

YIELD RATE

The yield rate is equal to the headline rents divided by the market value including transfer taxes.

EPRA VACANCY RATE

The EPRA vacancy rate, or financial vacancy rate, is equal to the Estimated Rental Value (ERV) of vacant surface areas divided by the ERV of the total surface area.

GROSS ESTIMATED RENTAL VALUE (ERV)

The estimated market rental value corresponds to the rents that would be obtained if the premises were re-let on the closing date. It is determined biannually by the Group's external appraisers.

NET RENTAL INCOME

Net rental income corresponds to gross rental income less net service charges.

POTENTIAL RENTS

Potential rents correspond to the sum of headline rents for occupied premises and the estimated rental value of vacant premises.

LOAN-TO-VALUE (LTV)

Group LTV ratio is the ratio between the net debt relating to investment and equivalent properties and the sum of the fair value, transfer taxes included, of investment and equivalent properties.

COMMITTED OPERATION

Operation that is in the process of completion, for which Affine controls the land and has obtained the necessary administrative approvals and permits.

CONTROLLED OPERATION

Operation that is in the process of advanced review, for which Affine has control over the land (acquisition made or under offer, contingent on obtaining the necessary administrative approvals and permits).

RENTAL PROPERTIES

Rental properties are investment buildings which are not under renovation on the closing date.

LIKE-FOR-LIKE PORTFOLIO

The like-for-like portfolio includes all properties which have been in the property portfolio since the beginning of the period, but excludes those acquired, sold or included in the development programme at any time during that period.

IDENTIFIED PROJECT

Project that is in the process of being put together and negotiated.

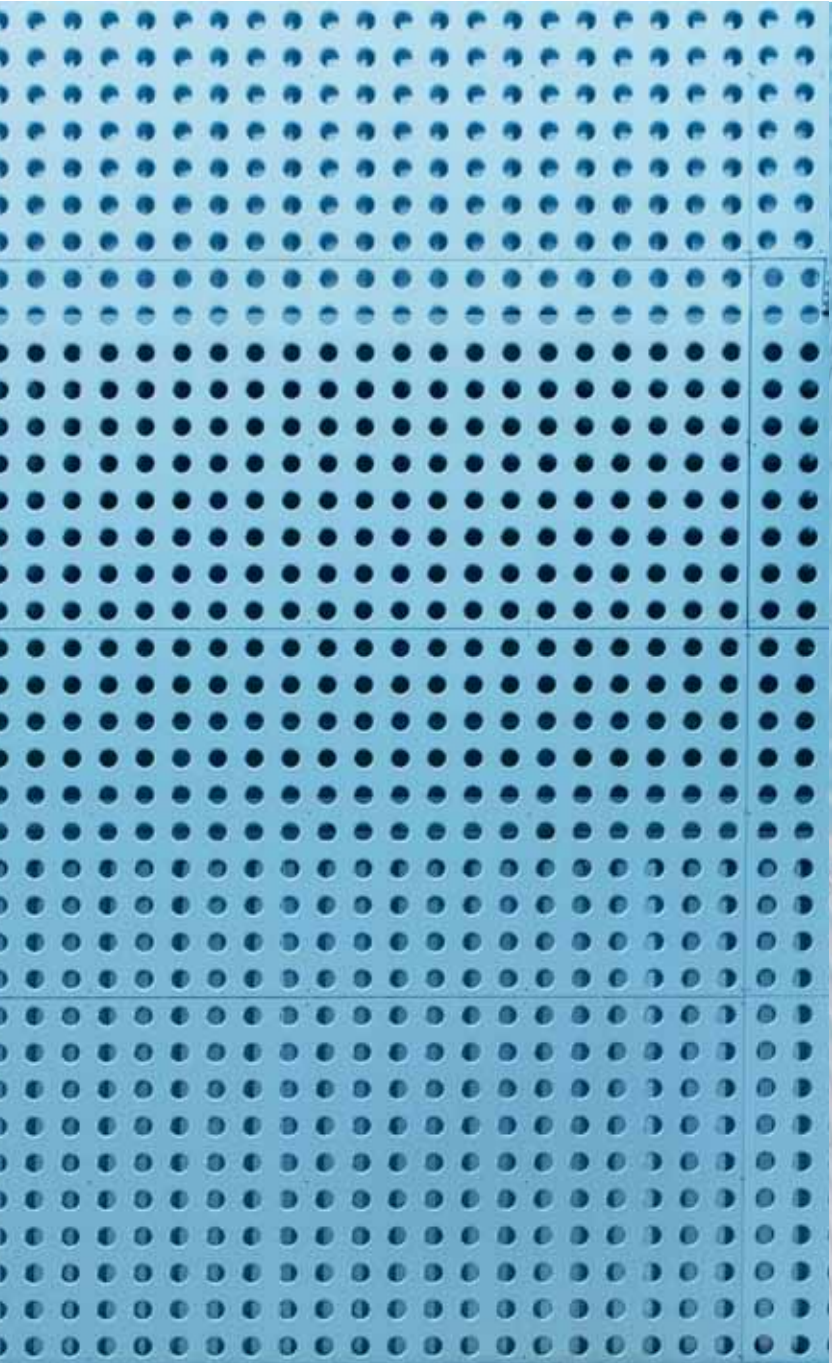
FRANK LUTZ

Communication Financière & Marchés de capitaux
Investor Relations & Capital Markets

Tél.: +33 (0) 1 44 90 43 53 - Email: frank.lutz@affine.fr

Conception-réalisation: IDIX

Illustrations: Auremar/Fotolia, Contrastwerkstatt/Fotolia, Lenets_tan/Fotolia, Monkey Business/Fotolia, Sepy/Fotolia, Léonard de Serres, Hervé Thouroude, photothèque groupe Affine, DR.



Siège social / Head Office
39, rue Washington
75008 Paris - France
Tél.: +33 (0)1 44 90 43 00
Fax: +33 (0)1 44 90 01 48
e-mail: info@affine.fr
web: www.affine.fr

Société anonyme au capital de 59 500 000 €
N° TVA intracommunautaire FR92712048735

Public limited liability company with capital of €59,500,000
EU VAT number FR92712048735