



## STRATÉGIE & PERSPECTIVES

### CONCENTRER LES INVESTISSEMENTS

- Par localisation : Paris Métropole<sup>3</sup> et 6 métropoles régionales (Bordeaux, Lille, Lyon, Marseille, Nantes, Toulouse),
- par nature : bureaux, commerces de centre-ville et projets urbains mixtes et innovants.

### RENOUVELER LE PORTEFEUILLE

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

### ACCROÎTRE LE VOLUME DES LOYERS

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

### ALIMENTER LE PIPELINE

- 102 M€ d'investissements réalisés au cours des 12 derniers mois,
- 11 M€ de VEFA ou développements comptabilisés à date, et
- 53 M€ de projets engagés ou maîtrisés,
- représentant 11,1 M€ de loyer annuel, dont 6,6 M€ pour les immeubles de rendement ou livrés (dont 1,8 M€ déjà comptabilisés au S1 2018) et de 4,5 M€ pour les VEFA et développements en cours.

# SOCIÉTÉ D'INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

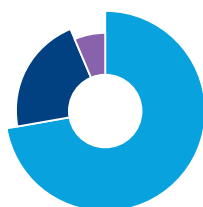
**626 M€**  
Patrimoine direct<sup>1</sup>

**35 M€**  
Revenus locatifs annuel directs

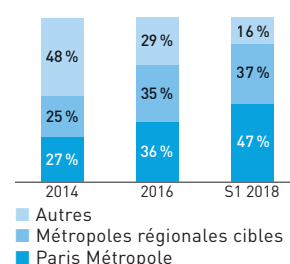
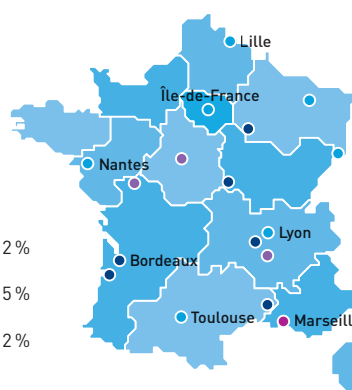
**769 M€**  
Patrimoine total<sup>1-2</sup>

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE DIRECT

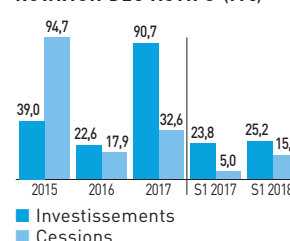
### PAR NATURE



### PAR LOCALISATION



### ROTATION DES ACTIFS (M€)



## S1 2018, EN RÉSUMÉ

### POINTS CLÉS

#### RÉSULTAT NET PART DU GROUPE DE 5,0 M€

- (=) Quasi-stabilité des loyers nets (-0,7 %)
- (+) Diminution des frais de fonctionnement (-5,4 %)
- (=) Stabilité des justes valeurs des immeubles
- (+) Coût moyen de la dette en diminution
- (+) Résultat à l'équilibre de Banimmo

#### AUGMENTATION DU RÉSULTAT EPRA À 6,4 M€

#### AMÉLIORATION DU TAUX D'OCCUPATION À 89% (+2,0 POINTS)

#### ÉVOLUTION DE LA VALEUR DU PATRIMOINE (+1,6 %)

- 25,2 M€ d'acquisitions et de travaux
- 15,8 M€ de cessions
- 53 M€ de pipeline d'investissements engagés et de projets maîtrisés

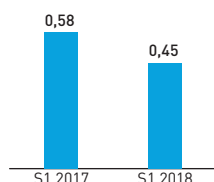
#### OPA AMICALE LANCÉE PAR PATRONALE LIFE SUR BANIMMO : ENGAGEMENT D'APPORT D'AFFINE DE SES 49,5 %

ANR EPRA PAR ACTION : 20,0 €

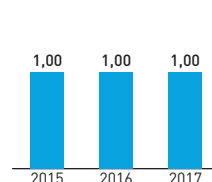
ANNR EPRA PAR ACTION : 22,5 €

## CHIFFRES CLÉS

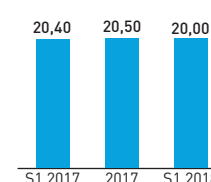
#### RÉSULTAT EPRA HORS BANIMMO PAR ACTION (€)



#### DIVIDENDE PAR ACTION (€)



#### ACTIF NET RÉÉVALUÉ EPRA PAR ACTION (€)



1 - Droits inclus

2 - Incluant les immeubles de Banimmo

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

**ÉTATS FINANCIERS**

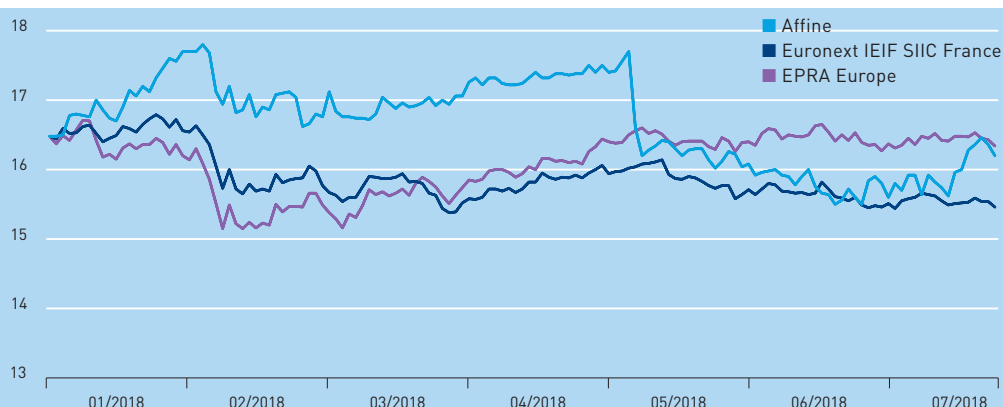
RÉSULTAT CONSOLIDÉ (M€)	S1 2017	2017	S1 2018
Revenus locatifs	16,8	33,8	<b>16,6</b>
<b>Loyers nets</b>	<b>14,0</b>	<b>29,6</b>	<b>13,9</b>
Revenus des autres activités	0,4	0,8	<b>0,0</b>
Frais de fonctionnement	(4,2)	(8,8)	<b>(4,0)</b>
<b>EBITDA courant</b>	<b>10,3</b>	<b>21,6</b>	<b>10,0</b>
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>10,0</b>	<b>21,3</b>	<b>9,9</b>
Autres produits et charges	0,5	0,7	<b>0,0</b>
Résultat des cessions d'actifs	1,6	1,9	<b>0,1</b>
<b>Résultat opérationnel avt ajust. de valeur</b>	<b>12,1</b>	<b>23,9</b>	<b>10,0</b>
Solde net des ajustements de valeurs	(0,5)	0,3	<b>(0,1)</b>
<b>Résultat opérationnel net</b>	<b>11,6</b>	<b>24,2</b>	<b>9,9</b>
Coût de l'endettement financier net	(3,1)	(6,9)	<b>(3,6)</b>
Ajustement de valeurs des instr. financiers	0,7	0,8	<b>0,1</b>
Impôts	(0,3)	0,3	<b>(1,1)</b>
Divers	(0,0)	0,8	<b>(0,2)</b>
Sociétés mises en équivalence	(2,0)	(0,1)	<b>(0,2)</b>
Activités non poursuivies		(12,0)	<b>0,1</b>
<b>Résultat net</b>	<b>6,9</b>	<b>7,2</b>	<b>5,0</b>
<b>Résultat net – part du groupe</b>	<b>6,9</b>	<b>9,1</b>	<b>5,0</b>
<b>Résultat net – part du groupe (hors Banimmo)</b>	<b>9,0</b>	<b>19,2</b>	<b>4,9</b>
Retraitement EPRA	(2,7)	1,7	<b>1,4</b>
<b>Résultat EPRA</b>	<b>4,2</b>	<b>10,8</b>	<b>6,4</b>
<b>Résultat EPRA (hors Banimmo)</b>	<b>6,9</b>	<b>15,5</b>	<b>5,9</b>

NB : Le sous-groupe Banimmo est consolidé chez Affine par mise en équivalence jusqu'au 30 septembre 2017 puis par intégration globale en activité non poursuivie (IFRS 5).

BILAN CONSOLIDÉ (M€)	S1 2017	2017	S1 2018
<b>ACTIF</b>	<b>630,9</b>	<b>835,4</b>	<b>796,3</b>
Immeubles (hors droits)	536,9	578,6	<b>588,0</b>
<i>dont immeubles de placement</i>	<i>489,7</i>	<i>540,0</i>	<i>539,1</i>
<i>dont immeubles destinés à la vente</i>	<i>47,2</i>	<i>38,6</i>	<i>48,9</i>
Titres de participations	0,0	0,8	<b>0,0</b>
Sociétés mises en équivalence	29,5	1,9	<b>2,3</b>
Trésorerie	5,8	7,7	<b>4,5</b>
Activités non poursuivies	-	180,1	<b>134,0</b>
Autres actifs	58,7	66,3	<b>67,4</b>
<b>PASSIF</b>	<b>630,9</b>	<b>835,4</b>	<b>796,3</b>
Fonds propres (avant affectation)	280,9	309,3	<b>303,1</b>
<i>dont Minoritaires</i>	<i>-</i>	<i>27,2</i>	<i>27,2</i>
<i>dont ORA</i>	<i>4,2</i>	<i>4,2</i>	<i>4,2</i>
<i>dont TSDI</i>	<i>73,1</i>	<i>73,3</i>	<i>73,3</i>
Dettes bancaires	291,7	341,7	<b>340,7</b>
Activités non poursuivies	-	134,4	<b>88,3</b>
Autres passifs	58,4	50,1	<b>64,3</b>
<b>LTV (%)</b>	<b>48,6</b>	<b>52,3</b>	<b>53,0</b>

**AFFINE EN BOURSE**

CARACTÉRISTIQUES AU 30 JUIN 2018	
Marché	Euronext Paris
Code ISIN	FR0000036105
Ticker	IML FP / BTPP.PA
Indices	CAC Mid&Small, SIIC IEIF
Nombre de titres	10056071
Flottant	41,0%
Cours de clôture	15,60 €
Capitalisation	156,9 M€



**Banimmo EN BREF**

Repositionnement et « clés en main » d'immeubles tertiaires et commerciaux en Belgique.

**Participation d'Affine : 49,5 %**

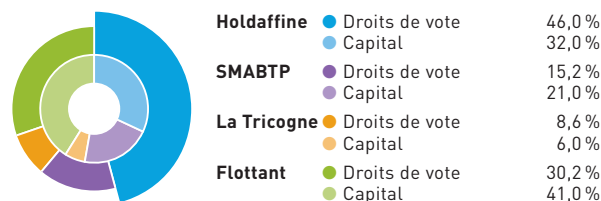
**Chiffre d'affaires : 17,1 M€**

**Résultat opérationnel : 0,9 M€**

**Résultat net : -0,1 M€**

**Patrimoine : 143 M€**

(Belgique : 81 % et France : 19%)

**RÉPARTITION DE L'ACTIONNARIAT D'AFFINE**

**CALENDRIER**

**17 octobre 2018 :** Chiffre d'affaires du troisième trimestre (après bourse)

**Février-mars 2019 :** Chiffre d'affaires et résultats annuels 2018 (avant bourse)

**17 avril 2019 :** Chiffre d'affaires du premier trimestre (après bourse)

**Avril 2019 :** Assemblée générale

**Mai 2019 :** Paiement du dividende

**CONTACTS AFFINE**

**Maryse Aulagnon**, Présidente

**Matthieu Evrard**, Directeur Général

**Frank Lutz**, Directeur Financier

39 rue Washington, 75008 Paris

Tél. : +33 (0)1 44 90 43 35 - Fax : +33 (0)1 44 90 43 57

e-mail : [info@affine.fr](mailto:info@affine.fr)

[www.affine.fr](http://www.affine.fr)