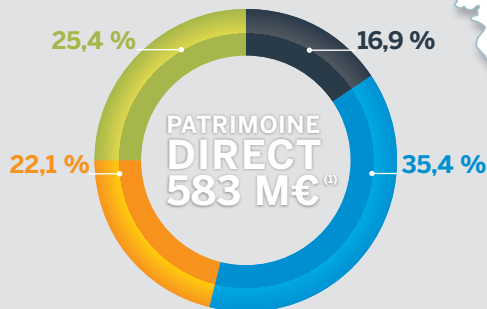



AFFINE

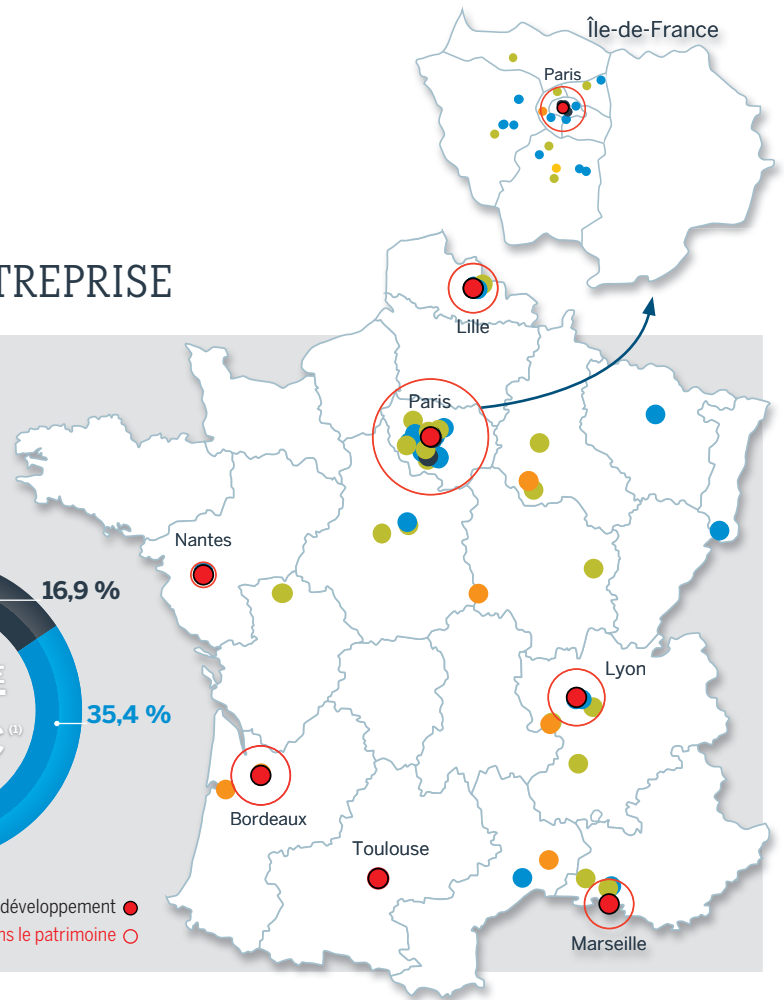
FONCIÈRE SPÉCIALISÉE DANS L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

**PATRIMOINE
DIRECT
583 M€⁽¹⁾**
**IMMEUBLES
58**
**REVENUS
LOCATIFS
ANNUELS
DIRECTS
45 M€**
**PATRIMOINE
TOTAL
973 M€⁽²⁾**

- Bureaux (Paris)
- Bureaux (Régions)
- Commerces
- Entrepôts et activité


⁽¹⁾ Hors droits.

⁽²⁾ Droits inclus et incluant la juste valeur des immeubles des sociétés mises en équivalence (Banimmco).

 Pôles de développement ●
 Poids dans le patrimoine ○


STRATÉGIE & PERSPECTIVES

Concentration géographique

- Grand Paris et métropoles régionales (Bordeaux, Lille, Lyon, Marseille, Nantes, Toulouse)
- Concertation avec les collectivités locales
- Réalisation d'économies d'échelle

Investissement sélectif

- À rendement relativement élevé
- D'une taille moyenne de 10 à 30 M€ (bureaux, commerces de centre-ville, plates-formes logistiques)
- Recelant un potentiel de création de valeur par leur localisation, leur situation locative ou leur restructuration

Revalorisation du patrimoine

- Amélioration de la qualité dans une approche « développement durable »
- Optimisation de la gestion par une maîtrise renforcée des coûts
- Cession des immeubles ne répondant plus aux critères d'investissements

Relation client

- Accompagnement à travers des services locatifs personnalisés
- Fidélisation renforcée par une plus grande proximité

S1 2014, EN RÉSUMÉ

POINTS CLÉS

Résultat EPRA en progression

- (+) Augmentation des revenus locatifs résultant de l'intégration à 100 % de l'ensemble de Bordeaux et des développements logistiques
- (-) Contribution négative de Banimmco

LTV de 48,3 % et coût de la dette abaissé à 3,1 %

Évolution du patrimoine

- Hausse du taux d'occupation (91,5 %)
- 10,9 M€ de travaux d'amélioration et de développement
- 12,2 M€ de cessions
- Nouveaux investissements en cours de négociations avancées

ANR EPRA par action de 23,7 €

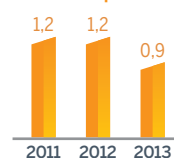
- (-) Résultat net de -6,4 M€ en raison d'ajustements de valeur
- (-) Distribution du dividende (8,1 M€)

CHIFFRES CLÉS

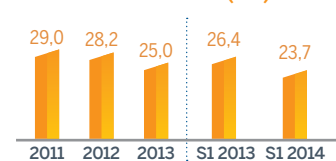
Résultat EPRA par action (€)



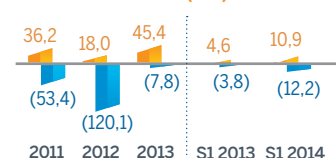
Dividende par action (€)



Actif Net Réévalué EPRA (M€)



Rotation des actifs (M€)



• Investissement • Cession

ÉTATS FINANCIERS

RÉSULTAT CONSOLIDÉ (M€) ⁽¹⁾	S1 2013	2013	S1 2014
Revenus locatifs	19,5	40,2	22,5
Loyers nets	17,1	34,8	20,7
Revenus des autres activités	1,5	1,9	0,5
Frais de fonctionnement	(5,2)	(10,0)	(5,1)
EBITDA courant	13,4	26,7	16,0
Résultat opérationnel courant	13,3	26,5	16,0
Autres produits et charges	(0,9)	(2,7)	(0,2)
Résultat des cessions d'actifs	(0,2)	(0,1)	0,2
Résultat opérationnel avt ajust. valeur	12,2	23,7	15,9
Solde net des ajustements de valeurs	(9,8)	(18,4)	(9,4)
Résultat opérationnel net	2,4	5,4	6,5
Coût de l'endettement financier net	(5,6)	(11,5)	(5,7)
Ajustement de valeurs des instr. financiers	3,7	4,0	(2,3)
Impôts	(0,8)	(1,4)	(0,6)
Sociétés mises en équivalence	(0,1)	(5,3)	(4,1)
Divers	0,1	(0,1)	(0,1)
Résultat net	(0,2)	(8,8)	(6,4)
Résultat net - part du groupe	(0,2)	(8,8)	(6,4)
Retraitement EPRA	7,0	25,8	14,3
Résultat EPRA	6,8	17,0	7,9

BILAN CONSOLIDÉ (M€)	S1 2013	2013	S1 2014
ACTIF	747,7	779,4	741,2
Immeubles (hors droits)	540,1	593,8	583,2
<i>dont immeubles de placement</i>	518,5	550,4	431,9
<i>dont immeubles destinés à la vente</i>	21,7	43,4	151,3
Titres de participations	0,1	0,3	0,3
Sociétés mises en équivalence	87,2	60,4	56,4
Trésorerie	25,5	39,4	21,3
Autres actifs	94,9	85,5	80,0
PASSIF	747,7	779,4	741,2
Fonds propres (avant affectation)	337,2	326,2	310,3
<i>dont ORA</i>	20,7	20,6	20,4
<i>dont TSDI</i>	73,2	73,2	73,2
Dettes bancaires	350,3	366,5	358,1
Autres passifs	60,2	86,7	72,8
LTV (%)	45,7	46,8	48,3

STRUCTURE DU GROUPE



Banimmco

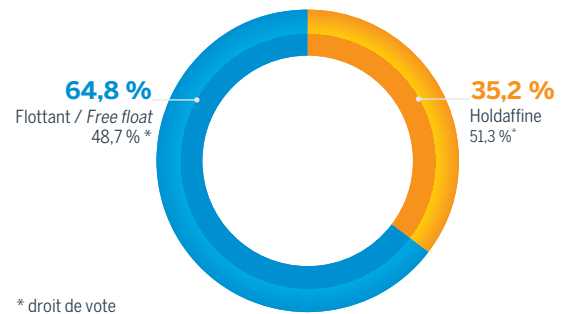
Repositionnement et « clés en main » d'immeubles en Belgique, en France et au Luxembourg



CONCERTO
EUROPEAN DEVELOPER

Développement d'opérations logistiques « clés en main »

ACTIONNARIAT

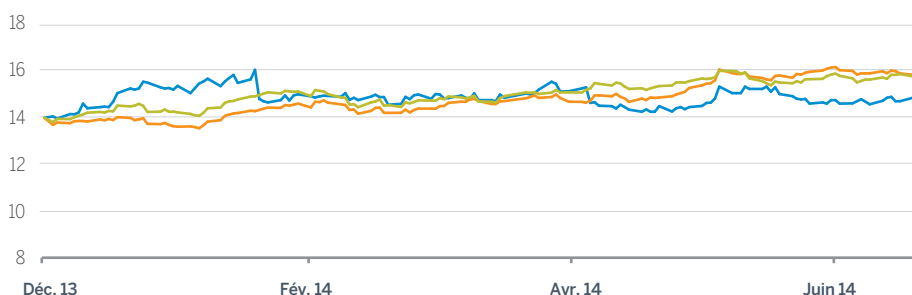


CALENDRIER

- **22 OCTOBRE 2014** Chiffre d'affaires du troisième trimestre
- **AVRIL 2015** Assemblée générale
- **FÉVRIER 2015** Chiffre d'affaires et résultats annuels 2014
- **MAI 2015** Paiement du dividende
- **AVRIL 2015** Chiffre d'affaires du premier trimestre

AFFINE EN BOURSE

- Affine - Euronext IEIF SIIC France - EPRA Europe



CARACTÉRISTIQUES AU 30 JUIN 2014

Marché	NYSE Euronext Paris
Code ISIN	FRO000036105
Ticker	IML FP / BTPP.PA / F:IML
SRD	Long seulement
Indices	CAC Mid&Small, SIIC IEIF, EPRA
Nombre de titres	9 051 431
Flottant	64,8 %
Cours de clôture	14,60 €
Capitalisation	132,2 M€

CONTACTS AFFINE :

Maryse Aulagnon, Président Directeur Général et Alain Chaussard, Vice-Président / Directeur Général Délégué
Frank Lutz, Communication Financière & Marchés de capitaux
5, rue Saint-Georges, 75009 Paris - Tél. : +33 (0)1 44 90 43 10 - Fax : +33 (0)1 44 90 43 57 - e-mail : info@affine.fr - www.affine.fr