



AFFINE

FONCIÈRE SPÉCIALISÉE DANS L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

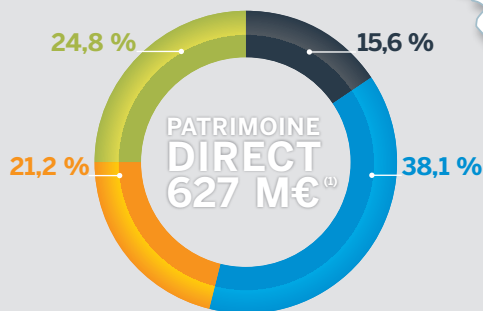
PATRIMOINE
DIRECT
627 M€⁽¹⁾

SURFACE
548 800 M²

REVENU
LOCATIF
ANNUEL
DIRECT
46 M€

PATRIMOINE
TOTAL
993 M€⁽¹⁾⁽²⁾

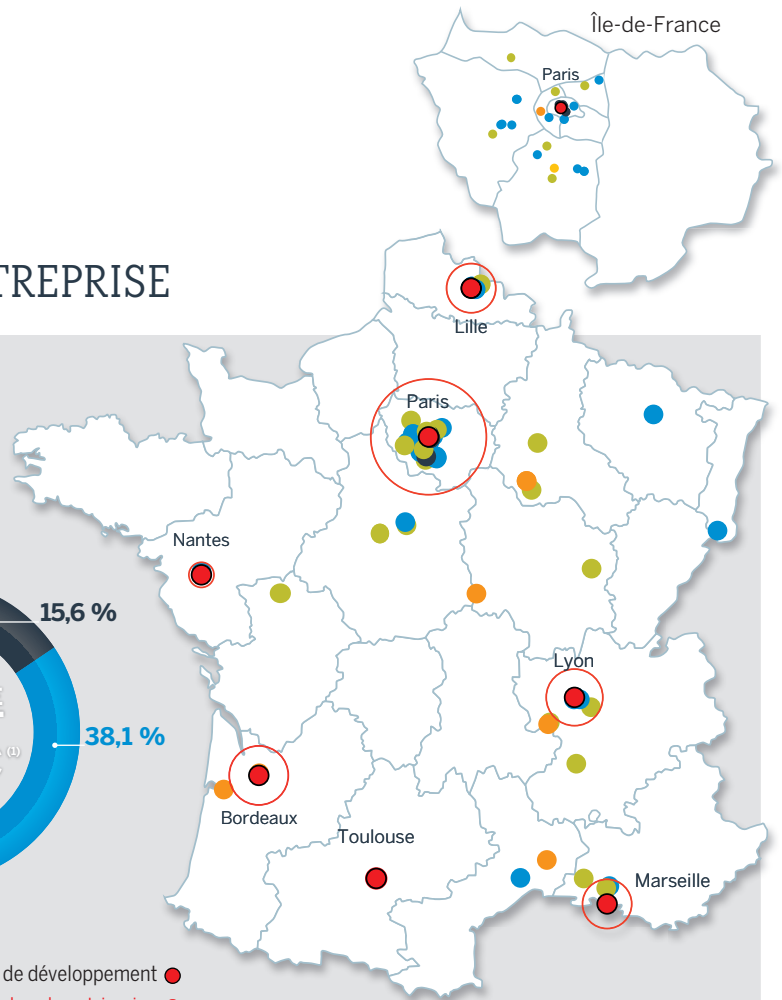
- Bureaux Paris
- Bureaux (hors Paris)
- Commerces
- Entrepôts et activité



⁽¹⁾ Droits inclus.

⁽²⁾ Incluant Banimmo.

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

Relation client

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

2013 EN RÉSUMÉ

POINTS CLÉS

Évolution du patrimoine

- Loyers faciaux en progression de 0,9 % à périmètre constant
- Sensible hausse du taux d'occupation (90,9 %)
- 25,5 M€ d'acquisition et 7,8 M€ de cessions
- 19,9 M€ de travaux d'amélioration et de développement

LTV maîtrisé de 46,8 % et coût de la dette abaissé à 3,4 %

Résultat EPRA en recul

- (-) Baisse des revenus locatifs en conséquence des cessions de 2012
- (-) Fin des opérations de promotion résidentielle
- (+) Frais financiers en nette réduction
- (+) Diminution des frais de structure

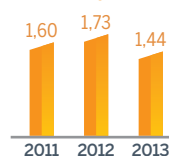
ANR EPRA par action de 25,0 €

- (-) Réduction de 3,8 % de la juste valeur des immeubles
- (-) Résultat net de -8,8 M€ en raison d'ajustements de valeur, notamment chez Banimmo

Dividende de 0,90 € par action

CHIFFRES CLÉS

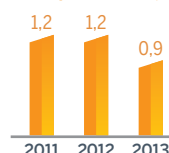
Résultat EPRA par action (€)



Actif Net Réévalué EPRA (€)



Dividende par action (€)



Rotation des actifs (M€)



• Investissement • Cession

ÉTATS FINANCIERS

RÉSULTAT CONSOLIDÉ (M€) ⁽¹⁾	2011	2012	2013
Revenus locatifs	48,3	46,4	40,2
Loyers nets	43,1	41,3	34,8
Revenus des autres activités	3,6	4,3	1,9
Frais de fonctionnement	(12,0)	(10,9)	(10,0)
EBITDA courant	34,7	34,6	26,7
Résultat opérationnel courant	34,6	34,5	26,5
Autres produits et charges	(2,6)	(1,6)	(2,7)
Résultat des cessions d'actifs	2,9	(8,5)	(0,1)
Résultat opérationnel avt ajust. valeur	34,9	24,5	23,7
Solde net des ajustements de valeurs	1,7	(5,2)	(18,4)
Résultat opérationnel net	36,6	19,2	5,4
Coût de l'endettement financier net	(18,2)	(16,9)	(11,5)
Ajustement de valeurs des instr. financiers	(2,3)	(1,5)	4,0
Impôts	(0,4)	0,1	(1,4)
Sociétés mises en équivalence	1,3	3,4	(5,3)
Divers	(0,4)	0,3	(0,1)
Résultat net	16,6	4,6	(8,8)
Résultat net – part du groupe	15,3	4,7	(8,8)
Retraitement EPRA	3,2	15,4	25,8
Résultat EPRA	18,4	20,1	17,0

(1) Depuis le 1^{er} octobre 2011, le sous-groupe Banimmo, ainsi que Jardins des Quais, sont consolidés chez Affine par mise en équivalence et non plus par intégration globale. Depuis fin décembre 2013, Jardins des Quais est détenu à hauteur de 100 % et est consolidé à nouveau par intégration globale. Les comptes de Banimmo sont en cours d'audit.

BILAN CONSOLIDÉ (M€)	2011	2012	2013
ACTIF	881,0	762,2	779,4
Immeubles (hors droits)	672,2	549,3	593,8
<i>dont immeubles de placement</i>	520,8	522,0	550,4
<i>dont immeubles destinés à la vente</i>	151,4	27,3	43,4
Titres de participations	0,3	0,1	0,3
Sociétés mises en équivalence	85,8	89,6	60,4
Trésorerie	23,3	32,6	39,4
Autres actifs	99,4	90,7	85,5
PASSIF	881,0	762,2	779,4
Fonds propres (avant affectation)	362,2	351,4	326,2
<i>dont ORA</i>	20,8	20,8	20,6
<i>dont TSDI</i>	73,4	73,2	73,2
Dettes bancaires	450,0	360,9	366,5
Autres passifs	68,8	49,8	86,7
LTV (%)	50,8	45,5	46,8

STRUCTURE DU GROUPE



60 IMMEUBLES
EN FRANCE

49,5 %



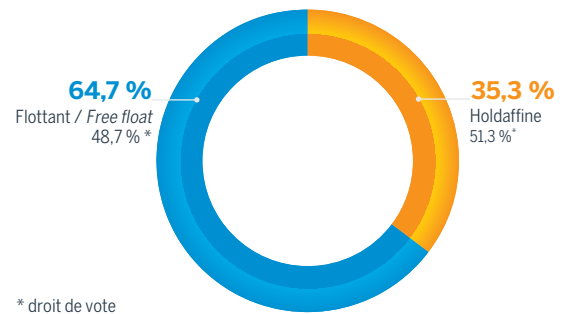
Repositionnement et « clés en main » d'immeubles en Belgique, en France et au Luxembourg.

99,9 %



Développement d'opérations logistiques « clés en main ».

ACTIONNARIAT

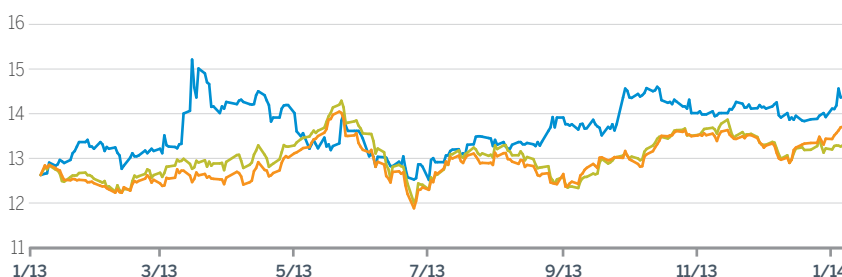


CALENDRIER

- **23 AVRIL 2014**
Chiffre d'affaires du premier trimestre
- **30 AVRIL 2014**
Assemblée générale
- **12 MAI 2014**
Paiement du dividende (0,90 €)
- **31 JUILLET 2014**
Chiffre d'affaires et résultats semestriels 2014
- **22 OCTOBRE 2014**
Chiffre d'affaires du troisième trimestre

AFFINE EN BOURSE

- Affine - Euronext IEIF SIIC France - EPRA Europe



CARACTÉRISTIQUES AU 31 DÉCEMBRE 2013

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	9 033 959
Flottant	64,7 %
Cours de clôture	13,94 €
Capitalisation	125,9 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