

Comptes consolidés semestriels 2018



RESULTAT 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 Banimmco

AUGMENTATION DU RESULTAT EPRA A 6,4 M€

AMELIORATION DU TAUX D'OCCUPATION A 89 % (+2,0 POINTS)

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

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

OPA AMICALE LANCEE PAR PATRONALE LIFE SUR BANIMMO : ENGAGEMENT D'APPORT D'AFFINE

ANR EPRA PAR ACTION : 20,0 €

ANNR EPRA PAR ACTION : 22,5 €

Le Conseil d'Administration d'Affine, réuni le 25 juillet 2018, a arrêté les comptes semestriels consolidés résumés au 30 juin 2018. Les procédures d'examen limité sur les comptes consolidés ont été effectués par les commissaires aux comptes.

1) RESULTATS

Le bénéfice net consolidé part du groupe de l'exercice s'établit à 5,0 M€ à comparer à 6,9 M€ au premier semestre 2017 :

- Les loyers nets diminuent de 0,7 %, l'effet positif des acquisitions (+11,4 %) étant réduit par l'effet des cessions (-8,8 %) et l'évolution à périmètre constant (-3,7 %).
- Une contribution nulle des cessions (0,1 M€) et de l'évolution de la juste valeur (-0,1 M€), contre +1,1 M€ au S1 2017.
- Les frais financiers augmentent (3,6 M€ contre 3,1 M€), alors que le coût moyen de la dette diminue (-10 bps), reflétant l'activité d'investissement soutenue de 2017.
- La contribution du résultat de Banimmco (dont Affine est actionnaire à hauteur de 49,5 %) passe de -2,2 M€ à -0,0 M€ (voir le communiqué de presse de Banimmco).

- Enfin trois postes concourent négativement à l'évolution du résultat : une charge d'impôt différé de 1,0 M€ et une diminution de 0,5 M€ du résultat des opérations de location-financement (en extinction) et de 0,4 M€ des autres produits et charges, le premier semestre 2017 ayant bénéficié de reprises de provision et d'encaissements exceptionnels.

Retraité des éléments non-courants, tels que la variation de juste valeur et les plus ou moins-values de cessions, le résultat EPRA hors Banimmco s'élève à 5,9 M€ (-13,6 %). Après intégration de Banimmco, le résultat EPRA ressort à 6,4 M€.

La capacité d'autofinancement s'établit à 5,8 M€ contre 7,6 M€. Compte tenu de l'amélioration du BFR de 1,4 M€ (versus +0,4 M€ au S1 2017) et de l'intégration des flux opérationnels de Banimmco (21,0 M€, comprenant essentiellement la cession de Banimmco France et de l'immeuble de Rocquencourt), le cash-flow opérationnel passe de 10,5 M€ à 33,2 M€.

2) ACTIVITE

Le volume d'opérations réalisées au cours des 12 derniers mois ressort à 102 M€, le montant des VEFA et développements comptabilisés à date à 11 M€ et les projets engagés ou maîtrisés à 53 M€. L'ensemble doit dégager à terme un loyer annuel de 11,1 M€, correspondant à un loyer potentiel de 6,6 M€ en base annuelle pour les immeubles de rendement ou livrés (dont 1,8 M€ déjà comptabilisé dans les comptes du premier semestre 2018) et de 4,5 M€ pour les VEFA et développements en cours.

Au cours du semestre, Affine a enregistré l'arrivée de nouveaux locataires représentant 0,6 M€ de loyers faciaux, contre 1,0 M€ de départs. Les renégociations ont porté sur un total de 0,4 M€ de loyer (impact en année pleine : -0,2 M€). Par ailleurs, les locataires ayant notifié leur départ auront un impact de -0,3 M€ sur 2018, les baux entrant en vigueur après le 30 juin un impact de +0,1 M€ et les changements de périmètre un impact de +0,7 M€.

Sur la période, le renouvellement du portefeuille et son recentrage sur les grandes métropoles françaises se sont poursuivis avec :

- Un total d'investissements, sous forme d'acquisitions ou de travaux sur le patrimoine, de 25,2 M€ dont 23,8 M€ consacré au développement des VEFA à Meudon, Nantes et Lille et à l'acquisition de l'immeuble de bureaux à Sèvres. Le « pipeline » d'investissements, comprenant les engagements pris dans le cadre des VEFA et les projets maîtrisés, représente au total 53 M€.
- la cession d'un portefeuille de trois immeubles logistiques situés à Mer, Leers et Thouars, d'une surface totale de 87 000 m², 4 boutiques à Arcachon pour une superficie globale de 500 m² et le commerce situé à Barberey-Saint-Sulpice pour un montant de 15,8 M€ et dégagant une plus-value de 0,1 M€.

Le taux d'occupation (EPRA) s'améliore de manière sensible passant de 87,0 % à 89,0 %.

3) OPA DE PATRONALE LIFE SUR BANIMMO

Affine a annoncé son intention d'apporter sa participation à l'offre publique d'achat que vient de lancer le groupe d'assurance belge Patronale Life sur 100 % du capital de la société Banimmo. La participation de 49,5 % d'Affine sera ainsi cédée à un prix de 18,6 M€, soit 3,3 € par action (cf communiqué du 12 juillet).

Ce prix correspondant à la valeur retenue dans les comptes d'Affine à fin 2017, l'impact du résultat de Banimmo sera donc neutre dans le compte de résultat 2018 d'Affine.

Cette cession, qui devrait s'opérer au plus tard le 15 novembre 2018, procurera à Affine 18,6 M€ de

ressources propres supplémentaire pour déployer sa stratégie, et lui permet de franchir une étape supplémentaire dans le cadre du recentrage dans l'immobilier d'entreprise en France et dont le champ d'expertise se concentre sur les bureaux et, de manière complémentaire, sur les commerces de centre-ville.

4) ACTIF NET REEVALUE

A fin juin 2018, la juste valeur des immeubles de placement s'élève à 588 M€ (hors droits), contre 579 M€ à fin 2017 (+1,6 % et stabilité à périmètre constant).

En incluant les immeubles de Banimmo, la juste valeur (droits inclus) du patrimoine total du groupe ressort à 769 M€ (contre 824 M€ à fin 2017).

L'Actif Net Réévalué EPRA (hors droits, déduction faite des TSDI et après retraitement de la juste valeur des instruments dérivés et des impôts différés), est en recul de 2,4 % à 205,6 M€, reflétant l'impact du résultat net du semestre et des distributions en 2018 (dividendes et rémunération des ORA et TSDI). Par action (hors autocontrôle et après conversion des ORA), l'ANR passe de 20,5 € fin 2017 à 20,0 € (-2,4 %).

L'ANNR EPRA (hors droits), qui intègre la juste valeur de l'endettement et des instruments de couverture, et les impôts différés, s'élève à 22,5 € par action contre 22,7 € fin 2017.

5) FINANCEMENT

Au cours de la période, de nouveaux crédits ont été mis en place à hauteur de 34,1 M€ et la société a procédé à des remboursements pour un montant total de 35,1 M€.

Au 30 juin 2018, la dette financière, nette de la trésorerie, s'élève à 347,4 M€ (contre 337,1 M€ à fin 2017). Le ratio LTV (dette bancaire nette / valeur de marché des immeubles droits inclus, intégrant notamment les stocks immobiliers et les sociétés mises en équivalence) s'établit à 53,0 % contre 52,3 % fin 2017.

Le coût moyen de la dette baisse à 1,9 % (contre 2,0 %). La durée moyenne de l'endettement ressort à 5,8 ans et il n'y a pas d'échéance de dette significative au cours des prochaines années.

6) PERSPECTIVES

Avec la cession prochaine de Banimmo, Affine poursuit sa stratégie de renouvellement et de rationalisation du portefeuille (essentiellement dans les immeubles de bureaux), seul ou en partenariat, dans le cadre d'un développement équilibré entre Paris Métropole et six métropoles régionales (Bordeaux, Lille, Lyon, Marseille, Nantes et Toulouse). Ainsi, en 3,5 ans la part des villes cibles dans le

patrimoine est passée de 52 % à 84 %. Cette stratégie devrait permettre à Affine de maintenir sa politique de distribution et se trouve confortée par la location, dès leur livraison des immeubles acquis en VEFA (cf. communiqué : Affine loue 9 000 m² à Nantes et Meudon).

7) 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

RESULTAT CONSOLIDE

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

(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 au S1 2017, 2017 et S1 2018 les dépréciations sur les immeubles en stock de l'activité de développement, pour respectivement -0,1 M€, 0,1 M€ et 0,0 M€, repris dans les autres produits et charges.

(3) Autres produits et charges financiers.

(4) La participation ne donnant pas le contrôle (intérêts minoritaires) est composé uniquement des intérêts minoritaires de Banimmo.

RESULTAT EPRA (METHODE INDIRECTE)

(M€)	S1 2017	2017	S1 2018
Résultat net – part du groupe	6,9	9,1	5,0
Ajust. des valeurs des immeubles de placement et de développement	0,4	(0,2)	0,1
Résultat des cessions d'actif	(1,6)	(2,7)	(0,1)
Ajustement des Goodwill	-	8,2	(0,1)
Ajustement de valeur des instruments financiers	(0,7)	(0,8)	(0,1)
Impôts non-courants, différés et exit tax	(0,0)	0,0	1,1
Ajustements des sociétés MEE et activités non poursuivies	(0,8)	(2,2)	1,0
Intérêts minoritaires des éléments ci-dessus	-	(0,5)	(0,5)
Résultat EPRA ⁽⁵⁾	4,2	10,8	6,4
Résultat EPRA ⁽⁵⁾ (hors Banimmo)	6,9	15,5	5,9

(5) 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.

RESULTAT EPRA (PRESENTATION COURANT/NON-COURANT - METHODE DIRECTE)

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

A PROPOS D’AFFINE

Foncière spécialisée dans l'immobilier d'entreprise, Affine détient en direct 41 immeubles d'une valeur de 588 M€ (hors droits) à fin juin 2018, répartis sur une surface globale de 248 400 m². La société est présente dans les bureaux (72 %), l'immobilier commercial (22 %) et les entrepôts et locaux d'activité (6 %). Ses actifs sont localisés à parts sensiblement égales entre l'Île-de-France et les autres régions.

Affine est aussi l'actionnaire de référence de Banimmo, foncière de repositionnement belge active en Belgique et en France, dont elle détient 49,5 % ; son patrimoine est composé à fin juin 2018 de 9 immeubles de bureaux et de commerce, d'une valeur de 143 M€ (droits inclus).

Le patrimoine global dépendant du groupe s'élève à 769 M€ (droits inclus).

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

En savoir plus sur : www.affine.fr. Suivez notre fil d'actualité sur : https://twitter.com/Groupe_Affine

CONTACT
RELATIONS INVESTISSEURS

Frank Lutz
+33 (0)1 44 90 43 53 – frank.lutz@affine.fr

RELATIONS PRESSE

Dentsuaegis – Alexandra Richert
+33 (0)1 41 16 42 67 – alexandra.richert@dentsuaegis.com

Annexe au communiqué de presse **S1** 20**18**

S1 2018 EN BREF

Chiffres clés	6
Faits marquants	7

STRATEGIE

Une stratégie en 4 axes	7
-------------------------	---

PATRIMOINE

Répartition	8
Juste valeur	8

ACTIVITE DE LA PERIODE

Affine	10
Banimmo	13

SYNTHESE FINANCIERE

Résultat consolidé	14
Cash-flow consolidé	15
Bilan consolidé	16
Comptes consolidés détaillés	19
Recommandations Best Practices de l'EPRA	21
Glossaire	26

Les comptes ont fait l'objet d'un examen limité des commissaires aux comptes

S1 2018 EN BREF]

Chiffres clés

Comptes consolidés (M€)	S1 2017	2017	S1 2018
Revenus locatifs	16,8	33,8	16,6
Résultat opérationnel courant ⁽¹⁾	10,0	21,3	9,9
Résultat EPRA (hors Banimmo)	6,9	15,5	5,9
Résultat EPRA	4,2	10,8	6,4
Résultat net – part du groupe	6,9	9,1	5,0
Capacité d'autofinancement	7,6	15,1	5,8
Investissements (acquisitions et travaux) ⁽²⁾	11,1	84,8	23,2
Juste valeur du patrimoine (droits inclus) ⁽³⁾	571,7	615,9	625,7
Juste valeur du patrimoine (hors droits) ⁽³⁾	536,9	578,6	588,0
Actif net réévalué EPRA (hors droits) ⁽⁴⁾	209,1	210,6	205,6
ANNNR EPRA (hors droits) ⁽⁴⁾⁽⁵⁾	240,6	232,8	230,8
Dettes financières nettes	286,7	334,6	342,8
LTV (%)	48,6	52,3	53,0
Coût moyen de la dette (%) ⁽⁶⁾	2,0	2,0	1,9
Taux de vacance EPRA (%)	11,6	13,0	11,0
Données par action (€)	S1 2017	2017	S1 2018
Résultat net ⁽⁷⁾	0,58	0,67	0,36
Résultat EPRA (hors Banimmo)	0,58	1,29	0,45
Résultat EPRA	0,32	0,84	0,50
Dividende	-	1,00	-
Actif net réévalué EPRA (hors droits) ⁽⁴⁾	20,38	20,53	20,03
ANNNR EPRA (hors droits) ⁽⁴⁾⁽⁵⁾	23,47	22,69	22,49
Cours de bourse (fin de la période)	16,21	16,48	15,60

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).

(1) Ce montant n'intègre pas au S1 2017, en 2017 et au S1 2018 les dépréciations sur les immeubles en stock, pour respectivement -0,1 M€, 0,1 M€ et 0,0 M€, repris dans les autres produits et charges.

(2) Ce montant correspond aux investissements décaissés. Les immeubles sont comptabilisés 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) Après dilution des ORA et hors Titres Subordonnés à Durée Indéterminée (TSDI).

(5) Comprend la différence entre la valeur comptable et la valeur de marché des TSDI.

(6) Coûts de couverture inclus.

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

Faits marquants

Février

Cession par Banimmo de Banimmo France.

Acquisition d'un immeuble de bureaux de 5 670 m² à Sèvres (92), le Majolique.

Avril

Cession par Banimmo d'un immeuble de bureaux de 18 200 m² à Rocquencourt (78).

Evolution de la gouvernance : nomination de Matthieu Evrard comme Directeur général ; Alain Chaussard, par ailleurs vice-Président, devient senior Advisor.

Mai

Cession par Banimmo de sa participation dans le centre de conférence Dolce à La Hulpe, proche de Bruxelles en échange de l'acquisition de la totalité du centre Dolce à Chantilly.

Signature d'un bail de 12 ans avec l'Association nationale pour la formation automobile pour y installer

son siège social sur l'intégralité des 5 300 m² des bureaux de l'immeuble de Meudon.

Juin

Signature avec Louvre Hotels Group d'un BEFA pour l'exploitation d'un nouveau concept d'hébergement à Kremlin-Bicêtre (94), Porte d'Italie.

Cession d'un portefeuille de 3 immeubles logistiques pour une surface totale de 87 000 m² à Leers (59), Mer (41) et Thouars (79).

Signature d'un bail de 9 ans avec la DGFIP des Pays de la Loire sur l'intégralité des 3 960 m² de l'immeuble de Nantes.

Juillet

Annonce d'une proposition d'OPA sur Banimmo par Patronale Life : Affine s'engage à apporter sa participation

STRATEGIE]

Une stratégie en 4 axes

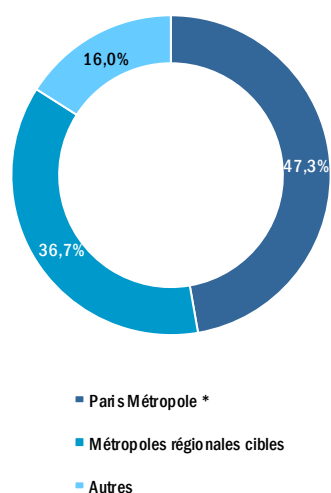
- un travail soutenu de revalorisation du patrimoine direct d'Affine : amélioration de sa qualité dans une approche de développement durable, gestion locative active pour stabiliser les locataires et améliorer le taux d'occupation, optimisation de la gestion grâce à un système d'information performant ;
- des investissements privilégiant des immeubles neufs ou récents, labellisés, de taille moyenne par rapport à leur marché (10 à 30 M€ pour les bureaux), ou assurant un revenu locatif élevé tout en recelant un potentiel de création de valeur par leur localisation ou leur situation locative ; une stratégie déclinable également en co-investissement pour des opérations de plus grande taille ;
- un développement équilibré entre la région parisienne, qui représente environ la moitié du patrimoine, et les grandes métropoles régionales bénéficiant d'une bonne desserte nationale et internationale, et d'une forte dynamique démographique et économique : Bordeaux, Nantes, Lille, Lyon, Marseille, Toulouse ;
- La prise en compte de l'évolution technologique et comportementale du secteur immobilier (services locatifs, nouveaux modes d'utilisation des lieux de travail...).

Banimmo, après la cession au premier semestre 2018 de sa filiale française, de sa participation dans le centre de conférence Dolce La Hulpe et de l'immeuble vacant à Rocquencourt (78), avec une structure de bilan assainie, reprend son essor et va dynamiser son activité de développement en Belgique en s'appuyant sur ses réserves foncières.

Répartition

Affine détient 41 immeubles d'une valeur de 626 M€ droits inclus, offrant une surface globale de 248 400 m².

Répartition en valeur par zone géographique



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

Bureaux

L'immobilier de bureau représente un patrimoine de 142 600 m² d'une valeur de 452 M€ droits inclus. Il comporte notamment des actifs comme la tour Traversière (7 800 m²) à Paris, à proximité de la gare de Lyon, la tour Lille Europe (25 000 m²) au-dessus de la gare d'Euralille, Le Green Office à Meudon (5 400 m²), l'immeuble Tangram à Lyon Part-Dieu (5 900 m²), Le Majolique à Sèvres (5 670 m²) ou les Amarantes à Toulouse (5 800 m²).

Commerces

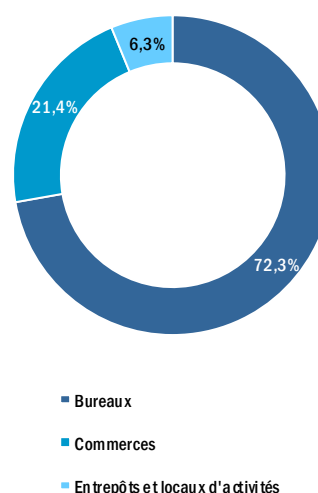
Juste valeur

Juste valeur du patrimoine direct

La juste valeur (droits inclus) du patrimoine immobilier s'établit à fin juin 2018 à 626 M€ contre 616 M€ à fin 2017.

Hors droits, la valeur du patrimoine passe de 579 M€ fin 2017 à 588 M€ fin juin 2018. Cette variation résulte :

Répartition en valeur par nature



Le patrimoine de surfaces commerciales est composé d'ensembles de centre-ville, tels que les Jardins des Quais à Bordeaux (25 000 m²) ou les 7 Collines à Nîmes (14 000 m²), pour un total de 58 900 m². La valeur de ces actifs est de 135 M€ droits inclus.

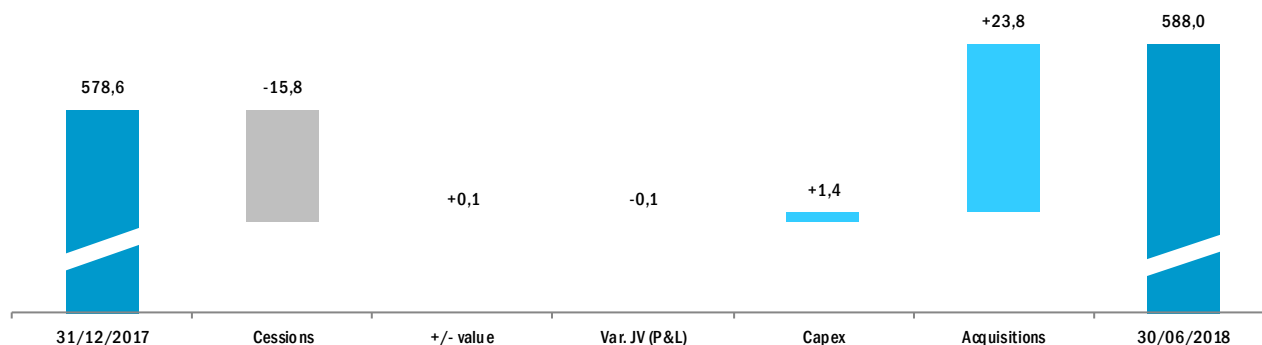
Entrepôts et locaux d'activités

Le patrimoine logistique d'Affine a été cédé pour une large part en 2015. A fin juin 2018, il est constitué de 5 actifs représentant une surface totale de 46 900 m² pour une valeur de 39 M€ droits inclus (hors terrain en développement à Sant feliu en Espagne).

- de cessions à hauteur de 15,8 M€, dégageant une plus-value de 0,1 M€ ;
- de 23,8 M€ d'investissements ;
- de 1,4 M€ de travaux pour l'entretien et l'amélioration des immeubles, et les développements ;

- d'une baisse de 0,1 M€ de la juste valeur des immeubles à périmètre constant.

Variation de la valeur des immeubles, hors droits (M€)



L'impact neutre de la variation de la juste valeur sur le résultat (soit -0,0 %) provient :

- à hauteur de +0,8 % de l'amélioration des loyers de marché (VLM),
- à hauteur de -2,9 % de la hausse des taux de rendement retenus par les experts,

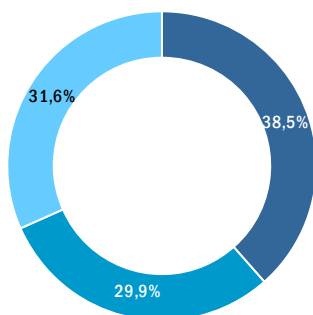
- d'une variation positive résiduelle de 2,0 % (travaux à réaliser, réversion, corrections internes, etc ...).

Le taux de rendement moyen ressortant des expertises est de 5,7 % et une variation négative ou positive de ce taux de 25 points de base conduirait respectivement à une hausse ou une baisse de 24,7 M€ de la valeur du patrimoine.

Juste valeur du patrimoine total

En intégrant les immeubles de Banimmo, la juste valeur (droits inclus) du patrimoine total ressort à fin juin 2018 à 769 M€ contre 824 M€ à fin 2017.

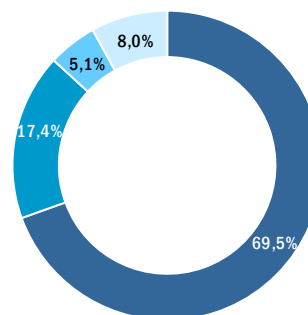
Répartition en valeur par zone géographique



- Paris Métropole *
- Métropoles régionales cibles
- Autres

Autres : dont la Belgique pour Banimmo (15,2 %)

Répartition en valeur par nature



- Bureaux
- Commerces
- Entrepôts et locaux d'activités
- Autres

ACTIVITE DE LA PERIODE]

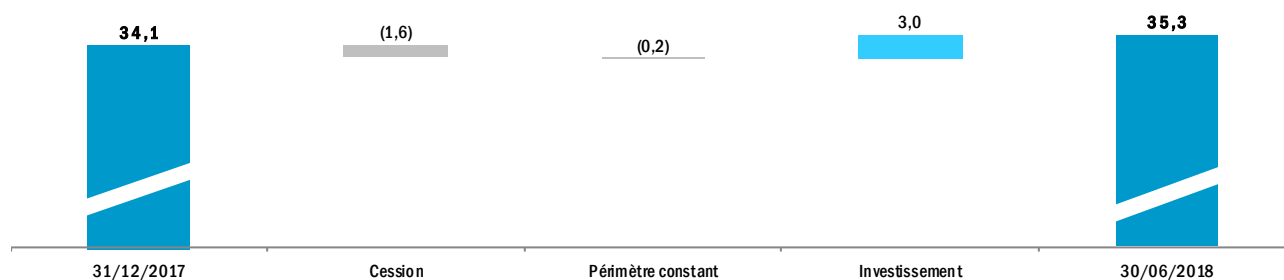
Affine

Loyers faciaux

Les loyers des baux en vigueur au 30 juin 2018 représentent un montant annualisé de 35,3 M€, en hausse de 3,7 % par rapport au 31 décembre 2017.

A périmètre constant, les loyers faciaux sont en légère baisse de 0,6 %.

Evolution des loyers faciaux (M€)

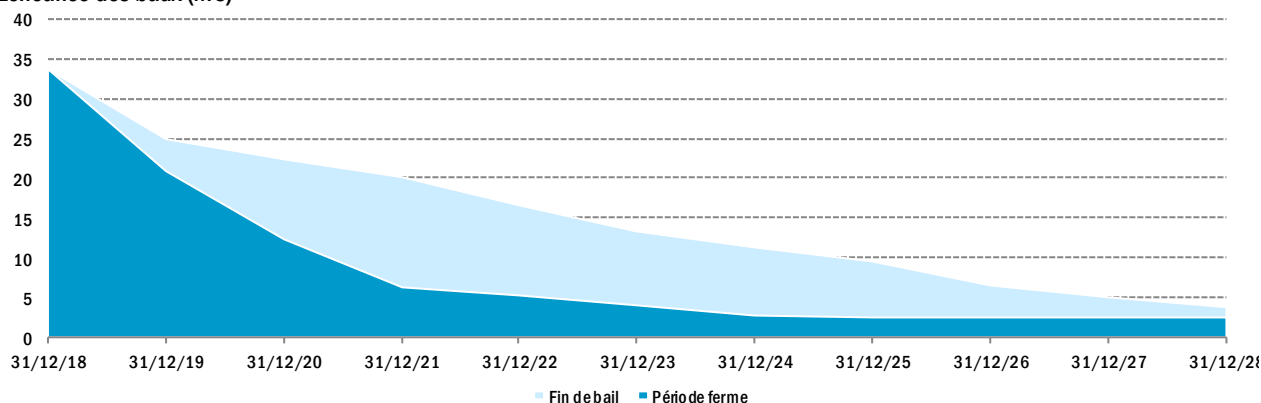


Au cours du semestre, Affine a signé 13 nouveaux baux portant sur une surface totale de 3 300 m² et un loyer annuel global de 0,6 M€. Par ailleurs, 23 locataires ont quitté leurs locaux, représentant au total une surface de 6 800 m² et un loyer annuel de 1,0 M€. Enfin, il y a eu 9 renégociations de baux portant sur un total de loyers de 0,4 M€ (impact en année pleine : -0,2 M€). Sur la base de la situation locative au 30 juin, l'impact de ces évolutions sur les revenus locatifs de 2018 sera de -0,5 M€.

Les investissements et les cessions réalisés au cours du semestre ont un impact de 1,1 M€ sur les revenus locatifs 2018, comprenant le bail signé à Meudon pour 1,9 M€, et les congés reçus, un impact de -0,3 M€.

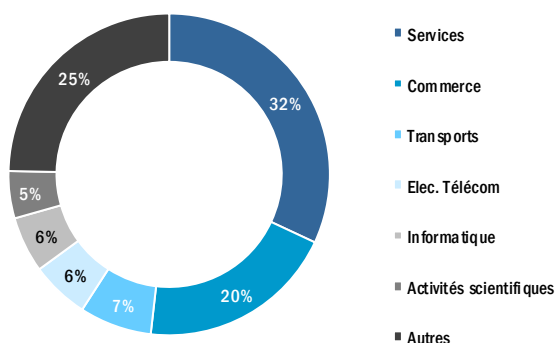
La durée moyenne des baux et leur période ferme s'établissent respectivement à 5,1 ans et 3,0 ans (à comparer à 4,6 et 2,5 ans à fin 2017).

Echéance des baux (M€)



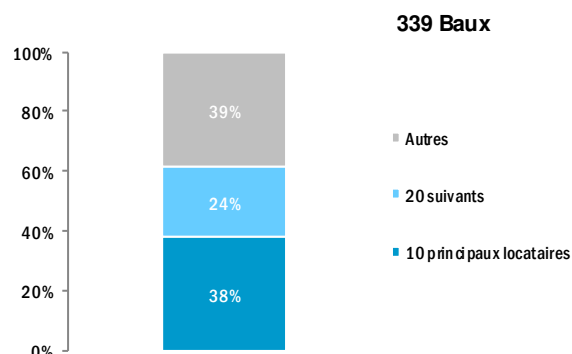
Parmi les trente plus importants locataires, qui représentent 61 % du total des loyers, aucun ne doit dépasser durablement 10 %, afin de limiter le risque locatif. Toutefois, le locataire le plus important, la SNCF, dépasse actuellement ce seuil et devrait être dilué avec

Par secteur d'activité (en loyer)



les récentes acquisitions. Les autres locataires les plus significatifs sont : les Services de l'Automobile et de la Mobilité, la Mairie de Corbeil-Essonnes, Sogitec Industries et l'INSEEC.

Répartition des baux



Taux d'occupation

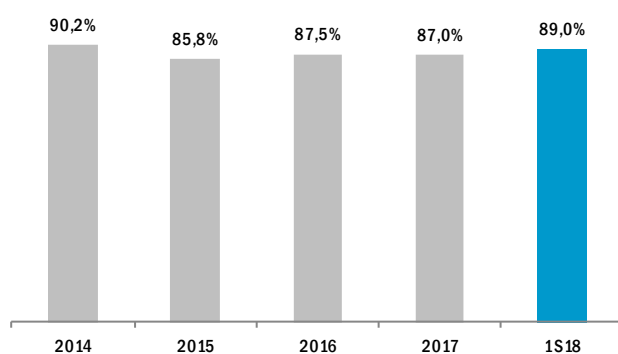
Compte tenu du nombre important d'immeubles multi-locataires, et au regard de l'accélération de la rotation du patrimoine ces dernières années, dans un objectif de rajeunissement et de rationalisation de celui-ci, le taux d'occupation normatif est d'environ 90 %. Ce taux est impacté également par la stratégie consistant à vendre des immeubles matures occupés situés en dehors des zones cibles, et à investir dans des immeubles neufs en

cours de commercialisation ou recélant un potentiel de création de valeur par leur situation locative.

Au 30 juin 2018, le taux d'occupation financier (EPRA) d'Affine (excluant les immeubles en restructuration à Gennevilliers et au Kremlin-Bicêtre) s'établit à 89,0 %, contre 87,0 % fin 2017.

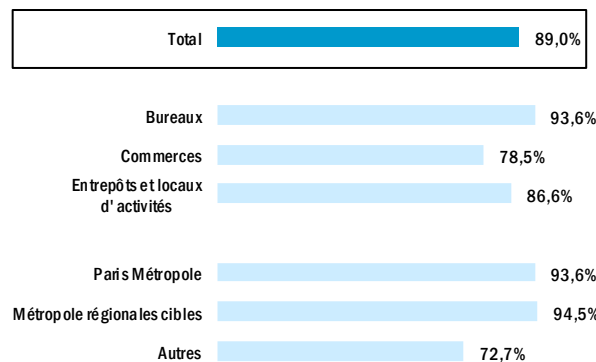
50 % de la vacance EPRA au 30 juin 2018 est concentrée sur 4 actifs : un parc d'activité à Gennevilliers et trois ensembles commerciaux à Nîmes, Bordeaux et Saint-Etienne.

Taux d'occupation (EPRA)*



* Taux d'occupation financier hors immeubles en restructuration.

Taux d'occupation par pôle



Investissements & cessions

Acquisitions

Sèvres - Le Majolique

En février, Affine a fait l'acquisition auprès d'Allianz d'un immeuble de bureaux de 5 670 m² dans Paris Métropole, à Sèvres (92). Entièrement loué, il lui permet d'accroître ses revenus locatifs annuels de 1,2 M€.

Situé en bordure de Seine, en face du Pont de Sèvres et très visible en bordure de la N118, l'immeuble le

Majolique est rapidement accessible depuis le boulevard périphérique (Porte de Saint-Cloud), la Défense (quais de Seine) et l'autoroute A86. Le quartier dispose également d'une très bonne desserte par les transports en commun : nombreuses lignes de bus, le Tram T2 et la station de métro Pont de Sèvres (ligne 9), et à terme l'arrivée de la ligne 15 du Grand Paris Express, programmée en 2022.

L'actif profite pleinement du dynamisme du marché de la Boucle Sud, autour de Boulogne-Billancourt et Issy-les-Moulineaux, avec dans son voisinage de grands

groupes comme CFAO, Fresenius Kabi, General Electric ou Renault.

Développé en 1992 par Cogedim, l'immeuble de bureau comprend 5 670 m² répartis sur 9 niveaux et dispose de 108 emplacements de parkings en sous-sols. Les travaux réalisés récemment permettent à l'immeuble d'offrir tout le confort de bureaux modernes à ses 9 locataires et d'afficher une occupation de 100 %.

Développement

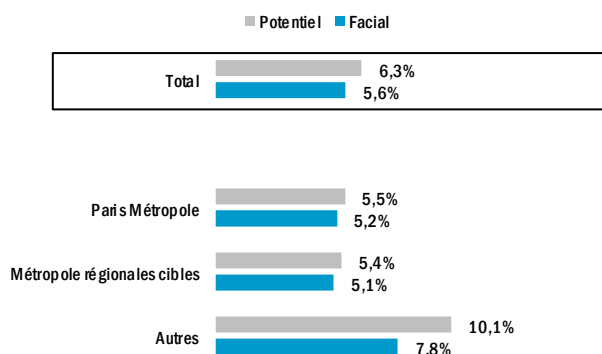
Kremlin-Bicêtre – Porte d'Italie

Affine a signé avec Louvre Hotels Group, 5^{ème} groupe hôtelier mondial, un bail en état futur d'achèvement de 12 ans ferme, pour l'exploitation d'un nouveau style d'hébergement à prix très compétitif proposant la vente au lit plutôt qu'à la chambre, au Kremlin Bicêtre (94).

Ce futur projet occupera un immeuble de bureaux du patrimoine historique d'Affine, qui va faire l'objet d'importants travaux de restructuration ainsi que d'une extension en superstructure pour une surface totale de 1 600 m² environ. Sa localisation à proximité du boulevard périphérique au niveau de la porte d'Italie lui offre un accès à tous les transports en commun de la capitale : métro, tram, bus ainsi qu'aux autoroutes A4 et A6.

L'établissement offrira 238 lits répartis en 39 chambres de type dortoirs, de deux à huit lits avec salles d'eau intégrées aux chambres et tous les équipements nécessaires au bon déroulement des séjours : banque d'accueil, distributeurs automatiques de clés numériques, salle de petit-déjeuner, laverie ainsi qu'un espace convivial type « roof top » sur le toit de

Rendement du patrimoine par zone géographique



l'immeuble. La livraison et la mise en exploitation sont prévues pour le T1 2020.

Ce nouveau concept sera exploité par Louvre Hotels Group et viendra compléter l'offre de l'hôtel restaurant voisin Campanile 3 étoiles, appartenant au même groupe. Cette proximité géographique assurera une plus grande visibilité et un meilleur trafic pour l'ensemble hôtelier sur le site.

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 :

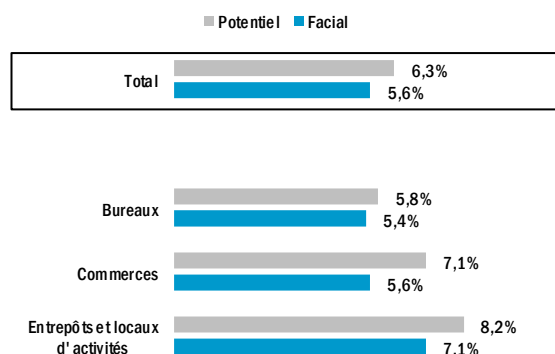
- Entrepôts : un portefeuille de trois immeubles logistiques situés à Mer, Leers et Thouars, d'une surface totale de 87 000 m².
- Commerce : 4 boutiques à Arcachon pour une superficie globale de 500 m² et le commerce situé à Barberey-Saint-Sulpice.

Les cessions ont été réalisées à des prix proches de la juste valeur de fin 2017.

Pipeline

Le programme d'acquisition et de revalorisation du patrimoine s'élève à 64 M€ dont un pipeline de 53 M€ et 11 M€ déjà comptabilisées dans les VEFA en cours de construction à Nantes et Lille. D'autres projets sont à l'étude.

Rendement du patrimoine par nature d'actifs



Banimmo

Au 30 juin 2018, Banimmo détient 9 immeubles dont 1 en joint-venture, pour une superficie totale de 104 000 m², et 9 terrains et réserves foncières, dont 3 en joint-venture, pour un total à développer de 311 000 m².

A fin juin, le taux d'occupation global du portefeuille ressort à 77 %, en recul par rapport à fin 2017 (83 %). Seul l'immeuble Diamond a encore des surfaces disponibles en cours de commercialisation.

Au cours du semestre, Banimmo a vendu un immeuble de bureaux de 18 200 m² à Rocquencourt, ainsi que sa filiale Banimmo France, et a cédé sa participation dans le centre Dolce à La Hulpe en échange de la reprise de la totalité du centre de conférences Dolce à Chantilly.

Banimmo a remboursé fin mai son émission obligataire de 34 M€ émise en 2013.

Au cours de la période, la société a poursuivi les opérations de développement en cours :

- Athena Business Center à Vilvorde : Banimmo a obtenu le changement d'affectation de ce site de 5 hectares. Les bâtiments tertiaires laisseront place à un nouvel espace résidentiel « Groenloo », comprenant 220 logements (appartements, maisons unifamiliales, etc) pour lequel le plan communal d'aménagement (RUP) a été obtenu mais est actuellement affecté d'un recours ;
- North Plaza à Bruxelles (13 800 m²) : Banimmo a obtenu le permis modificatif pour une scission verticale de l'ensemble en vue d'un usage en bureaux ; une transformation en hôtel est parallèlement à l'étude ;
- Un nouveau développement est en cours sur un terrain détenu près de Liège.

Banimmo détient en outre des participations dans des sociétés consolidées par mise en équivalence :

- Grondbank The Loop (25 %) : aménagement et développement en cours des terrains autour du complexe Flanders Expo à Gand, en coopération avec la municipalité. La ville n'a pas souhaité poursuivre le programme d'outlet center et Banimmo poursuit la réalisation de « built-to-suit » sur les autres terrains ;
- Conferinvest (100 %) : exploitation d'un centre de conférence Dolce à Chantilly.

En raison des cessions d'actifs, les revenus locatifs sont ramenés à 1,9 M€ contre 3,9 M€ au S1 2017. La cession des actifs français a permis de dégager une plus-value de 1,7 M€.

Compte tenu d'un gain de 1,2 M€ sur la juste valeur des immeubles (contre une perte de 0,9 M€ au S1 2017), le résultat immobilier s'élève à 3,4 M€ contre 0,6 M€ au S1 2017.

La sensible réduction des charges de structure (-2,5 M€ contre -3,3 M€) porte le résultat opérationnel à 0,9 M€ (contre -2,7 M€).

Après prise en compte des frais financiers, en sensible baisse, et de la quote-part dans les co-entreprises, le résultat net est à l'équilibre, contre une perte de 4,4 M€ au S1 2017.

A fin juin 2018, l'Actif net Réévalué de Banimmo s'élève à 65,8 M€, soit 5,8 € par action (contre 5,8 € à fin 2017), à comparer à un cours de bourse moyen des 6 derniers mois de 3,30 € et un actif net comptable de 4,8 €/action.

Le groupe belge d'assurance-vie Patronale Life a déposé le 13 juillet 2018 un projet d'offre publique d'achat irrévocable portant sur la totalité du capital de Banimmo à un prix de 3,3 € par action, correspondant au cours moyen pondéré par les volumes des 6 derniers mois. Affine a annoncé son engagement d'apporter sa participation à l'offre publique d'achat. La participation de 49,5 % d'Affine sera ainsi cédée à un prix de 18,6 M€.

La participation détenue par Affine a été acquise en 2006 pour un montant net de près de 66,6 M€. Banimmo a su bénéficier d'un environnement porteur en dégageant d'importants bénéfices dans les années qui ont suivi, distribuant plus de 45,1 M€ de dividendes au total à Affine jusqu'en 2013. L'évolution du modèle économique de Banimmo de celui de foncière de transformation à celui de développeur / promoteur a rendu son profil de rentabilité plus volatil, comme l'a montré l'opération Urbanove qui s'est traduite par des provisions importantes et une forte baisse de son cours de bourse. Depuis 2 ans, la nouvelle direction mise en place par Affine s'est appliquée à simplifier le modèle, organiser un programme accéléré de désendettement et relancer les projets de développement de ses réserves foncières en Belgique.

L'opération se traduira pour Affine par une augmentation des ressources propres disponibles pour déployer sa stratégie. La contribution de cette cession au résultat devrait être neutre, le prix de cession des actions Banimmo étant sensiblement égal à l'actif net consolidé (part du groupe) de la participation dans les comptes d'Affine au 31 décembre 2017.

Banimmo, dont Affine détient 49,5 %, est consolidé par intégration globale en activité non poursuivie (IFRS 5) depuis le 30 septembre 2017 (voir NB. ci-dessous).

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

SYNTHÈSE FINANCIÈRE]

NB : Le pacte d'actionnaires liant Affine à un autre actionnaire de Banimmo dans le cadre d'un contrôle conjoint de cette société a expiré le 30 septembre 2017. Il en résulte qu'à compter du 1er octobre 2017, Banimmo est consolidée par intégration globale dans les comptes d'Affine.

Par ailleurs, compte tenu de la divergence des « business models » des deux sociétés, Affine souhaite se désengager de Banimmo, et a décidé d'appliquer à cette participation le traitement prévu par les dispositions de la norme IFRS 5 sur les « activités non poursuivies », définie comme « une composante d'une entité...qui est classée comme détenue en vue de la vente et...fait partie d'un plan unique et coordonné pour se séparer d'une ligne d'activité ou d'une région géographique principale et distincte... ».

En conséquence, dans les comptes afférant à l'exercice 2017, Banimmo est mise en équivalence jusqu'au 30 septembre 2017 et traitée en « activité non

poursuivie » au sens de l'IFRS 5 à compter du 1er octobre 2017. Dans le bilan au 31 décembre 2017 et au 30 juin 2018, le total de l'actif consolidé de Banimmo est donc repris sur une ligne spécifique « Activités non poursuivies » à l'actif, et le total du passif consolidé de Banimmo est repris sur une ligne spécifique « Activités non poursuivies » au passif. Dans le compte de résultat, le résultat de Banimmo jusqu'au 30 septembre est repris dans la ligne « Sociétés mises en équivalence », et le résultat à partir de cette date ainsi que l'ajustement de valeur au cours de bourse sont repris dans la ligne « résultat net des activités non poursuivies ».

La reprise de provision pour retraite « Charges nettes des provisions » a été reclassée en « charges de personnel » pour les exercices antérieurs.

Résultat consolidé

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

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).

(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 au S1 2017, 2017 et S1 2018 les dépréciations sur les immeubles en stock de l'activité de développement, pour respectivement -0,1 M€, 0,1 M€ et 0,0 M€, repris dans les autres produits et charges.

(3) Autres produits et charges financiers.

(4) La participation ne donnant pas le contrôle (intérêts minoritaires) est composé uniquement des intérêts minoritaires de Banimmo.

(5) 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.

L'impact des investissements sur les revenus locatifs dépasse celui des cessions avec un effet périmètre de +2,6 %. Malgré les nouveaux baux (notamment Lyon Tangram et Bordeaux), les départs du second semestre 2017 (essentiellement Thouars, Saint-Etienne, Saint-Germain-en-Laye) continuent de peser (périmètre constant -3,7 %). Si les revenus locatifs diminuent de 1,1 %, la réduction des charges immobilières permet de limiter cette baisse à -0,7 % pour les loyers nets.

En conséquence, le résultat opérationnel courant baisse de 1,3 % à 9,9 M€, intégrant également une diminution du revenu des autres activités (0,0 M€ contre 0,4 M€ au S1 2017), le premier semestre 2017 ayant bénéficié de reprises de provision et d'encaissements exceptionnels.

La légère plus-value de cession de 0,1 M€ et l'évolution de la juste valeur de -0,1 M€ des immeubles (contre respectivement +1,6 M€ et -0,5 M€ au S1 2017)

conduit à un résultat opérationnel net de 9,9 M€, en baisse de 14,6 %.

Les frais financiers nets augmentent à 3,6 M€ (contre 3,1 M€) en raison des investissements de 2017. Par ailleurs, la juste valeur des instruments financiers profite de la légère remontée des taux longs (+0,1 M€ et +0,7 M€ au S1 2017).

La cession de l'entrepôt de Leers, développé par Concerto Développement, a généré une reprise d'impôts différés à hauteur de 1,0 M€.

L'intégration globale en activité non poursuivie de Banimmo à partir du T4 2017 se reflète dans le poste

« Résultat net des activités non poursuivies ». Sa contribution au résultat net part du groupe ressort au S1 2018 à -0,0 M€ contre -2,2 M€ au S1 2017.

En conséquence, Affine enregistre un résultat net hors Banimmo de 4,9 M€ et un résultat net global de 5,0 M€, contre 6,9 M€ à la même période l'an dernier.

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 5,9 M€ (contre 6,9 M€). Après intégration de Banimmo, le résultat EPRA ressort à 6,4 M€ contre 4,2 M€ au S1 2017.

Cash-flow consolidé

Flux de trésorerie (M€)	S1 2017	2017	S1 2018
Capacité d'autofinancement	7,6	15,1	5,8
Capacité d'autofinancement hors coût de l'endettement et charges d'impôts	10,6	20,6	10,1
Variation du BFR	0,4	(0,0)	1,4
Impôt payé	(0,6)	(0,7)	0,7
Flux opérationnel des activités non poursuivies	-	0,4	21,0
Cash-flow opérationnel	10,5	20,2	33,2
Investissements	(11,1)	(84,8)	(23,2)
Cessions	11,7	37,8	16,7
Divers	-	0,0	0,2
Flux d'investissement des activités non poursuivies	-	8,5	7,0
Cash-flow d'investissement	0,6	(38,5)	0,6
Emprunts nouveaux	74,8	172,4	34,1
Remboursements d'emprunts	(67,4)	(120,0)	(35,1)
Intérêts	(3,0)	(6,4)	(3,5)
Divers (dont dividende)	(14,5)	(15,6)	(10,6)
Flux de financement des activités non poursuivies	-	(3,3)	(31,1)
Cash-flow de financement	(9,9)	27,1	(46,2)
Variation de trésorerie	1,1	8,9	(12,4)
Trésorerie nette	5,0	12,7	0,3

La capacité d'autofinancement diminue pour atteindre 5,8 M€, en liaison avec l'évolution du résultat EPRA hors Banimmo ; hors frais financiers et charges d'impôts, elle s'établit à 10,1 M€.

Le BFR s'améliore de 1,4 M€ (vs 0,4 M€) en raison notamment de la mise en service de l'immeuble de Meudon et d'une indemnité d'immobilisation versée au premier semestre 2017 et remboursé au second. L'intégration des flux opérationnels de Banimmo (21,0 M€) fait ressortir un cash-flow opérationnel à 33,2 M€ contre 10,5 M€ pour la même période en 2017.

Les investissements sont en augmentation avec un montant de 23,2 M€ (contre 11,1 M€ au S1 2017). La contribution des cessions d'immeubles s'élève à 16,7 M€. Au total le cash-flow d'investissement reste stable à de 0,6 M€.

Le solde net des opérations de financement, y compris les dividendes distribués et les frais financiers, dégage un cash-flow de -46,2 M€, les nouveaux emprunts chez Affine étant quasiment équivalents aux remboursements sur la période.

Au global, la trésorerie nette disponible a diminué pour atteindre 0,3 M€.

Bilan consolidé

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

Actif net réévalué

L'augmentation significative de la taille du bilan résulte de l'intégration globale de Banimmo au cours du deuxième semestre 2017 qui contribue à hauteur de 134,0 M€ au poste « Autres actifs » et de 88,3 M€ au poste « Autres passifs ».

Les fonds propres s'établissent au 30 juin 2018 à 303,1 M€, en baisse de 6,2 M€ par rapport à fin 2017, en raison de la distribution en 2018 des dividendes et

de la rémunération des ORA et TSDI (soit 11,4 M€). Après déduction des quasi-fonds propres (73,3 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 205,6 M€ (-2,4 %). Par action, il ressort à 20,03 € (après dilution des ORA et hors autocontrôle), en diminution de 2,4 % par rapport au 31 décembre 2017. Droits inclus, l'ANR EPRA par action s'établit à 23,73 €.

ANR (M€)	S1 2017	2017	S1 2018
Fonds propres (avant affectation) part du groupe	280,9	282,1	275,9
Retraitement des TSDI	(73,1)	(73,3)	(73,3)
ANR IFRS (hors droits)	207,8	208,8	202,6
Retraitements EPRA	1,3	1,8	3,0
ANR EPRA (hors droits)	209,1	210,6	205,6
ANR EPRA (droits inclus)	244,4	248,4	243,6
Nombre d'actions dilué (hors autocontrôle)	10 255 561	10 256 921	10 263 644
ANR EPRA dilué (hors droits) par action (€)	20,38	20,53	20,03
ANNR EPRA dilué (hors droits) par action (€)	23,47	22,69	22,49

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 la valeur de marché de l'endettement, ressort à 22,49 € (hors droits), en diminution de -0,9 %.

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 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

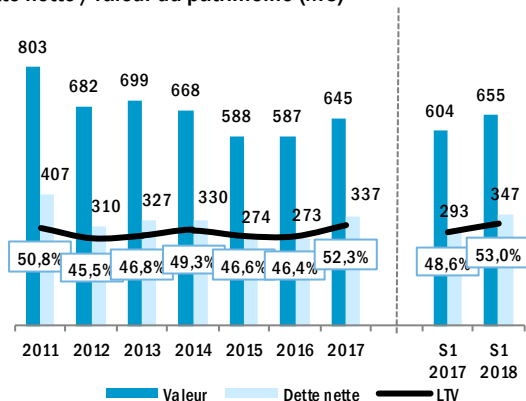
la diversification de son patrimoine, lui confèrent un profil de risque résilient.

Affine bénéficie ainsi d'une bonne visibilité pour piloter un échéancier 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 autour de 50 %.

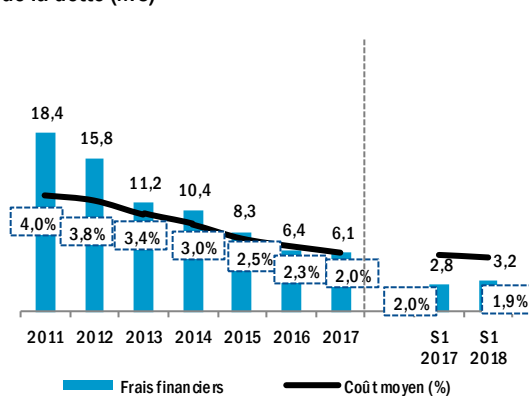
Le total des crédits bancaires signés au cours de la période s'élève à 34,1 M€, à comparer à un montant d'amortissements et remboursements de la dette bancaire de 35,1 M€ sur la période.

Affine dispose par ailleurs de lignes de crédit à court terme confirmées pour un montant total de 21 M€.

Dettes nettes / valeur du patrimoine (M€)



Coût de la dette (M€)



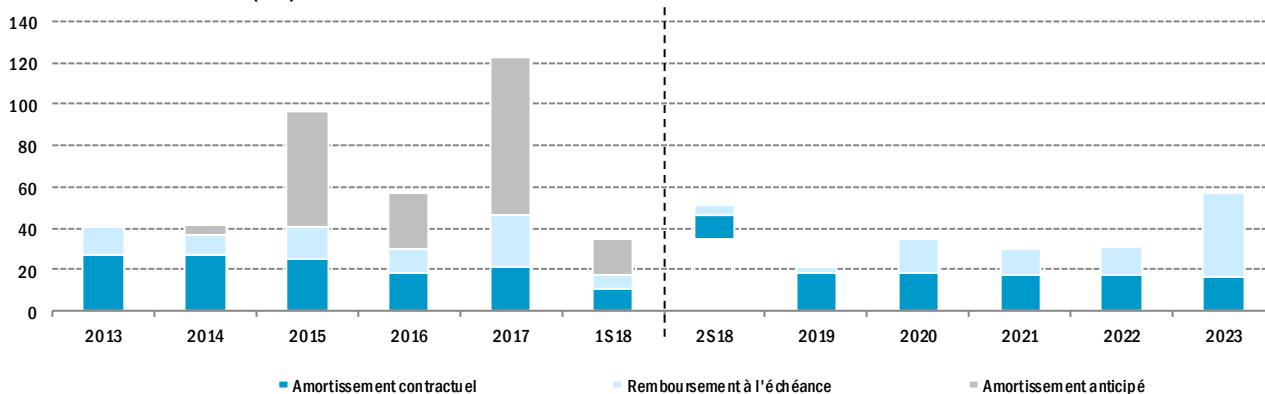
Au 30 juin 2018 la dette financière nette (après déduction de la trésorerie et équivalents de trésorerie nette) s'établit à 351 M€ contre 342 M€ à fin 2017. Elle représente 1,2 fois le montant des fonds propres.

Déduction faite de la dette attachée à l'activité résiduelle de location financement (3,4 M€), la dette financière nette s'élève à 347 M€. Rapportée au total des immeubles de placement, des stocks, de la part dans une joint-venture à Montigny-le-Bretonneux (5 M€), de la part d'Affine dans la situation nette des sociétés mises en équivalence et des titres de participation (20 M€), elle conduit à un LTV de 53,0 %, contre 52,3 % fin 2017.

Le rapport des frais financiers sur la moyenne des dettes financières nettes fait ressortir pour la période un coût moyen de la dette de 1,9 %, en baisse par rapport à l'année 2017 (2,0 %).

La durée moyenne de la dette à fin juin 2018 est de 5,8 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-dessous montre qu'Affine ne doit faire face à aucune échéance majeure au cours des prochaines années.

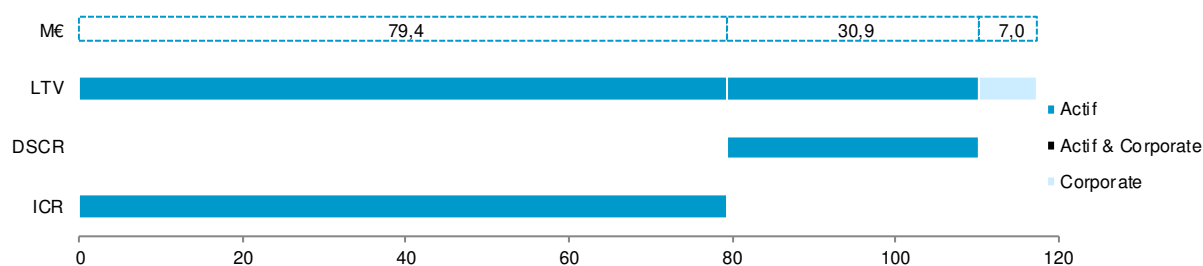
Amortissement de la dette (M€)



Le tableau ci-dessous fait apparaître le montant des dettes d'Affine assorties de « covenants » sur l'actif financé. Le covenant sur la société est attaché à l'émission obligataire Micado pour un montant de 5,0 M€ et dont l'échéance est octobre 2018.

Aucun crédit ne donne lieu au 30 juin 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.

Répartition des covenants (M€)



LTV (dette nette / valeur du patrimoine)

(K€)	S1 2017	2017	S1 2018
Dette financière nette ⁽¹⁾	299 708	342 103	350 823
Dette allouée à la location-financement	(6 277)	(5 001)	(3 444)
Dette nette pour immeubles de placement	293 431	337 102	347 379
Valeur des immeubles (droits inclus)	571 686	615 924	625 657
Sociétés foncières mises en équivalence ⁽²⁾	28 061	25 296	25 398
Retraitement VEFA & Immobilisation	3 792	3 792	3 898
Valeur du patrimoine droits inclus retraitée	603 539	645 012	654 954
LTV	48,6%	52,3%	53,0%

(1) Ce montant comprend en 2017 et au S1 2018 la dette fournisseurs attachée aux immeubles en VEFA et la dette nette de la part d'Affine dans Montigny-le Bretonneux (50%).

(2) Ce montant comprend en 2017 et au S1 2018 la valorisation des titres Banimmob détenus par Affine et la part d'Affine dans Montigny-le Bretonneux (50%) à sa juste valeur droits inclus.

Comptes consolidés détaillés

Compte de résultat consolidé – Présentation résumée

(K€)	S1 2017	2017	S1 2018
Revenus locatifs	16 821	33 793	16 638
Produits et charges locatives	(2 687)	(4 117)	(3 014)
Autres produits et charges sur immeubles	(108)	(100)	300
LOYERS NETS	14 027	29 576	13 924
Résultat de location financement	634	821	133
Résultat des opérations de développement	(65)	249	(23)
Autres activités	(128)	(233)	(106)
Frais de structure	(4 197)	(8 799)	(3 972)
EBITDA COURANT ⁽¹⁾	10 270	21 613	9 957
Amortissements et dépréciations	(275)	(329)	(94)
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	9 995	21 284	9 862
Charges nettes des provisions	357	613	(264)
Solde des autres produits et charges	114	64	308
Résultat de cessions des immeubles de placement	1 635	1 913	143
Levées d'option sur immeubles en location financement	-	-	-
Résultat des cessions d'actifs d'exploitation	-	-	(0)
Résultat des cessions d'actifs	1 635	1 913	143
RESULTAT OPERATIONNEL AVT AJUST. VALEUR	12 101	23 874	10 049
Ajustement des valeurs des immeubles	(510)	308	(147)
Ajustement de Goodwill	-	-	-
Solde net des ajustements de valeurs	(510)	308	(147)
RESULTAT OPERATIONNEL NET	11 590	24 182	9 903
Produits de trésorerie et équivalents	144	283	213
Coût de l'endettement financier brut	(3 263)	(7 200)	(3 797)
Coût de l'endettement financier net	(3 119)	(6 916)	(3 584)
Autres produits et charges financiers	(21)	826	(160)
Ajustement de valeurs des instruments financiers	674	832	51
RESULTAT AVANT IMPÔTS	9 125	18 924	6 210
Impôts courant	(298)	374	(13)
Autres impôts	12	(39)	(1 081)
Sociétés mises en équivalence	(1 973)	(81)	(196)
Résultat net des activités non poursuivies	-	(12 015)	63
RESULTAT NET	6 865	7 164	4 983
Résultat net – Participations ⁽²⁾	0	1 930	41
RESULTAT NET – PART DU GROUPE	6 865	9 093	5 024
Retraitement EPRA	(2 674)	1 721	1 382
RESULTAT EPRA	4 192	10 814	6 406
Résultat par action (€)	0,58	0,66	0,36
Résultat dilué par action (€)	0,58	0,67	0,36
Résultat EPRA par action (dilué) (€)	0,32	0,84	0,50
Nombre d'actions moyen (hors autocontrôle)	10 029 376	10 029 821	10 035 994
Nombre d'actions moyen dilué (hors autocontrôle)	10 255 264	10 255 709	10 261 882

(1) L'EBITDA courant correspond au résultat opérationnel courant hors coûts de dépréciations et d'amortissements courants. Ce montant n'intègre pas au S1 2017, en 2017 et au S1 2018 les dépréciations sur les immeubles en stock de l'activité de développement, pour respectivement -0,1 M€, 0,1 M€ et 0,0 M€, repris dans les autres produits et charges.

(2) Participations ne donnant pas le contrôle.

Bilan consolidé – Actif – Présentation résumée

(K€)	S1 2017	2017	S1 2018
Immeubles de placement	490 104	540 470	539 766
Actifs corporels	387	345	283
Immobilisations incorporelles	433	105	55
Actifs financiers	8 346	7 227	6 014
Actifs d'impôts différés	960	968	14
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence	29 489	1 902	2 332
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	529 720	551 018	548 464
Immeubles destinés à la vente	47 165	38 578	48 886
Activités non poursuivies	-	180 100	134 043
Prêts et créances de location-financement	4 232	3 666	2 684
Stocks	3 792	3 792	3 898
Clients et comptes rattachés	7 463	7 759	7 433
Actifs d'impôts courants	119	930	121
Autres créances	32 612	41 887	46 242
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5 846	7 716	4 543
TOTAL ACTIFS COURANTS	101 228	284 428	247 849
TOTAL	630 948	835 447	796 313

Bilan consolidé – Passif – Présentation résumée

(K€)	S1 2017	2017	S1 2018
Capitaux propres (part du groupe)	280 871	282 071	275 895
<i>dont ORA</i>	4 227	4 229	4 226
<i>dont TSDI</i>	73 108	73 279	73 271
Intérêts minoritaires	(0)	27 225	27 184
TOTAL CAPITAUX PROPRES	280 871	309 296	303 079
Emprunts long terme	247 324	290 833	295 354
Passifs financiers	2 345	1 742	1 189
Provisions	1 682	922	1 168
Dépôts et cautionnements reçus	5 002	5 519	5 690
Passifs d'impôts différés et non courants	18	1 430	1 509
Divers	0	0	(0)
TOTAL PASSIFS NON COURANTS	256 371	300 445	304 910
Activités non poursuivies	-	134 376	88 257
Passifs liés aux immeubles destinés à la vente	14 595	18 878	20 809
Dettes fournisseurs et autres	45 758	37 704	46 645
Emprunts et dettes financières	31 059	31 499	30 220
Passifs d'impôts courants	0	54	0
Dettes fiscales et sociales	2 294	3 194	2 393
TOTAL PASSIFS COURANTS	93 705	225 706	188 324
TOTAL	630 948	835 447	796 313

Recommandations Best Practices EPRA

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.

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.

Mesures de performance EPRA (EPM)

(K€)	S1 2017	2017	S1 2018
Résultat EPRA	4 192	10 814	6 406
Actif Net Réévalué EPRA (hors droits)	209 055	210 619	205 621
ANNR EPRA (hors droits)	240 649	232 753	230 798
Taux de vacance EPRA (%)	11,6	13,0	11,0
Données par action (€)	S1 2017	2017	S1 2018
Résultat EPRA ⁽¹⁾	0,32	0,84	0,50
Actif net réévalué EPRA (hors droits)	20,38	20,53	20,03
ANNR EPRA (hors droits)	23,47	22,69	22,49

Résultat EPRA (méthode indirecte)

(K€)	S1 2017	2017	S1 2018
Résultat net – part du groupe	6 865	9 093	5 024
Ajustement des valeurs des immeubles de placement et de développement	421	(205)	147
Résultat des cessions d'actif	(1 635)	(2 691)	(143)
Ajustement des Goodwill ⁽¹⁾	-	8 193	(144)
Ajustement de valeur des instruments financiers	(674)	(832)	(51)
Impôts non-courants, différés et exit tax	(15)	28	1 069
Ajustements des sociétés mises en équivalence et activités non poursuivies	(770)	(2 229)	1 018
Intérêts minoritaires des éléments ci-dessus	-	(543)	(514)
Résultat EPRA	4 192	10 814	6 406
Résultat EPRA (hors Banimmo)	6 879	15 474	5 942

(1) Correspond à l'ajustement de la valorisation des titres Banimmo.

Résultat EPRA (Présentation courant/non-courant - méthode directe) ⁽¹⁾

(K€)	S1 2017	2017	S1 2018
Revenus locatifs	16 821	33 793	16 638
Loyers nets	14 027	29 576	13 924
Revenus des autres activités	440	836	4
Frais de fonctionnement	(4 197)	(8 799)	(3 972)
EBITDA courant ⁽²⁾	10 270	21 613	9 957
Résultat opérationnel courant	9 995	21 284	9 862
Autres produits et charges ⁽³⁾	381	780	44
Coût de l'endettement financier net	(3 119)	(6 916)	(3 584)
Impôts (courant)	(302)	363	(25)
Divers (courant) ⁽³⁾	(21)	48	(160)
Sociétés mises en équivalence et activités non poursuivies (courant)	(2 743)	(6 131)	741
Résultat net courant	4 192	9 428	6 879
Résultat EPRA (Résultat net courant - Pdg ⁽⁴⁾)	4 192	10 814	6 406
Résultat EPRA (hors Banimmo)	6 879	15 474	5 942
Autres produits et charges ⁽³⁾	90	(102)	(0)
Résultat des cessions d'actifs	1 635	1 913	143
Solde net des ajustements de valeurs	(510)	308	(147)
Ajustement de valeurs des instruments financiers	674	832	51
Impôts (non-courant)	15	(28)	(1 069)
Divers (non-courant) ⁽³⁾	0	778	-
Sociétés mises en équivalence et activités non poursuivies (non-courant)	770	(5 965)	(874)
Résultat net non-courant	2 674	(2 264)	(1 895)
Résultat net non-courant - pdg ⁽⁴⁾	2 674	(1 721)	(1 382)
Résultat net non-courant - pdg ⁽⁴⁾ (hors Banimmo)	2 166	3 748	(1 021)
Résultat net	6 865	7 164	4 983
Résultat net - part du groupe	6 865	9 093	5 024

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).

(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 au S1 2017, 2017 et S1 2018 les dépréciations sur les immeubles en stock de l'activité de développement, pour respectivement -0,1 M€, 0,1 M€ et 0,0 M€, repris dans les autres produits et charges.

(3) Afin d'aligner la définition des éléments courants avec celle de l'EPRA la ligne « Autres produits et charges » apparaît dans la partie courante et intègre les autres produits et charges opérationnels. De même la ligne « Divers (courant) » comprend désormais les autres produits et charges financiers. La partie non-courante des « Autres produits et charges » comprend la variation de juste valeur des immeubles en développement.

(4) Pdg signifiant part du groupe.

Résultat par action

(K€)	S1 2017	2017	S1 2018
Résultat net - part du groupe	6 865	9 093	5 024
Coût des TSDI	(932)	(2 235)	(1 309)
Coût des ORA	(111)	(226)	(101)
Résultat net - part du groupe ajusté pour le calcul du résultat par action	5 822	6 632	3 614
Réintégration du coût des ORA	111	226	101
Résultat net - part du groupe ajusté pour le calcul du résultat dilué par action (après conversion des ORA)	5 933	6 858	3 715
Retraitement EPRA	(2 674)	1 721	1 382
Résultat EPRA ajusté du coût des TSDI pour le calcul du résultat EPRA par action ⁽¹⁾	3 259	8 579	5 097
Résultat par action (€)	0,58	0,66	0,36
Résultat dilué par action (€)	0,58	0,67	0,36
Résultat EPRA par action (€) (dilué)	0,32	0,84	0,50
Résultat EPRA par action (€) (dilué) (hors Banimmo)	0,58	1,29	0,45
Nombre d'actions en circulation	10 056 071	10 056 071	10 056 071
Nombre moyen d'actions en autocontrôle	(26 695)	(26 250)	(20 077)
Nombre moyen d'actions (hors autocontrôle)	10 029 376	10 029 821	10 035 994
Nombre moyen d'actions nouvelles en remboursement des ORA ⁽¹⁾	225 888	225 888	225 888
Nombre moyen d'actions dilué (hors autocontrôle)	10 255 264	10 255 709	10 261 882

ANR IFRS

(K€)	S1 2017	2017	S1 2018
Fonds propres (avant affectation)	280 871	282 071	275 895
<i>dont ORA</i>	4 227	4 229	4 226
<i>dont TSDI</i>	73 108	73 279	73 271
<i>dont autocontrôle</i>	(392)	(391)	(307)
<i>dont autres</i>	203 928	204 954	198 706
Retraitement des TSDI	(73 108)	(73 279)	(73 271)
ANR IFRS dilué hors droits	207 763	208 792	202 624
Droits de transfert pdg ⁽¹⁾	35 356	37 775	37 977
ANR IFRS dilué droits inclus	243 119	246 567	240 601
ANR IFRS dilué hors droits par action	20,26	20,36	19,74
ANR IFRS dilué droits inclus par action	23,71	24,04	23,44
Nombre d'actions en circulation	10 056 071	10 056 071	10 056 071
Autocontrôle	(26 398)	(25 038)	(18 315)
ORA convertie	225 888	225 888	225 888
Nombre d'actions dilué (hors autocontrôle)	10 255 561	10 256 921	10 263 644

(1) Pdg signifiant part du groupe.

ANR EPRA

(K€)	S1 2017	2017	S1 2018
ANR IFRS dilué hors droits	207 763	208 792	202 624
Retraitements EPRA	1 292	1 827	2 997
<i>dont juste valeur des instruments financiers</i>	2 361	1 504	1 502
- Actif - Dérivés à la juste valeur pdg ⁽¹⁾	1 617	1 607	1 150
- Passif - Dérivés à la juste valeur pdg ⁽¹⁾	3 977	3 111	2 652
<i>dont impôts différés net</i>	(1 069)	323	1 495
- Actif d'impôts différés pdg ⁽¹⁾	1 087	1 107	14
- Passif d'impôts différés pdg ⁽¹⁾	18	1 430	1 509
ANR EPRA (hors droits)	209 055	210 619	205 621
ANR EPRA droits inclus	244 411	248 394	243 598
ANR EPRA (hors droits) par action (dilué)	20,38	20,53	20,03
ANR EPRA droits inclus par action (dilué)	23,83	24,22	23,73

(1) Pdg signifiant part du groupe.

ANNR EPRA

(K€)	S1 2017	2017	S1 2018
ANR EPRA (hors droits)	209 055	210 619	205 621
Retraitement EPRA	(1 292)	(1 827)	(2 997)
Variation de JV de la dette ⁽¹⁾	32 887	23 960	28 174
ANNR EPRA (hors droits)	240 649	232 753	230 798
ANNR EPRA droits inclus	276 005	270 528	268 775
ANNR EPRA (hors droits) par action (dilué)	23,47	22,69	22,49
ANNR EPRA droits inclus par action (dilué)	26,91	26,38	26,19

(1) Hors Banimmo et ses filiales.

Taux de vacance EPRA

Classe d'actif (M€)	Loyers faciaux	Surface locative (m ²)	VLM ¹ sur vacant	VLM ¹	Taux de vacance EPRA
Bureaux	24,7	142 638	1,6	25,4	6,4%
Surfaces commerciales	7,8	58 866	2,2	10,3	21,5%
Entrepôts et Locaux d'Activités	2,8	46 869	0,4	3,1	13,4%
Total	35,3	248 374	4,3	38,8	11,0%

(1) VLM correspond à la Valeur Locative de Marché, soit le loyer de marché tel qu'estimé par les experts.

Patrimoine (1)

Situation	Nom ou rue	Zone	Dépt	Surface en m ²	Construction / Derniers travaux	Date d'acquisition
Bureaux						
Paris 9 ^e	Rue Auber	Paris Métropole	75	2 283	1875	2008
Paris 10 ^e	Rue d'Enghien	Paris Métropole	75	821	1900 / 2007	2008
Paris 12 ^e	« Tour Bercy » - Rue Traversière	Paris Métropole	75	7 783	1974	2008
Issy-les-Moulineaux	Rue Carrefour Weiden	Paris Métropole	92	2 308	1993	2003
Clichy	Rue Martre	Paris Métropole	92	1 555	2016	2015
Clichy	Rue Mozart	Paris Métropole	92	3 400	1990	2017
Courbevoie	Rue de l'Abreuvoir	Paris Métropole	92	2 068	1966	2017
Suresnes	Rue Marcel Monge	Paris Métropole	92	6 345	1991	2017
Chaville	Avenue Roger Salengro	Paris Métropole	92	10 850	1992	2015
Meudon	Route de Vaugirard	Paris Métropole	92	5 400	2018	2016
Sèvres	Le Majolique - Rue de Troyon	Paris Métropole	92	5 670	2016	2018
Kremlin Bicêtre	Rue Pierre Brossolette	Paris Métropole	94	1 151	1985	2007
Kremlin Bicêtre	Boulevard du Général de Gaulle	Paris Métropole	94	1 860	1985	2007
Montigny-le Bretonneux ⁽¹⁾	Rue Ampère	Ile-de-France	78	9 546	1998	2003
Saint Germain en Laye	Rue des Gaudines	Ile-de-France	78	2 249	2004	2002
Saint Germain en Laye	Rue Témar	Ile-de-France	78	1 450	2004	2002
Elancourt	Parc Euclide - Rue Blaise Pascal	Ile-de-France	78	6 347	2002	2004
Les Ulis	Rue de la Terre de Feu	Ile-de-France	91	3 500	1986	2003
Corbeil Essonnes	Avenue Darblay	Ile-de-France	91	4 644	2004	2003
Corbeil Essonnes	Rue des Petites Bordes	Ile-de-France	91	2 268	2004	2003
Toulouse	Les Amarantes - Rue Françoise d'Eaubonne	Régions	31	2 895	2014	2014
Toulouse	Les Amarantes - Rue Françoise d'Eaubonne	Régions	31	2 862	2015	2015
Nantes	Rue Henri Picherit	Régions	44	3 084	2001	2006
Nantes	Kibori	Régions	44	3 883	2018	2017
St Julien les Metz	Rue Jean Burger - Tannerie	Régions	57	5 345	1999	2007
Lille	« Tour Europe » - Parvis de Rotterdam	Régions	59	25 000	1995	2006-2017
Lille	#hashtag	Régions	59	5 278	2018 et 2020	2017
Villeneuve d'Ascq	Rue des Fusillés	Régions	59	3 045	1992	2004
Mulhouse	Rue Salomon Grumbach	Régions	68	5 020	2000	2008
Lyon	Rue André Bollier	Régions	69	4 060	2007	2006
Lyon	Rue du Dauphiné	Régions	69	5 481	1983	2005
Lyon	Le Tangram - Bld Tchécoslovaques	Régions	69	5 915	2003 / 2016	2011
Surfaces et centres commerciaux						
Paris	Le Marché Vaugirard	Paris Métropole	75	2 135	/ 2015	2017
Nîmes	Les 7 Collines - Rue du Forez	Régions	30	17 559	2009	2009
Bordeaux	Jardin Des Quais - Quai des Chartrons	Régions	33	25 530	2005	2013
Arcachon	Rue Roger Expert et Avenue Lamartine	Régions	33	2 975	2011	2009
St Etienne	Dorian - Rue Louis Braille	Régions	42	5 003	1991	2006
Nevers	Carré Colbert - Avenue Colbert	Régions	58	5 828	2010	2008

Situation	Nom ou rue	Zone	Dépt	Surface en m ²	Construction / Derniers travaux	Date d'acquisition
Locaux activités						
Gennevilliers	Rue du Fossé Blanc	Paris Métropole	92	15 217	1992	2011
Entrepôts						
Bourg-les-Valence	Rue Irène Joliot Curie	Régions	26	19 521	2004	2005
Sant Feliu de Buixalleu	Parc de Gaserans - Sant Feliu	Espagne		3 680	2012	2012
Sant Feliu de Buixalleu 2	Parc de Gaserans - Sant Feliu	Espagne		10 811	2014	2014
Divers						
St Etienne (terrain)	Rue de la Talaudière	Régions	42	44 356		2007
Sant Feliu (terrain)	Parc de Gaserans - Sant Feliu	Espagne		37 691		2006

(1) Montigny-le-Bretonneux est détenu à 50 % par Affine et 50 % par Kaufman & Broad

Investissements Immobiliers réalisés

(K€)	2017	S1 2018
Acquisitions	88 717,3	23 805,6
Développement	164,5	178,0
Portefeuille à périmètre constant	1 779,5	1 204,9
Autres ⁽¹⁾	0,0	0,0
Total Investissement	90 661,3	25 188,5

(1) Inclut les travaux d'aménagement et les autres honoraires capitalisés.

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 cours pour laquelle 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 laquelle 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.

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.