

Comptes consolidés annuels 2014

UN RECENTRAGE SUR LE CŒUR DE METIER STABILITE DU RESULTAT EPRA ET AUGMENTATION DU DIVIDENDE



RESULTAT EPRA STABLE

- (+) Augmentation des revenus locatifs de 8,6 %
- (+) Coût de la dette abaissé à 3,0 %
- (-) Contribution négative de Banimmco

EVOLUTION DU PATRIMOINE

- Hausse de la durée moyenne des baux à 5,1 ans
- 31,0 M€ d'acquisitions, de travaux d'amélioration et de développements
- 27,9 M€ de cessions
- Taux d'occupation supérieur à 90 %

LISIBILITE ACCRUE

- Cession de Concerto European Developer
- Intégration globale du centre commercial à Bordeaux

ANR EPRA PAR ACTION DE 23,0 €

- (-) Résultat net de -11,0 M€ en raison d'ajustements de valeur (27,6 M€)
- (-) Distribution en 2014 (8,1 M€)

DIVIDENDE DE 1,0 € PAR ACTION(*)

(*) Sera soumis au vote de l'Assemblée Générale du 30 avril 2015

Le Conseil d'Administration d'Affine, réuni le 03 mars 2015, a arrêté les comptes individuels et consolidés au 31 décembre 2014. Les procédures d'audit sont en cours de finalisation.

1) RESULTAT

Le résultat EPRA, qui mesure le résultat récurrent consolidé (part du groupe) de la société, s'établit à 16,5 M€ contre 17,0 M€ en 2013 (-3,3 %).

Cette variation est la conséquence :

- de l'augmentation des revenus locatifs de 8,6 %, notamment en raison de l'intégration à 100 % de Jardins des quais et de l'entrée en loyer d'immeubles neufs. Les charges locatives intégrant un décalage dans les redevances de charges, les loyers nets sont en hausse de 12,5 %,
- de moindres revenus provenant de l'activité de développement immobilier (0,4 M€ vs 0,9 M€) en raison notamment de la fin des programmes de promotion résidentielle,
- de la quasi-stabilité des frais de fonctionnement (+1,5 %) et de la diminution des frais financiers (-4,8 %),
- d'une baisse de la contribution des sociétés mises en équivalence de 1,9 M€ à -1,8 M€ liée à l'intégration globale des Jardins des Quais et à la contribution négative de 1,9 M€ de Banimmco (le résultat courant net de Banimmco provient essentiellement de plus-values de cessions, exclues du résultat EPRA).

Affine a procédé à des ajustements de valeur notamment sur ses actifs logistiques : baisse de 25,3 M€ de la juste valeur des immeubles (vs -18,4 M€ en 2013) et de 2,3 M€ de la juste valeur des instruments financiers (vs +4,0 M€). Elle enregistre

une plus-value de cession de 3,5 M€ sur l'opération de rénovation et reconversion partielle d'un immeuble situé rue Réaumur à Paris.

Enfin Banimmo, dont Affine détient 49,5 %, a dégagé sur l'exercice un résultat net de -9,3 M€ (contre -13,9 M€ en 2013), en raison principalement d'une baisse de la juste valeur des immeubles (-8,3 M€ vs -22,6 M€) et des instruments financiers (-0,8 M€ vs +2,8 M€) compensées en partie par 9,1 M€ de plus-value de cessions ; en outre, la société a procédé à un provisionnement de 4,0 M€ sur sa participation dans City Mall.

En conséquence, compte tenu d'une contribution négative de 4,7 M€ de Banimmo le résultat net consolidé ressort à -11,0 M€, contre -8,8 M€ en 2013.

La capacité d'autofinancement passe de 17,9 M€ à 22,8 M€, en liaison avec l'évolution des loyers. La variation de BFR enregistre une évolution négative (-13,2 M€ vs 1,3 M€) en raison essentiellement du paiement de TVA sur acquisition et du paiement du solde des travaux du développement de 2 plateformes logistiques ; le cash-flow opérationnel passe ainsi de 31,1 M€ en 2013 à 19,9 M€ en 2014.

Le Conseil d'administration a décidé de proposer à l'Assemblée générale de fixer à 1,0 € le montant du dividende par action payable au titre de l'exercice.

2) ACTIVITE

Le taux d'occupation EPRA diminue légèrement à 90,2 % contre 90,9% fin 2013.

Au cours de l'année, Affine a signé 20 nouveaux baux portant sur une surface totale de 36 300 m² et un loyer annuel global de 1,7 M€. Par ailleurs, 13 locataires ont résilié leur bail, représentant au total une surface de 8 800 m² et un loyer annuel de 1,4 M€. Enfin, il y a eu 35 renégociations pour un montant de 4,9 M€. La durée moyenne des baux passe de 4,8 ans à 5,1 ans.

Au cours de l'année, la société a mis en œuvre la stratégie annoncée de reprise de l'investissement dans le cadre d'un développement équilibré entre Paris / région parisienne et les grandes métropoles régionales ; le total des investissements, sous forme d'acquisitions, de développements et de travaux visant à rehausser la qualité de son patrimoine atteint 31,0 M€, et la cession des actifs matures ou de trop faible taille 27,9 M€ (montant correspondant à leur juste valeur).

Avec la vente de Concerto European Developer, filiale spécialisée dans le développement de plateformes logistiques « clés-en-main », Affine a poursuivi son recentrage sur son cœur de métier de foncière. Cette opération, associée à l'intégration globale de l'ensemble de Jardins des Quais, permet d'accroître la lisibilité du groupe.

3) ACTIF NET REEVALUE

A fin décembre 2014, la juste valeur des immeubles de placement s'élève à 575 M€ (hors droits), en baisse de 4,5 % à périmètre constant par rapport à fin 2013.

En réintégrant dans le périmètre les immeubles des sociétés mises en équivalence, c'est-à-dire Banimmo et ses filiales, la juste valeur (droits inclus) du patrimoine total du groupe ressort à fin décembre 2014 à 945 M€.

L'Actif Net Réévalué EPRA (hors droits), déduction faite des quasi-fonds propres (TSDI) et après retraitement de la juste valeur des instruments dérivés et des impôts différés, est en recul de 7,8 % à 236,0 M€, en raison du résultat négatif de l'exercice et des distributions en 2014 (dividendes et rémunération des ORA et TSDI). Par action (hors autocontrôle et après dilution des ORA), l'ANR passe de 25,0 € à 23,0 €.

Enfin, l'ANR triple net EPRA (hors droits), qui intègre la juste valeur des instruments de couverture, les impôts différés et la différence entre les valeurs comptable et actualisée de l'endettement (hors Banimmo), s'élève à 25,4 € par action contre 28,2 €.

4) FINANCEMENT

Au cours de la période, de nouveaux crédits ont été mis en place à hauteur de 44,7 M€ et la société a procédé à des remboursements pour un montant total de 60,4 M€.

Au 31 décembre 2014, la dette financière, nette de la trésorerie, reste stable à 345 M€. Le ratio LTV (dette bancaire nette / valeur de marché des immeubles droits inclus, intégrant stock immobilier et situation nette des sociétés mises en équivalence) s'établit à 49,3 % contre 46,8 % fin 2013.

Le coût moyen de la dette est ramené à 3,0 % coût de couverture inclus (1,9 % hors couverture), contre 3,4 % pour 2013. La société a profité des taux particulièrement bas pour optimiser la couverture de sa dette en souscrivant en juin à de nouvelles opérations de swaps (15 M€) et de caps (60 M€) à des conditions très attractives. La durée moyenne de l'endettement ressort à 5,2 ans et il n'y a pas d'échéance de dette significative au cours des prochaines années.

5) PERSPECTIVES

La reprise des investissements, amorcée en 2014, se poursuivra en 2015, dans un contexte de vive concurrence, en veillant à respecter les critères de rentabilité et de risque du groupe, et en maintenant le LTV à un niveau prudent. Elle sera menée de façon harmonisée avec la poursuite de la politique de

cessions, afin d'améliorer la qualité du patrimoine tout en renouvelant le potentiel de revenus locatifs.

6) CALENDRIER

- 22 avril 2015 : Chiffre d'affaires du premier trimestre

- 30 avril 2015 : Assemblée générale
- 8 mai 2015 : Paiement du dividende (1,0 €)
- 29 juillet 2015 : Chiffre d'affaires et résultats semestriels 2015
- 21 octobre 2015 : Chiffre d'affaires du troisième trimestre

RESULTAT CONSOLIDE

(M€) ⁽¹⁾	2012	2013	2014
Revenus locatifs	46,4	40,2	43,7
Loyers nets	41,3	34,8	39,2
Revenus des autres activités	4,3	1,9	1,3
Frais de fonctionnement	(10,9)	(10,0)	(10,1)
EBITDA courant ⁽²⁾	34,6	26,7	30,3
Résultat opérationnel courant	34,5	26,5	30,2
Autres produits et charges	(1,6)	(2,7)	0,5
Résultat des cessions d'actifs	(8,5)	(0,1)	3,4
Résultat opérationnel avt ajust. de valeur	24,5	23,7	34,1
Solde net des ajustements de valeurs	(5,2)	(18,4)	(25,3)
Résultat opérationnel net	19,2	5,4	8,9
Coût de l'endettement financier net	(16,9)	(11,5)	(10,9)
Ajustement de valeurs des instr. financiers	(1,5)	4,0	(2,3)
Impôts	0,1	(1,4)	(1,1)
Sociétés mises en équivalence	3,4	(5,3)	(5,3)
Divers ⁽³⁾	0,3	(0,1)	(0,2)
Résultat net	4,6	(8,8)	(11,0)
Résultat net – part du groupe	4,7	(8,8)	(11,0)

(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 2012, 2013 et 2014 les dépréciations sur les immeubles en stock de l'activité de développement, pour respectivement 1,4 M€, 1,2 M€ et -1,0 M€, repris dans les autres produits et charges.

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

RESULTAT EPRA

(M€)	2012	2013	2014
Résultat net – part du groupe	4,7	(8,8)	(11,0)
Ajust. des valeurs des immeubles de placement et de développement	6,6	21,7	24,3
Résultat des cessions d'actif	8,5	0,1	(3,2)
Ajustement des Goodwill	-	-	-
Ajustement de valeur des instruments financiers	1,5	(4,0)	2,3
Impôts non-courants, différés et exit tax	(0,2)	0,9	0,6
Ajustements des sociétés MEE	(0,9)	7,2	3,4
Intérêts minoritaires des éléments ci-dessus	(0,2)	-	-
Résultat EPRA ⁽⁴⁾	20,1	17,0	16,5

(4) L'EPRA, association des foncières européennes cotées en bourse, a mis à jour en septembre 2011 un guide sur les mesures de performances complété en janvier 2014 par des recommandations additionnelles. 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€)	2012	2013	2014
Revenus locatifs	46,4	40,2	43,7
Loyers nets	41,3	34,8	39,2
Revenus des autres activités	4,3	1,9	1,3
Frais de fonctionnement	(10,9)	(10,0)	(10,1)
EBITDA courant ⁽²⁾	34,6	26,7	30,3
Résultat opérationnel courant	34,5	26,5	30,2
Autres produits et charges	(0,1)	0,7	(0,5)
Coût de l'endettement financier net	(16,9)	(11,5)	(10,9)
Impôts (courant)	(0,1)	(0,5)	(0,5)
Sociétés mises en équivalence (courant) ⁽⁵⁾	2,5	1,9	(1,9)
Divers (courant) ⁽³⁾	0,3	(0,1)	0,1
Résultat net courant	20,2	17,0	16,5
Résultat EPRA (Résultat net courant – part du groupe)	20,1	17,0	16,5
<hr/>			
Autres produits et charges (non-courant)	(1,4)	(3,3)	1,0
Résultat des cessions d'actifs	(8,5)	(0,1)	3,4
Solde net des ajustements de valeurs	(5,2)	(18,4)	(25,3)
Ajustement de valeurs des instr. financiers	(1,5)	4,0	(2,3)
Impôts (non-courant)	0,2	(0,9)	(0,6)
Sociétés mises en équivalence (n-c) ⁽⁵⁾	0,9	(7,2)	(3,4)
Divers (non-courant) ⁽³⁾	0,0	(0,0)	(0,2)
Résultat net non-courant	(15,5)	(25,8)	(27,4)
Résultat net non-courant – part du groupe	(15,4)	(25,8)	(27,4)
<hr/>			
Résultat net	4,6	(8,8)	(11,0)
Résultat net – part du groupe	4,7	(8,8)	(11,0)

(5) En 2014 Banimmo pour l'essentiel.

A PROPOS DU GROUPE AFFINE

Foncière spécialisée dans l'immobilier d'entreprise, Affine détient en direct 57 immeubles d'une valeur de 575 M€ (hors droits) à fin décembre 2014, répartis sur une surface globale de 534 400 m². La société est présente dans les bureaux (53 %), l'immobilier commercial (22 %) et les entrepôts et locaux d'activité (26 %). 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 décembre 2014 de 20 immeubles de bureaux et de commerce, d'une valeur de 335 M€ (droits inclus).

Le patrimoine global dépendant du groupe s'élève à 945 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 : FRO000036105) et admise au SRD (long seulement). Elle fait partie des indices CAC Mid&Small, SIIC IEIF et EPRA. Banimmo est également cotée sur NYSE 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

RPpublics – Alexandra Richert
+33 (0)1 45 23 55 01 – alexandra.richert@rppublics.com

Annexe au communiqué de presse 2014

2014 EN BREF

Chiffres clés	6
Faits marquants	7

STRATEGIE

Stratégie immobilière	8
Nos marchés	8
Nos immeubles	9
Patrimoine total	10

ACTIVITES DE LA PERIODE

Foncière	11
Autre activité	13
Société mise en équivalence	14

SYNTHESE FINANCIERE

Résultat consolidé	15
Cash-flow consolidé	16
Bilan consolidé	16
Comptes consolidés détaillés	19
Recommandations Best Practices de l'EPRA	21
Glossaire	24

Les procédures d'audit sont en cours de finalisation.

Chiffres clés

Comptes consolidés (M€)	2012	2013	2014
Revenus locatifs	46,4	40,2	43,7
Résultat opérationnel courant ⁽¹⁾	34,5	26,5	30,2
Résultat EPRA	19,9	17,0	16,5
Résultat net – part du groupe	4,7	(8,8)	(11,0)
Capacité d'autofinancement	17,9	17,9	22,8
Investissements (acquisitions et travaux) ⁽²⁾	20,5	27,0	21,8
Juste valeur du patrimoine (droits inclus) ⁽³⁾	580,4	626,8	610,1
Juste valeur du patrimoine (hors droits) ⁽³⁾	549,3	593,8	575,1
Actif net réévalué EPRA (hors droits) ⁽⁴⁾	288,8	256,0	236,0
ANNNR EPRA (hors droits) ⁽⁴⁾	308,8	289,5	261,1
Dettes financières nettes	333,8	347,0	345,0
LTV (%)	45,5	46,8	49,3
Coût moyen de la dette (%) ⁽⁵⁾	3,8	3,4	3,0
Taux d'occupation EPRA (%)	87,8	90,9	90,2
Données par action (€)	2012	2013	2014
Résultat net ⁽⁶⁾	0,20	(1,08)	(1,29)
Résultat EPRA	1,73	1,44	1,38
Dividende	1,20	0,90	1,00
Actif net réévalué EPRA (hors droits) ⁽⁴⁾	28,21	24,97	22,99
ANNNR EPRA (hors droits) ⁽⁴⁾	30,17	28,23	25,44
Cours de bourse (fin de l'exercice)	12,61	13,94	15,17

NB : Le sous-groupe Banimmo est consolidé chez Affine par mise en équivalence. Depuis fin décembre 2013, Jardins des Quais est détenu à hauteur de 100 % et consolidé par intégration globale (précédemment par mise en équivalence). Les comptes de Banimmo sont en cours d'audit.

(1) Ce montant n'intègre pas en 2012, 2013 et 2014 les dépréciations sur les immeubles en stock de l'activité de développement, pour respectivement 1,4 M€, 1,2 M€ et -1,0 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 %, 6,2 % ou 6,9 % 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.

Faits marquants

Janvier

Lancement par Banimmo du Tetris Business Park à Gand (Belgique), concept permettant une grande modularité dans la construction de bureaux allant de 3 000 m² à 60 000 m².

Février

Cession de 215 m² de bureaux à Bron (69).

Mars

Ouverture par Banimmo de la Galerie Bagatelle de 5 300 m² à Suresnes (92).

Signature par Concerto European Developer de la construction pour Petit Bateau d'une plateforme logistique de 43 500 m² près de Troyes (10).

Avril

Cession de 20 057 m² d'entrepôts à Saint Quentin Fallavier (38).

Acquisition par Banimmo d'un terrain permettant la construction de 15 000 m² de surface de bureaux à Namur (Belgique).

Livraison par Concerto European Developer à Devanlay d'une plateforme logistique de 18 770 m² près de Troyes (10).

Mai

Développement par Banimmo de 8 000 m² de bureaux pour BNP Paribas Fortis à Charleroi (Belgique).

Juin

Renforcement de la couverture de dette par de nouvelles opérations de swaps (15 M€) et de caps (60 M€).

Cession de 241 m² de bureaux à Montpellier (34).

Cession de 7 572 m² de bureaux à Evry (91).

Cession par Banimmo de 6 500 m² de bureaux en cours de construction à Auderghem à proximité de Bruxelles (Belgique).

Juillet

Cession de 12 985 m² de locaux d'activité à Chevigny-Saint-Sauveur (21).

Signature de l'acquisition de 2 900 m² de bureaux à Toulouse (31).

Septembre

Cession de 189 m² de commerces à Saint-Cloud (92).

Cession de 3 564 m² de bureaux à Bretigny-sur-Orge (91).

Octobre

Cession par Banimmo de la galerie Bagatelle de 5 300 m² à Suresnes (92).

Signature de l'acquisition par Banimmo d'une galerie commerciale de 4 710 m² à Pantin (93).

Cession de 1 159 m² de bureaux à Orléans (45).

Cession de 550 m² de bureaux à Bron (69).

Novembre

Fin du partenariat entre City Mall et Banimmo et création d'Urbanove pour le développement des projets de centres commerciaux de Verviers et Namur.

Signature de l'acquisition d'un deuxième immeuble de bureaux de 2 900 m² à Toulouse (31).

Décembre

Cession de Concerto European Developer à Kaufman & Broad dans le cadre d'un partenariat jusqu'en 2018.

Cession de 404 m² de bureaux à Lille (59).

Cession de 606 m² de logements et de 229 m² de bureaux dans l'immeuble situé rue Réaumur à Paris (75).

Stratégie immobilière

La stratégie d’Affine se définit en quatre axes :

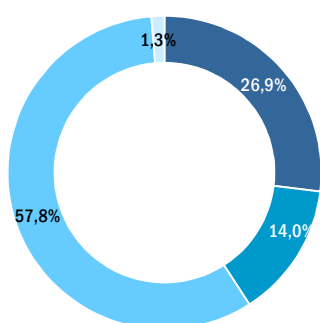
- un effort soutenu de revalorisation de son patrimoine : amélioration de sa qualité dans une approche développement durable, souci du confort de ses locataires générant une meilleure stabilité des loyers, optimisation de la gestion par une maîtrise renforcée des coûts ;
- des investissements privilégiant des immeubles de taille moyenne par rapport à leur marché (soit 10 à 20 M€ pour les bureaux par exemple), à rendement relativement élevé et recelant un potentiel de création de valeur par leur localisation ou leur situation locative ;
- un développement équilibré entre la région parisienne, qui représente environ la moitié du patrimoine, et les grandes métropoles régionales cibles (Bordeaux, Lille, Lyon, Marseille, Nantes et Toulouse). Outre un rendement plus élevé, ces villes offrent un marché plus stable que la région parisienne, et bénéficient d’une bonne desserte nationale et internationale (TGV ou avion) ;
- une spécialisation sur trois natures d’immeubles dans lesquels la société s’est dotée des compétences nécessaires (bureaux, commerces de centre-ville, plate-formes logistiques).

Nos marchés

Répartition du patrimoine

Affine détient 57 immeubles d’une valeur de 610 M€ droits inclus, offrant une surface globale de 534 400 m².

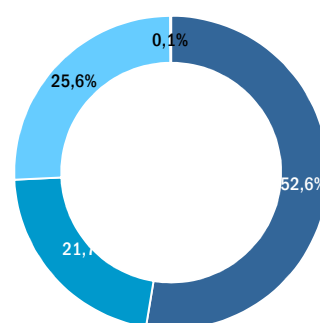
Répartition en valeur par zone géographique



- Métropole du Grand Paris
- Autres Ile-de-France
- Régions
- Zone euro hors France

Métropole du Grand Paris: Paris + Hauts-de-Seine + Val d’Oise + Val-de-Marne

Répartition en valeur par nature



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

Bureaux

L'immobilier de bureau représente un patrimoine de 322 M€ droits inclus. Il comporte notamment des actifs comme la tour Traversière (7 800 m²), à proximité de la gare de Lyon et occupé par la SNCF, la tour Lille Europe (19 000 m²) au-dessus de la gare d'Euralille, ou l'immeuble le Fontenay à Lyon (4 060 m²).

Commerces

Le patrimoine de surfaces commerciales est composé d'ensembles commerciaux de centre-ville, comme les Jardins des Quais à Bordeaux (25 000 m²) ou les 7

collines à Nîmes (14 000 m²) pour un total de 66 800 m². La valeur de ce secteur est de 132 M€ droits inclus.

Entrepôts et Locaux d'activités

Le patrimoine logistique du groupe Affine rassemble plusieurs types de plateformes, la plupart bi-modales (fer/route), offrant des surfaces allant jusqu'à près de 39 000 m² pour l'entrepôt de Saint-Cyr-en-Val.

Ces actifs, d'une valeur d'environ 156 M€ droits inclus représentent une surface totale de 325 000 m².

Nos immeubles

Juste valeur du patrimoine direct (droits inclus)

La juste valeur (droits inclus) des 57 actifs immobiliers s'établit à fin 2014 à 610 M€ contre 627 M€ à fin 2013.

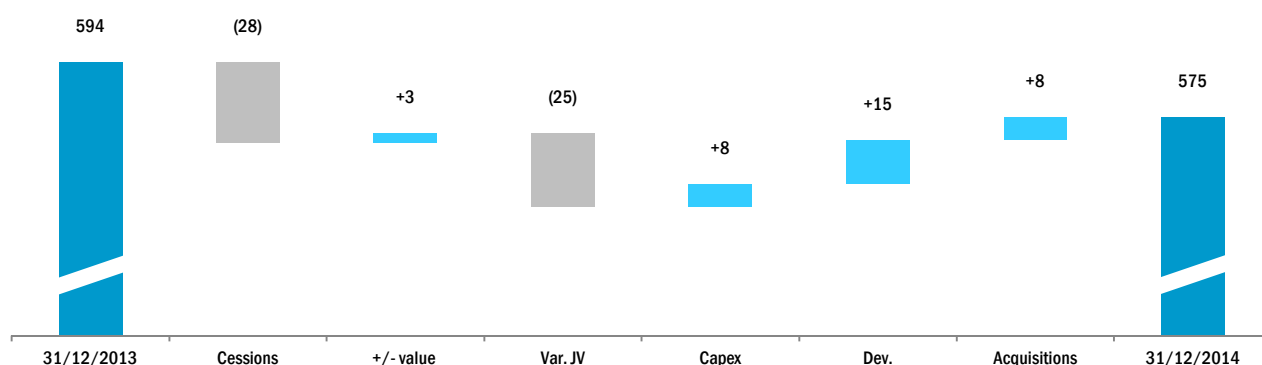
Juste valeur du patrimoine direct (hors droits)

Hors droits, la valeur du patrimoine passe de 594 M€ fin 2013 à 575 M€ fin 2014. Cette variation résulte :

- de cessions à hauteur de 27,9 M€, dégageant une plus-value de 3,4 M€ ;

- d'une diminution de 25,3 M€ de la juste valeur à périmètre constant des immeubles en portefeuille à la fin de la période ;
- de 8,1 M€ d'investissements d'amélioration des immeubles ;
- de 15,0 M€ de développement logistique par Concerto European Developer ;
- de 7,9 M€ d'acquisitions.

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



A périmètre constant, la juste valeur du portefeuille a enregistré une baisse de 4,5 % répartie entre :

- une diminution de 2,3 % lié à la baisse des loyers de marché (VLM).
- une augmentation de 0,4 % provenant de la baisse des taux de rendement retenus pour les expertises,

- une baisse de 2,6 % résiduelle (travaux à réaliser, réversion, etc ...).

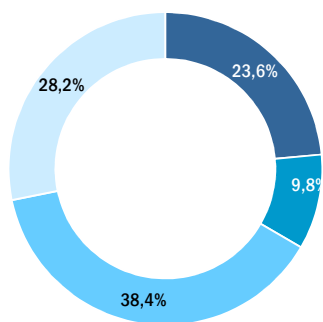
Le taux de rendement moyen ressortant des expertises est de 7,4 % et une variation négative ou positive de ce taux de 25 points de base conduirait respectivement à une hausse ou une baisse de 18,9 M€ de la valeur du patrimoine.

Patrimoine total

Juste valeur du patrimoine total (droits inclus)

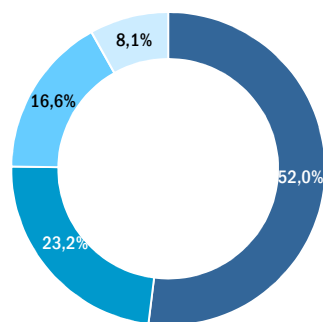
En intégrant les immeubles des sociétés mises en équivalence, appartenant essentiellement à Banimmo, la juste valeur (droits inclus) du patrimoine total ressort à fin 2014 à 945 M€ contre 993 M€ à fin 2013.

Répartition géographique en valeur



- Métropole du Grand Paris
- Autres Ile-de-France
- Régions
- Zone euro hors France

Répartition par typologie en valeur



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

ACTIVITES DE LA PERIODE]

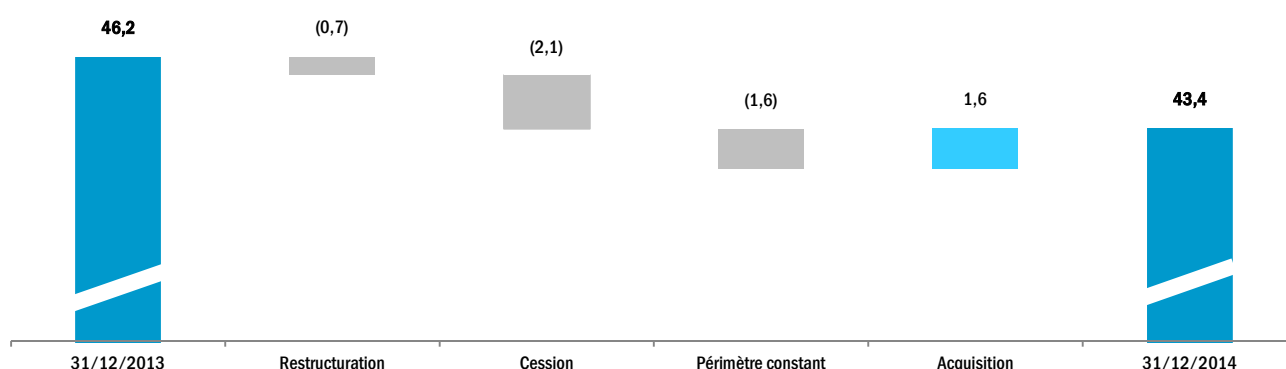
Foncière

Loyers faciaux

Les loyers des baux en vigueur au 31 décembre 2014 représentent un montant annualisé de 43,4 M€, en

baisse de 3,7 % à périmètre constant par rapport au 31 décembre 2013, et en baisse de 6,1 % en tenant compte des restructurations, acquisitions et cessions.

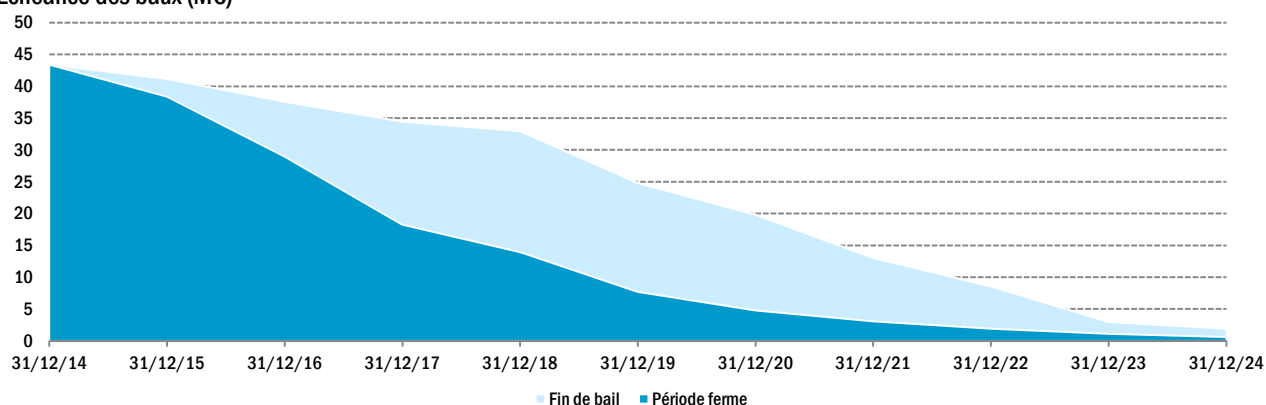
Evolution des loyers faciaux (M€)



Au cours de l'année, Affine a signé 20 nouveaux baux portant sur une surface totale de 36 300 m² et un loyer annuel global de 1,7 M€. Par ailleurs, 13 locataires ont résilié leur bail, représentant au total une surface de 8 800 m² et un loyer annuel de 1,4 M€. Enfin, il y a eu 35 renégociations pour un montant de 4,9 M€.

La durée moyenne des baux et leur période ferme s'établissent respectivement à 5,1 ans et 2,8 ans (à comparer à 4,8 et 2,3 ans en 2013).

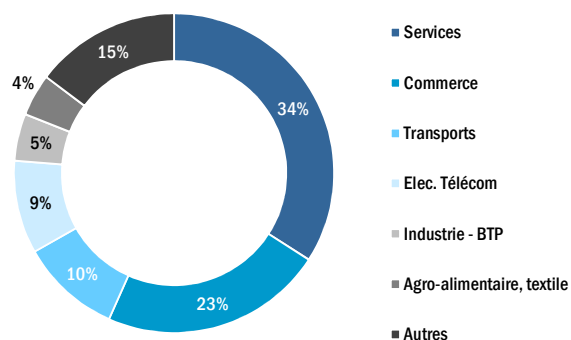
Echéance des baux (M€)



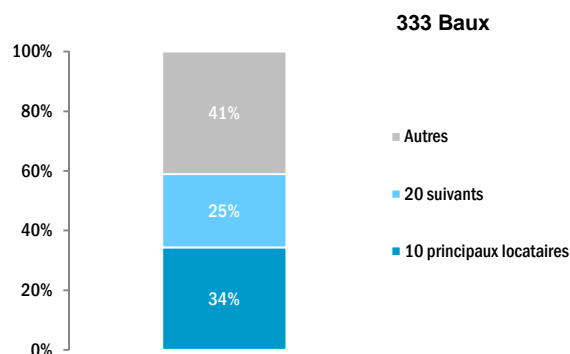
Parmi les trente plus importants locataires, qui représentent 59 % du total des loyers, aucun n'en atteint 10 %, afin d'éviter toute concentration du risque locatif.

Les locataires les plus significatifs sont : SNCF, TDF, la Mairie de Corbeil-Essonnes et l'Armée.

Par secteur d'activité (en loyer)



Répartition des baux



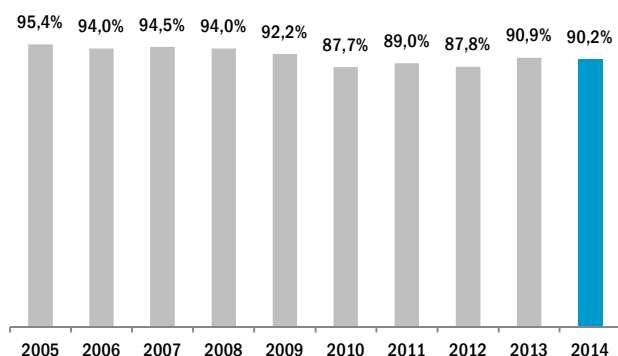
Taux d'occupation

Un nombre important d'immeubles étant multi-locataires, le taux d'occupation cible s'établit entre 93 % et 95 %. La stratégie d'Affine, consistant notamment à investir dans des immeubles à forte création de valeur, peut la conduire à acquérir des immeubles avec des taux d'occupation temporairement en deçà de ce taux moyen.

Au 31 décembre 2014, le taux d'occupation EPRA (taux d'occupation financier) d'Affine (excluant les immeubles en cours de restructuration : un immeuble à Gennevilliers, un à Lyon et deux à Paris et Troyes en cours de cession) diminue légèrement pour atteindre 90,2 %, contre 90,9 % fin 2013.

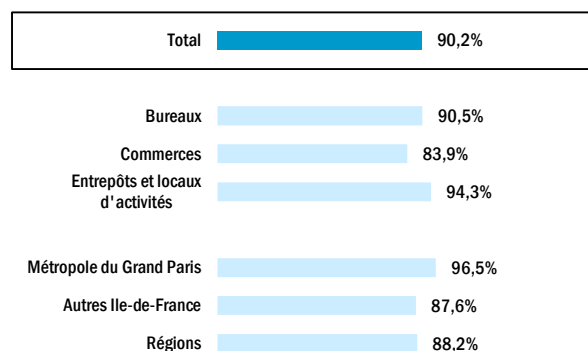
47 % de la vacance financière du groupe est concentrée sur 3 actifs. Parmi eux un ensemble commercial, Nevers, est en cours de commercialisation.

Taux d'occupation EPRA*



* Taux d'occupation financier hors immeubles en restructuration.

Taux d'occupation par pôle



Investissements & Cessions

Rénovations

La société a entrepris des travaux importants sur un immeuble de 1 700 m² rue Réaumur à Paris en vue de sa reconversion partielle en résidentiel. Ainsi 606 m² de logements neufs ont été livrés et vendus fin 2014 et les 741 m² de bureaux rénovés sont en cours de cession.

Par ailleurs, Affine a réalisé d'importants travaux de climatisation, de ravalement et de réfection des ascenseurs sur un immeuble de bureaux de 4 056 m² situé à Bagnolet, et loué principalement à Saft dans le cadre d'un nouveau bail. La rénovation de l'immeuble sera achevée en 2015 (hall d'entrée et parking extérieur).

Enfin, Affine a lancé la rénovation du Tangram, immeuble de bureaux de 5 700 m² situé boulevard des

Tchécoslovaques à Lyon. Dans ce cadre, le groupe 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...). Le groupe vise une labellisation BBC Rénovation Effinergie. La moitié de cet immeuble, livrable au T3, a déjà été pris à bail par ISCOM, établissement d'enseignement.

Acquisitions

Après la signature de la promesse en juillet, Affine a finalisé l'acquisition mi-novembre, auprès du groupe GA, d'un immeuble de bureaux de 2 900 m² à Toulouse pour un montant de 7,9 M€ (droits inclus).

L'immeuble développe 4 niveaux (R-1 à R+2) avec 20 places de parking en extérieur et 64 en sous-sol. Livré au second trimestre 2014, l'immeuble est déjà loué à

80 % à 3 locataires : Pôle Emploi, La Mutuelle Générale et Greenflex.

Par ailleurs, Affine a signé fin novembre une promesse pour l'acquisition auprès du groupe GA d'un deuxième immeuble de bureaux de 2 900 m² pour un montant de 7,5 M€ (droits inclus).

Cet immeuble de 4 niveaux (R-1 à R+2) avec 19 places de parking en extérieur et 65 en sous-sol sera livré au second trimestre 2015.

L'immeuble est déjà pré-loué à 88 % à Dalkia, leader des services énergétiques en France. Il accueillera les équipes de sa direction régionale du Sud-Ouest et du Centre Midi-Pyrénées Limousin, soit environ 100 collaborateurs.

Ces deux bâtiments appartiennent au programme immobilier « Les Amarantes », ensemble de 3 immeubles de bureaux d'une superficie globale de 9 200 m² conçu par les architectes Michèle et Gabriel de Hoym de Marien et CDA Architectes. Il se situe au cœur du nouveau quartier de Borderouge, à proximité du futur centre commercial des Maourines composé d'un Carrefour et de 60 boutiques.

Ce secteur représente pour Toulouse un pôle de développement urbain majeur. Localisé à la sortie de l'échangeur du Boulevard Urbain Nord, à 15 minutes de l'aéroport international de Toulouse Blagnac, il bénéficie

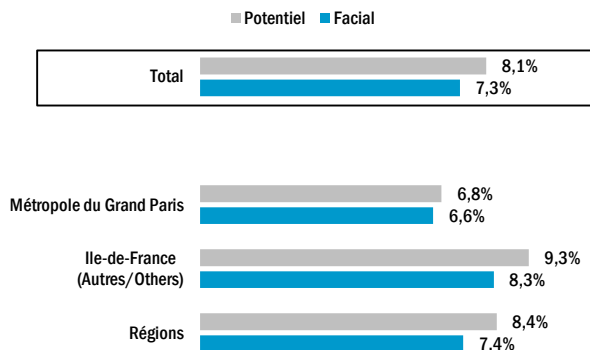
d'une très bonne desserte en transports en commun avec la ligne B du métro donnant un accès rapide au centre-ville, 8 lignes de bus desservant une large portion de l'agglomération, 1 gare intermodale et 3 stations de vélos.

Comme l'ensemble du programme, les deux immeubles seront certifiés NF HQE® Bâtiments Tertiaires avec un engagement contractuel sur des consommations énergétiques inférieures à 35 kWh/m²/an pour le chauffage, le rafraîchissement et la ventilation grâce à un système de pilotage énergétique intelligent mis au point par GA.

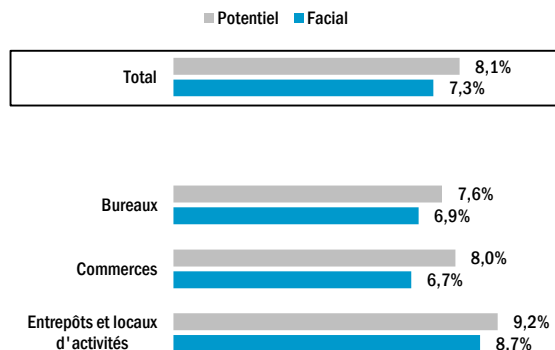
Cessions

Dans le cadre de la rationalisation de son portefeuille immobilier, Affine a procédé, au cours de la période, à la cession d'immeubles matures ou de valeur trop modeste : bureaux à Evry (7 572 m²), à Bretigny-sur-Orge (3 564 m²), à Orléans (1 159 m²), à Lille (404 m²), à Montpellier (241 m²) et à Bron (765 m²) ; commerces à Saint-Cloud (189 m²) ; entrepôt à Saint Quentin Fallavier (20 057 m²) ; locaux d'activités à Chevigny-Saint-Sauveur (12 985 m²) ; logements et bureaux à Paris rue Réaumur (927 m²). L'ensemble des cessions ont été réalisées globalement à des prix proches de la juste valeur de fin 2013, la plus-value provenant de la vente des appartements et bureaux rue Réaumur.

Rendement du patrimoine par zone géographique



Rendement du patrimoine par nature d'actifs



Autre activité

Développement

CONCERTO EUROPEAN DEVELOPER

Filiale dédiée à la réalisation de plates-formes logistiques de nouvelle génération, Concerto European Developer réalise l'essentiel de ses opérations en France :

- Livraison en avril 2014 à Devanlay (marques Lacoste, Gent et Aigle), d'une plateforme logistique

de 18 770 m² près de Troyes dans le cadre d'un bail de 9 ans fermes ;

- Signature en mars d'un accord avec Petit Bateau (Groupe Yves-Rocher), un des leaders du prêt-à-porter pour enfant, femme et homme, pour la réalisation d'une plateforme logistique de 43 500 m² sur le même parc de l'Aube, dans le cadre d'un bail de 11 ans fermes, livrable début 2016 ;
- Développement avec la Shema (Société Hérouvillaise d'Economie Mixte pour

l'Aménagement) d'un projet de plateforme logistique multimodale sur le Parc Logistique Calvados Honfleur, orienté vers la massification et mutualisation des flux logistiques. Le permis de construire a été obtenu pour un bâtiment de 117 000 m².

- Obtention du permis de construire d'une plateforme logistique de 51 200 m² et de 3 200 m² de bureaux et locaux techniques à Cambrai.
- Dépôt du permis de construire d'une plateforme logistique de 72 000 m² et de 3 000 m² de bureaux et locaux techniques à Mer en face de la plateforme logistique de 65 000 m² développée pour But International et livrée fin 2009.

A l'étranger, la société poursuit la commercialisation du site de Sant Feliu de Buixalleu (Espagne), d'une surface globale de 38 700 m². Après une première opération de 3 700 m² livrée fin 2012, une seconde opération signée avec ILS Servicios Logísticos porte sur un bail de 10 ans

fermes pour une plateforme logistique de 10 700 m² livrée fin 2014.

Affine a vendu fin décembre Concerto European Developer à Kaufman & Broad. Affine restera partenaire de Concerto European Developer en qualité d'associé minoritaire dans le cadre des projets développés jusqu'en 2018.

A travers cette opération, Affine confirme sa stratégie, initiée début 2010, de simplification et de recentrage sur son activité de foncière de bureaux, de commerces et de logistique. Le partenariat avec Kaufman & Broad permettra à Affine de bénéficier des capacités de croissance renforcées de Concerto.

Affine conserve dans son portefeuille le site de Sant Feliu en Catalogne, où deux bâtiments ont déjà été construits et loués, et reste investisseur sur le Parc de l'Aube près de Troyes.

Société mise en équivalence : Banimmo

Au 31 décembre 2014, Banimmo détient 20 immeubles (et 5 terrains), pour une superficie totale de près de 147 000 m², et a dégagé un revenu locatif de 9,0 M€ en 2014 contre 9,9 M€ en 2013. L'année a été active pour la location de bureaux avec près 12 000 m² loués et reloués pour l'essentiel en Belgique. Les principales signatures concernent 3 916 m² à Alma Court, 3 785 m² dans le Parc de Vinci, 1 350 m² à la Hulpe et 1 131 m² dans l'immeuble Diamond. A fin décembre, le taux d'occupation a fortement progressé et atteint 85,8 % pour les immeubles de placement.

La nature de l'activité de Banimmo, à savoir le repositionnement ou le développement d'immeubles ou de sites, rend la juste valeur de son patrimoine plus volatile et de ce fait moins pertinente que celle d'une foncière exclusivement patrimoniale. La société a donc opté depuis 2010 pour l'enregistrement au coût historique (norme comptable IAS2) des immeubles faisant l'objet de développement ou rénovation. La valeur totale des immeubles s'élevait à fin 2014 à 335,1 M€ (droits inclus) en incluant la juste valeur des sociétés mises en équivalence.

Avec la vente de l'immeuble de bureaux Veridis (Bruxelles) livrable en 2015 (23,2 M€), de la galerie Bagatelle à Suresnes (27 M€) et de sa participation dans Montea (25 M€), Banimmo a pratiquement atteint son objectif de cessions de 80 M€.

En France, Banimmo poursuit notamment le redéveloppement à Paris des galeries commerciales Secrétan et Marché Saint Germain.

Banimmo et le groupe immobilière Huon ont mis fin à leur partenariat au sein de la société City Mall en novembre 2014. Banimmo conserve les projets de centres commerciaux de Verviers et Namur au sein de sa nouvelle filiale Urbanove (49 %).

Par ailleurs, Banimmo a acquis auprès de City Mall un bail emphytéotique sur un terrain à Charleroi afin d'y réaliser un programme de développement mixte autour du Palais des Expositions.

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.
- Conferinvest (49 %) : exploitation de deux centres de conférences Dolce à Bruxelles-La Hulpe et Chantilly.
- Bureau Cauchy (50 %) : terrain en vue de la construction de 15 000 m² de bureaux à Namur (Belgique).
- Charleroi Tirou Promotion (50 %) : nouveau built-to-suit de bureaux de 8 000 m² pour BNP Paribas Fortis à Charleroi (Belgique).

Banimmo, dont Affine détient 49,5 %, a dégagé sur l'exercice un résultat net de -9,3 M€ (contre -13,9 M€ en 2013), en raison principalement d'une baisse de la juste valeur des immeubles (-8,3 M€ vs -22,6 M€) et des instruments financiers (-0,8 M€ vs +2,8 M€) compensées en partie par 9,1 M€ de plus-value de cessions ; en outre, la société a procédé à un provisionnement sur sa participation dans City Mall de 4,0 M€.

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

SYNTHÈSE FINANCIÈRE]

Résultat consolidé

Résultat consolidé (M€) ⁽¹⁾	2012	2013	2014
Revenus locatifs	46,4	40,2	43,7
Loyers nets	41,3	34,8	39,2
Revenus des autres activités	4,3	1,9	1,3
Frais de fonctionnement	(10,9)	(10,0)	(10,1)
EBITDA courant ⁽²⁾	34,6	26,7	30,3
Résultat opérationnel courant	34,5	26,5	30,2
Autres produits et charges	(1,6)	(2,7)	0,5
Résultat des cessions d'actifs	(8,5)	(0,1)	3,4
Résultat opérationnel avt ajust. valeur	24,5	23,7	34,1
Solde net des ajustements de valeurs	(5,2)	(18,4)	(25,3)
Résultat opérationnel net	19,2	5,4	8,9
Coût de l'endettement financier net	(16,9)	(11,5)	(10,9)
Ajustement de valeurs des instr. financiers	(1,5)	4,0	(2,3)
Impôts	0,1	(1,4)	(1,1)
Sociétés mises en équivalence	3,4	(5,3)	(5,3)
Divers ⁽³⁾	0,3	(0,1)	(0,2)
Résultat net	4,6	(8,8)	(11,0)
Résultat net - part du groupe	4,7	(8,8)	(11,0)

Retraitement EPRA	15,4	25,8	27,4
Résultat EPRA ⁽⁴⁾	20,1	17,0	16,5

NB : Le sous-groupe Banimmo est consolidé chez Affine par mise en équivalence. Depuis fin décembre 2013, Jardins des Quais est détenu à hauteur de 100 % et consolidé par intégration globale (précédemment par mise en équivalence). Les comptes de Banimmo sont en cours d'audit.

(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 2012, 2013 et 2014 les dépréciations sur l'activité de développement, pour respectivement 1,4 M€, 1,2 M€ et -1,0 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 septembre 2011 un guide sur les mesures de performances complété en janvier 2014 par des recommandations additionnelles. 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. 2012 a été corrigé des autres produits et charges opérationnels et financiers qui sont dorénavant intégrés dans le résultat EPRA.

Les loyers progressent de 8,6 %, notamment en raison de l'intégration à 100 % de Jardins des Quais et de l'entrée en loyer d'immeubles réalisés par Concerto European Developer. Les charges locatives intégrant un décalage dans les redevances de charges, les loyers nets sont ainsi en hausse de 12,5 %.

Le résultat opérationnel courant passe de 26,5 M€ à 30,2 M€ (+14,0 %), reflétant pour l'essentiel la progression de loyers, compensée en partie par la baisse des revenus de l'activité de développement immobilier (0,4 M€ vs 0,9 M€, hors dépréciation sur stocks). Les frais de fonctionnement restent quasiment stables (+1,5 %).

L'opération de rénovation et reconversion partielle de l'immeuble situé rue Réaumur ayant généré, à ce stade, une plus value de 3,5 M€, le résultat opérationnel avant ajustement de valeur s'établit à 34,1 M€ (+43,8 %) ; après avoir procédé à une baisse de la juste valeur de 25,3 M€ des immeubles, notamment sur les actifs logistiques, il ressort à 8,9 M€ (+65,0 %) contre 5,4 M€ pour l'exercice précédent.

Les frais financiers nets diminuent légèrement à 10,9 M€. Par ailleurs, la juste valeur des instruments financiers enregistre une nette baisse de 2,3 M€ contre une hausse de 4,0 M€ en 2013.

Le poste Sociétés mis en équivalence est principalement impacté par l'effet technique de l'intégration globale des Jardins des Quais et les résultats dégagés par la filiale belge Banimmo. Celle-ci a enregistré des provisions importantes de sa participation dans City Mall qui ont entraîné une perte comptable de 8,0 M€, conduisant à une contribution négative de 4,7 M€ dans les comptes d'Affine.

En conséquence, Affine enregistre un résultat net consolidé de -11,0 M€, contre -8,8 M€ 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 ressort à 16,5 M€ (-3,3 %) contre 17,0 M€ pour 2013.

Cash-flow consolidé

Flux de trésorerie (M€)	2012	2013	2014
Capacité d'autofinancement	17,9	17,9	22,8
Capacité d'autofinancement hors coût de l'endettement et des charges d'impôts	33,3	30,1	34,3
Variation du BFR	(16,4)	1,3	(13,2)
Impôt payé	(0,0)	(0,3)	(1,2)
Cash-flow opérationnel	16,8	31,1	19,9
Investissements	(20,5)	(27,1)	(22,1)
Cessions	131,2	8,3	25,2
Divers	0,8	(1,2)	0,1
Cash-flow d'investissement	111,5	(20,1)	3,2
Emprunts nouveaux	35,9	47,6	44,7
Remboursements d'emprunts	(123,8)	(41,9)	(60,4)
Intérêts	(16,5)	(11,5)	(11,2)
Divers (dont dividende)	(15,7)	(12,8)	(13,9)
Cash-flow de financement	(120,2)	(18,6)	(40,8)
Variation de trésorerie	8,2	(7,6)	(17,7)
Trésorerie nette	27,1	19,5	1,8

La capacité d'autofinancement augmente pour atteindre 22,8 M€ (+27,3 %), notamment en raison de l'intégration globale de Jardins des Quais ; hors frais financiers (et charges d'impôts) elle s'établit à 34,3 M€ (+14,1 %).

La variation de BFR fait apparaître une évolution fortement négative (-13,2 M€ vs 1,3 M€). L'année enregistre d'une part le paiement au Trésor public de la TVA (9,0 M€) perçue lors du financement de l'acquisition de l'ensemble Les Jardins des Quais à Bordeaux fin décembre (remboursement du crédit-bail puis mise en place d'un nouveau crédit-bail) et de l'acquisition réalisée à Toulouse et d'autre part le solde des travaux sur les 2 plateformes logistiques de Troyes et Sant Feliu (6,7 M€) destinées respectivement à Devanlay et ILS. Le cash-flow opérationnel ressort ainsi à 19,9 M€ contre 31,1 M€ pour la même période en 2013.

Les investissements sont en retrait avec un montant de 22,1 M€ contre 27,1 M€ pour 2013. La politique d'arbitrage s'est poursuivie avec 25,2 M€ de cessions. Au total le cash-flow d'investissement ressort à 3,2 M€ contre -20,1 M€ pour la même période en 2013.

Le solde net des opérations de financement, y compris les dividendes distribués (8,1 M€) et les frais financiers (11,2 M€), dégage un cash-flow négatif de 40,8 M€, les nouveaux emprunts représentant 74 % des remboursements.

Au global, la trésorerie nette disponible a diminué au cours de l'année de 17,7 M€ pour atteindre 1,8 M€ (à laquelle s'ajoute un montant de 15 M€ de ligne de crédit confirmées).

Bilan consolidé

Bilan consolidé (M€)	2012	2013	2014
ACTIF	762,2	779,4	706,3
Immeubles (hors droits)	549,3	593,8	575,1
<i>dont immeubles de placement</i>	522,0	550,4	426,9
<i>dont immeubles destinés à la vente</i>	27,3	43,4	148,2
Titres de participations	0,1	0,3	0,3
Sociétés mises en équivalence	89,6	60,4	54,7
Trésorerie	32,6	39,4	4,3
Autres actifs	90,7	85,5	72,0
PASSIF	762,2	779,4	706,3
Fonds propres (avant affectation)	351,4	326,2	303,5
<i>dont ORA</i>	20,8	20,6	20,4
<i>dont TSDI</i>	73,2	73,2	73,2
Dettes bancaires	360,9	366,5	346,7
Autres passifs	49,8	86,7	56,0

Actif net réévalué

Les fonds propres totaux s'établissent au 31 décembre 2014 à 303,5 M€, soit une baisse de 22,6 M€ par rapport à fin 2013 en raison d'une part de la distribution de 2013 (dividendes et rémunération des ORA et TSDI), et d'autre part du résultat négatif de la période. Après

déduction des quasi-fonds propres (73,2 M€ de TSDI), et après retraitement de la juste valeur des instruments dérivés et des impôts différés, l'actif net réévalué EPRA hors droits s'établit à 236,0 M€ (-7,8 %). Par action, il ressort à 22,99 € (après dilution des ORA et hors autocontrôle), en diminution de 7,9 % par rapport au 31 décembre 2013. Droits inclus, l'ANR EPRA par action s'établit à 26,54 €.

ANR (M€)	2012	2013	2014
Fonds propres (avant affectation) part du groupe	351,4	326,2	303,5
Retraitement des TSDI	(73,2)	(73,2)	(73,2)
ANR IFRS (hors droits)	278,2	253,0	230,3
Retraitements EPRA	10,6	3,1	5,6
ANR EPRA (hors droits)	288,8	256,0	236,0
ANR EPRA (droits inclus)	324,0	290,5	272,5
Nombre d'actions dilués (hors autocontrôle)	10 237 552	10 251 873	10 264 583
ANR EPRA dilué (hors droits) par action (€)	28,21	24,97	22,99

Par rapport à l'ANR EPRA hors droits, le cours de l'action au 31 décembre 2014 (15,17 €) présente une décote de 34 %.

Enfin, l'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 25,4 € (hors droits) et 29,0 € (droits inclus).

Financement

La politique de financement basée sur des relations de longue durée avec ses banques et des crédits à moyen terme amortissables dédiés par opérations, de taille moyenne, avec octroi de sûretés réelles, permet à Affine de bénéficier d'un accès aux financements bancaires à des conditions favorables.

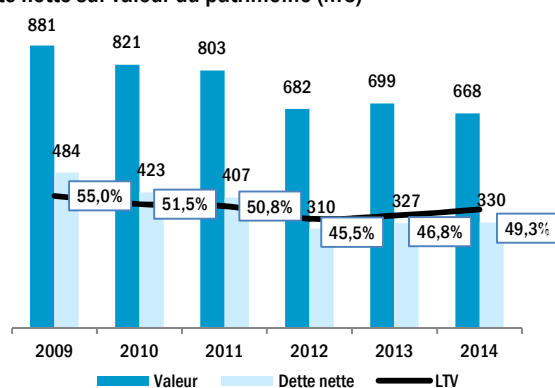
La part importante représentée par les actifs en régions, plus stables et plus rentables que les actifs parisiens, et la diversification de son patrimoine lui confèrent un profil de risque résilient.

Affine dispose 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, et peut ainsi optimiser l'usage de ses fonds propres en maintenant un LTV proche de 50 %, en sensible diminution depuis quelques années.

Le total des crédits bancaires signés pour 2014 s'élève à 44,7 M€ à comparer à un montant d'amortissements de la dette bancaire de 60,4 M€ sur la période.

Le groupe dispose par ailleurs au 31 décembre 2014 de lignes de crédit à court terme confirmées pour un montant total de 15 M€.

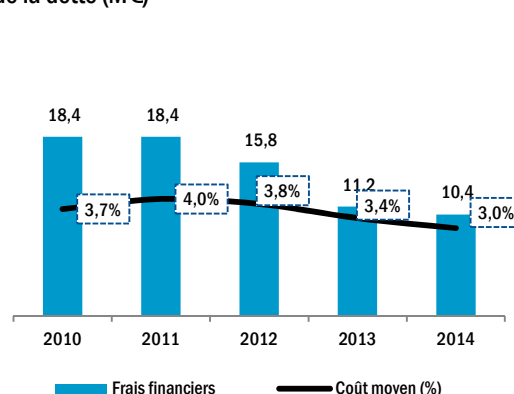
Dette nette sur valeur du patrimoine (M€)



Au 31 décembre 2014 la dette financière nette (après déduction de la trésorerie et équivalents de trésorerie nette) du groupe s'établit à 345 M€, contre 347 M€ à fin 2013. Elle représente 1,1 fois le montant des fonds propres.

Déduction faite de la dette allouée au crédit-bail attachée à l'activité de location financement (15 M€), la

Coût de la dette (M€)



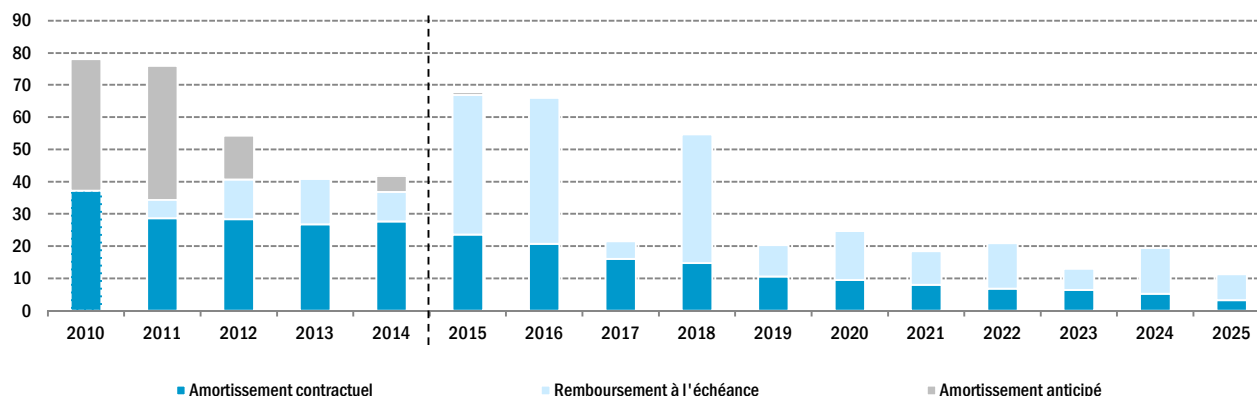
dette financière nette s'élève à 330 M€. Rapportée aux immeubles de placement, aux stocks et à la part d'Affine dans la situation nette des sociétés mises en équivalence (55 M€), elle conduit à un LTV de 49,3 %, contre 46,8 % fin 2013.

Le rapport des frais financiers sur la moyenne des dettes financières nettes fait ressortir pour l'année un coût

moyen stable de la dette de 1,9 % (3,0 % coûts de couverture inclus contre 3,4 % pour 2013). La société a profité des taux particulièrement bas pour optimiser la couverture de sa dette en souscrivant en juin à de nouvelles opérations de swaps (15 M€) et de caps (60 M€) à des conditions très attractives.

La durée moyenne de la dette au 31 décembre 2014 est de 5,2 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. Le graphique ci-dessous montre que le groupe ne doit faire face à aucune échéance majeure au cours des prochaines années.

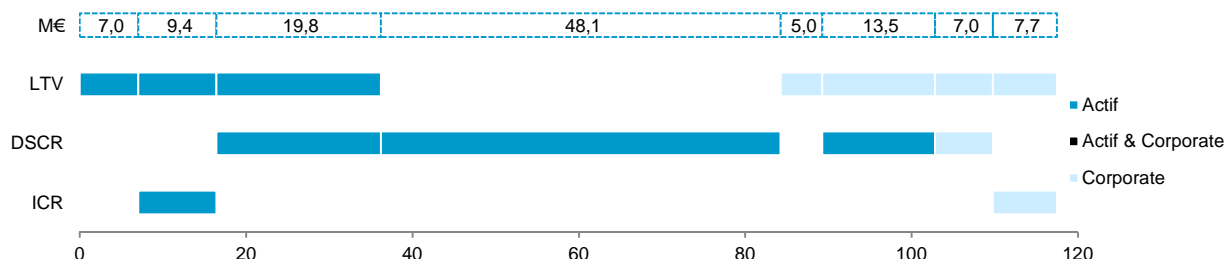
Amortissement de la dette (M€)



Le tableau ci-dessous fait apparaître le montant des dettes d'Affine assorties de « covenants » sur l'actif financé, et exceptionnellement sur la société.

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.

Répartition des covenants (M€)



LTV (dette nette / valeur du patrimoine)

(K€)	2012	2013	2014
Dette financière nette	333 787	347 022	344 981
Dette allouée à la location-financement	(23 392)	(19 854)	(15 376)
Dette nette pour immeubles de placement	310 396	327 168	329 605
Valeur des immeubles (droits inclus)	580 447	626 842	610 106
Sociétés foncières mises en équivalence	87 594	58 457	52 710
Retraitement VEFA & Immobilisation	14 397	13 985	5 544
Valeur du patrimoine droits inclus retraitée	682 438	699 284	668 361
LTV	45,5%	46,8%	49,3%

Comptes consolidés détaillés

Compte de résultat consolidé – Présentation résumée

(K€)	2012	2013	2014
Revenus locatifs	46 427	40 230	43 687
Produits et charges locatives	(4 406)	(5 658)	(3 865)
Autres produits et charges sur immeubles	(761)	258	(625)
LOYERS NETS	41 261	34 830	39 197
Revenus de location financement (LF)	1 066	1 055	842
Résultats des opérations de développement	3 228	856	441
Frais de structure	(10 937)	(9 993)	(10 148)
EBITDA COURANT ⁽¹⁾	34 618	26 748	30 332
Amortissements et dépréciations	(115)	(268)	(132)
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	34 503	26 480	30 200
Charges nettes des provisions	(230)	(1 932)	(633)
Solde des autres produits et charges	(1 320)	(724)	1 159
Résultat cessions Immeuble de Placement	(8 884)	(207)	3 389
Levées d'option sur immeubles en LF	382	115	(0)
Résultat des cessions d'actifs d'exploitation	-	-	12
Résultat des cessions d'actifs	(8 501)	(91)	3 401
RESULTAT OPERATIONNEL AVT AJUST. VALEUR	24 451	23 733	34 127
Ajustement des valeurs des immeubles	(5 217)	(18 371)	(25 276)
Ajustement de Goodwill	-	-	-
Solde net des ajustements de valeurs	(5 217)	(18 371)	(25 276)
RESULTAT OPERATIONNEL NET	19 234	5 363	8 851
Produits de trésorerie et équivalents	469	244	664
Coût de l'endettement financier brut	(17 404)	(11 706)	(11 578)
Coût de l'endettement financier net	(16 935)	(11 462)	(10 915)
Autres produits et charges financiers	293	(98)	(183)
Ajustement de valeurs des instr. financiers	(1 506)	4 032	(2 295)
RESULTAT AVANT IMPÔTS	1 085	(2 167)	(4 542)
Impôts courant	(95)	(474)	(459)
Autres impôts	240	(877)	(621)
Sociétés mises en équivalence	3 401	(5 310)	(5 347)
Résultat net des activités abandonnées	-	-	-
RESULTAT NET	4 632	(8 828)	(10 969)
Résultat net – Participations ⁽²⁾	80	(4)	(7)
RESULTAT NET – PART DU GROUPE	4 712	(8 831)	(10 976)
Retraitement EPRA	15 382	25 840	27 429
RESULTAT EPRA	20 094	17 009	16 453
Résultat par action (€)	0,06	(1,41)	(1,60)
Résultat par action dilué (€)	0,20	(1,08)	(1,29)
Résultat EPRA par action (dilué) (€)	1,75	1,44	1,38
Nombre d'actions (hors autocontrôle)	8 696 290	8 994 682	9 023 026
Nombre d'actions dilués (hors autocontrôle)	9 944 290	10 242 682	10 253 554

(1) l'EBITDA courant correspond au résultat opérationnel courant hors coûts de dépréciations et d'amortissements courants. Ce montant n'intègre pas en 2012, 2013 et 2014 les dépréciations sur l'activité de développement, pour respectivement 1,4 M€, 1,2 M€ et -1,0 M€, repris dans les autres produits et charges.

(2) Participations ne donnant pas le contrôle.

Bilan consolidé – Actif – Présentation résumée

(K€)	2012	2013	2014
Immeubles de placement	522 589	550 881	427 277
Actifs corporels	287	236	224
Immobilisations incorporelles	520	523	774
Actifs financiers	29 379	25 225	16 739
Actifs d'impôts différés	1 497	1 802	1 393
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence	89 560	60 424	54 674
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	643 831	639 090	501 083
Immeubles destinés à la vente	27 255	43 381	148 189
Branche d'activité destinée à la vente	-	-	-
Prêts et créances de location-financement	4 763	4 600	8 354
Stocks	14 397	13 985	5 544
Clients et comptes rattachés	6 567	5 237	10 683
Actifs d'impôts courants	91	1	1
Autres créances	32 673	33 676	28 119
Trésorerie et équivalents de trésorerie	32 580	39 441	4 340
TOTAL ACTIFS COURANTS	118 325	140 319	205 229
TOTAL	762 157	779 410	706 312

Bilan consolidé – Passif – Présentation résumée

(K€)	2012	2013	2014
Capitaux propres (part du groupe)	351 434	326 156	303 527
<i>dont ORA</i>	20 770	20 632	20 424
<i>dont TSDI</i>	73 215	73 205	73 181
Intérêts minoritaires	(26)	2	0
TOTAL CAPITAUX PROPRES	351 408	326 158	303 527
Emprunts long terme	310 003	301 119	225 186
Passifs financiers	9 934	5 237	6 614
Provisions	1 726	3 561	4 063
Dépôts et cautionnements reçus	6 915	6 983	5 613
Passifs d'impôts différés et non courants	0	312	0
Divers	0	(0)	0
TOTAL PASSIFS NON COURANTS	328 578	317 212	241 476
Branches d'activités destinées à la vente	-	-	-
Passifs liés aux immeubles destinés à la vente	13 837	30 066	83 146
Dettes fournisseurs et autres	17 796	32 603	24 817
Emprunts et dettes financières	46 382	60 519	48 962
Passifs d'impôts courants	0	822	521
Dettes fiscales et sociales	4 156	12 029	3 863
TOTAL PASSIFS COURANTS	82 171	136 040	161 309
TOTAL	762 157	779 410	706 312

Chiffre d'affaires consolidé

(K€)	2012	2013	2014
Loyers	46 427	40 230	43 687
Charges refacturées et divers	13 200	14 923	14 039
Total CA Immeuble de placements	59 628	55 153	57 726
Location-financement	6 933	5 752	5 114
Développement immobilier ⁽¹⁾	3 428	1 017	455
Total CA consolidé	69 989	61 922	63 295

(1) Ce montant n'intègre pas en 2012, 2013 et 2014 les dépréciations sur l'activité de développement, pour respectivement 1,4 M€, 1,2 M€ et -1,0 M€.

Recommandations Best Practices EPRA

L'EPRA, association des foncières européennes cotées, a mis à jour en septembre 2011 un guide sur les mesures de performances du rapport intitulé « Best Practice Recommendations » ⁽¹⁾ (BPR). Ce BPR a fait l'objet de recommandation complémentaire en janvier 2014 et l'apparition d'un nouvel agrégat en juillet 2013, les Ratios de Coût EPRA.

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⁾
Résultats 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€)	2012	2013	2014
Résultat EPRA	20 094	17 009	16 453
Actif Net Réévalué EPRA (hors droits)	288 777	256 039	235 982
ANNR EPRA (hors droits)	308 817	289 457	261 126
Taux d'occupation EPRA (%)	87,8	90,9	90,2
Données par action (€)	2012	2013	2014
Résultat EPRA	1,75	1,44	1,38
Actif net réévalué EPRA (hors droits)	28,21	24,97	22,99
ANNR EPRA (hors droits)	30,17	28,23	25,44

Résultat EPRA (méthode indirecte)

(K€)	2012	2013	2014
Résultat net – part du groupe	4 712	(8 831)	(10 976)
Ajust. des valeurs des immeubles de placement et de développement ⁽¹⁾	6 639	21 703	24 276
Résultat des cessions d'actif	8 501	91	(3 156)
Ajustement des Goodwill	-	-	-
Ajustement de valeur des instruments financiers	1 506	(4 032)	2 295
Impôts non-courants, différés et exit tax	(197)	854	614
Ajustements des sociétés MEE	(906)	7 224	3 400
Intérêts minoritaires des éléments ci-dessus	(162)	-	-
Résultat EPRA ⁽¹⁾	20 094	17 009	16 453

(1) 2012 a été corrigé des autres produits et charges opérationnels et financiers qui sont dorénavant réintégrés dans le résultat EPRA. La ligne "Autres éléments non-courants" est ainsi supprimé et les variations de juste valeur liées au développement sont intégrés dans « Ajustement des valeurs des immeubles de placement et de développement ».

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

(K€)	2012	2013	2014
Revenus locatifs	46 427	40 230	43 687
Loyers nets	41 261	34 830	39 197
Revenus des autres activités	4 294	1 911	1 283
Frais de fonctionnement	(10 937)	(9 993)	(10 148)
EBITDA courant ⁽²⁾	34 618	26 748	30 332
Résultat opérationnel courant	34 503	26 480	30 200
Autres produits et charges ⁽³⁾	(128)	676	(474)
Coût de l'endettement financier net	(16 935)	(11 462)	(10 915)
Impôts (courant)	(51)	(497)	(466)
Sociétés mises en équivalence (courant)	2 495	1 914	(1 947)
Divers (courant) ⁽³⁾	293	(98)	61
Résultat net courant	20 176	17 013	16 460
Résultat EPRA (Résultat net courant - Pdg ⁽⁴⁾)	20 094	17 009	16 453
<hr/>			
Autres produits et charges ⁽³⁾	(1 422)	(3 332)	1 000
Résultat des cessions d'actifs	(8 501)	(91)	3 401
Solde net des ajustements de valeurs	(5 217)	(18 371)	(25 276)
Ajustement de valeurs des instr. financiers	(1 506)	4 032	(2 295)
Impôts (non-courant)	197	(854)	(614)
Sociétés mises en équivalence (n-c)	906	(7 224)	(3 400)
Divers (non-courant) ⁽³⁾	0	(0)	(244)
Résultat net non-courant	(15 544)	(25 840)	(27 429)
Résultat net non-courant - pdg ⁽⁴⁾	(15 382)	(25 840)	(27 429)
<hr/>			
Résultat net	4 632	(8 828)	(10 969)
Résultat net - part du groupe	4 712	(8 831)	(10 976)

NB : Le sous-groupe Banimmo est consolidé chez Affine par mise en équivalence. Depuis fin décembre 2013, Jardins des Quais est détenu à hauteur de 100 % et consolidé par intégration globale (précédemment par mise en équivalence). Les comptes de Banimmo sont en cours d'audit.

(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 2012, 2013 et 2014 les dépréciations sur l'activité de développement, pour respectivement 1,4 M€, 1,2 M€ et -1,0 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 EPRA par action

(K€)	2012	2013	2014
Résultat net - part du groupe	4 712	(8 831)	(10 976)
Coût des TSDI	(2 696)	(2 277)	(2 302)
Coût des ORA	(1 498)	(1 532)	(1 178)
Résultat net - part du groupe ajusté pour le calcul du résultat par action	518	(12 640)	(14 456)
Réintégration du coût des ORA 1 et 2	1 498	1 532	1 178
Résultat net - part du groupe ajusté pour le calcul du résultat dilué par action (après conversion des ORA)	2 016	(11 108)	(13 278)
Retraitement EPRA ⁽¹⁾	15 382	25 840	27 429
Résultat EPRA ajusté du coût des TSDI pour le calcul du résultat EPRA par action ⁽¹⁾	17 398	14 732	14 151
Résultat par action (€)	0,06	(1,41)	(1,60)
Résultat dilué par action (€)	0,20	(1,08)	(1,29)
Résultat EPRA par action (€) ⁽¹⁾	1,75	1,44	1,38
<hr/>			
Nombre d'actions en circulation	9 033 959	9 033 959	9 051 431
Nombre moyen d'actions en autocontrôle	(337 669)	(39 277)	(28 405)
Nombre moyen d'actions (hors autocontrôle)	8 696 290	8 994 682	9 023 026
Nombre d'actions nouvelles en remboursement des ORA	1 248 000	1 248 000	1 230 528
Nombre moyen d'actions dilués (hors autocontrôle)	9 944 290	10 242 682	10 253 554

(1) 2012 a été corrigé des autres produits et charges opérationnels et financiers qui sont dorénavant réintégrés dans le résultat EPRA.

ANR IFRS

(K€)	2012	2013	2014
Fonds propres (avant affectation)	351 434	326 156	303 527
<i>dont ORA</i>	20 770	20 632	20 424
<i>dont TSDI</i>	73 215	73 205	73 181
<i>dont autocontrôle</i>	(571)	(426)	(244)
<i>dont autres</i>	258 019	232 744	210 166
Retraitement des TSDI	(73 215)	(73 205)	(73 181)
ANR IFRS dilué hors droits	278 219	252 950	230 346
Droits de transfert (pdg ¹)	35 201	34 473	36 473
ANR IFRS dilué droits inclus	313 419	287 423	266 818
ANR IFRS dilué hors droits par action	27,18	24,67	22,44
ANR IFRS dilué droits inclus par action	30,61	28,04	25,99
Nombre d'actions en circulation	9 033 959	9 033 959	9 051 431
Autocontrôle	(44 407)	(30 086)	(17 376)
ORA convertie	1 248 000	1 248 000	1 230 528
Nombre d'actions dilués (hors autocontrôle)	10 237 552	10 251 873	10 264 583

(1) Pdg signifiant part du groupe.

ANR EPRA

(K€)	2012	2013	2014
ANR IFRS dilué hors droits	278 219	252 950	230 346
Retraitements EPRA	10 559	3 088	5 637
<i>dont juste valeur des instruments financiers</i>	12 630	7 209	9 925
- Actif - Dérivés à la juste valeur (pdg ¹)	1 365	1 146	313
- Passif - Dérivés à la juste valeur (pdg ¹)	13 996	8 355	10 238
<i>dont impôts différés net</i>	(2 072)	(4 121)	(4 288)
- Actif d'impôts différés (pdg ¹)	3 966	4 433	4 288
- Passif d'impôts différés (pdg ¹)	1 894	312	0
ANR EPRA hors droits	288 777	256 039	235 982
ANR EPRA droits inclus	323 978	290 511	272 455
ANR EPRA hors droits par action	28,21	24,97	22,99
ANR EPRA droits inclus par action	31,65	28,34	26,54

(1) Pdg signifiant part du groupe.

ANNR EPRA

(K€)	2012	2013	2014
Retraitement EPRA	(10 559)	(3 088)	(5 637)
Variation de JV de la dette ⁽¹⁾	30 599	36 506	30 780
ANNR EPRA hors droits	308 817	289 457	261 126
ANNR EPRA droits inclus	344 018	323 929	297 598
ANNR EPRA hors droits par action	30,17	28,23	25,44
ANNR EPRA droits inclus par action	33,60	31,60	28,99

(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
Bureaux	20,9	142 319	2,0	21,1	9,5%
Surfaces commerciales	8,8	66 582	1,6	10,0	16,1%
Entrepôts et Locaux d'Activités	13,5	325 022	0,8	13,8	5,7%
Autres	0,0	432	0,0	0,0	0,0%
Total	43,2	534 354	4,4	44,9	9,8%

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

Glossaire

Actif net réévalué (ANR) par action

Fonds propres attribuables aux détenteurs de la maison mère divisé 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 côté à l'échelle Européen. <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 résidentiels : par exemple bureaux, appartements, commerces, entrepôt).

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 immeubles de placements et assimilés.

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.

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 financier est égal aux loyers de marché des surfaces occupées divisés par les loyers de marché de la surface totale.

Taux de vacance EPRA

Le taux de vacance financier est égal à 1 moins le taux d'occupation.

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.