

## Comptes consolidés semestriels 2015

### UN RESULTAT NET A NOUVEAU POSITIF



#### RETOUR D'UN BENEFICE NET

- (+) Diminution des frais de fonctionnement de 1,3 M€
- (+) Coût de la dette abaissé à 2,7 %
- (+) Sensible réduction des baisses de juste valeur
- (-) Baisse des revenus locatifs de 8,2 %

#### QUASI-STABILITE DU RESULTAT EPRA

#### SENSIBLE PROGRESSION DU CASH-FLOW OPERATIONNEL

#### EVOLUTION DU PATRIMOINE

- Hausse de la durée moyenne des baux à 5,7 ans
- 13,4 M€ d'acquisitions, de travaux d'amélioration et de développements
- 13,1 M€ de cessions

**ANR EPRA PAR ACTION : 22,2 €**

Le Conseil d'Administration d'Affine, réuni le 28 juillet 2015, a arrêté les comptes semestriels consolidés résumés au 30 juin 2015. Les procédures d'examen limité sont en cours de finalisation.

#### 1) RESULTAT

Le bénéfice net consolidé s'est élevé au premier semestre de 2015 à 5,6 M€, contre une perte de 6,4 M€ pour le premier semestre 2014.

Cette variation est la conséquence :

- D'une baisse des revenus locatifs de 8,2 %, notamment en raison du départ de locataires sur les sites de Tremblay-en-France et Mer, des renégociations de baux pour lesquelles l'allongement de la durée ferme des baux a été privilégié, et des cessions. Les charges locatives ayant intégré l'an dernier un décalage dans les redevances de charges, les loyers nets sont en baisse de 12,1 %. Corrigés de cet élément, ils auraient été en baisse de 6,0 %.
- de la forte baisse des frais de fonctionnement (-25,8 %), résultant en majeure partie de la cession de Concerto, et des frais financiers (-12,5 %),
- D'une nette amélioration des variations de juste valeur : +1,9 M€ contre -2,3 M€ pour les instruments financiers ; -7,0 M€ (notamment sur les actifs logistiques) contre -9,4 M€ pour les

immeubles, compensée par la plus-value de cession réalisée sur la vente de bureaux à Lyon.

- d'un redressement de la contribution de Banimmo (dont Affine détient 49,5 %) qui passe de -4,1 M€ au premier semestre de 2014 à -0,3 M€ pour la période correspondante de 2015.

Le résultat EPRA hors Banimmo, qui mesure le résultat récurrent consolidé (part du groupe) d'Affine hors Banimmo, reste stable à 9,7 M€. Après prise en compte de Banimmo, il s'établit à 7,4 M€ contre 7,9 M€ en 2014 (-5,8 %).

La capacité d'autofinancement passe de 11,9 M€ à 11,2 M€, en liaison avec l'évolution des loyers. La variation de BFR enregistre une évolution fortement positive (1,8 M€ vs -11,2 M€) en raison essentiellement du paiement au S1 2014 de la TVA sur une acquisition et de la cession de Concerto fin 2014 ; le cash-flow opérationnel passe ainsi de 5,7 M€ au S1 2014 à 17,1 M€ au S1 2015.

## 2) ACTIVITE

Le taux d'occupation EPRA diminue à 88,5 % contre 90,2% fin 2014, en raison du départ d'un locataire sur le site de Tremblay-en-France.

Au cours du semestre, Affine a signé 29 nouveaux baux portant sur une surface totale de 14 400 m<sup>2</sup> et un loyer annuel global de 2,1 M€. Par ailleurs, 27 locataires ont résilié leur bail ou quitté leur locaux, représentant au total une surface de 23 400 m<sup>2</sup> et un loyer annuel de 3,0 M€. Enfin, il y a eu 22 renégociations pour un montant de 3,1 M€. Au global, l'impact devrait représenter une perte de loyers d'environ 0,5 M€ sur le second semestre 2015, soit 0,9 M€ sur 2015.

Sur la période, 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 grandes métropoles régionales ; le total des investissements, sous forme d'acquisitions, de développements et de travaux visant à rehausser la qualité du patrimoine atteint 13,4 M€, et la cession des actifs matures ou de trop faible taille 13,1 M€.

## 3) ACTIF NET REEVALUE

A fin juin 2015, la juste valeur des immeubles de placement s'élève à 570 M€ (hors droits), en baisse de 1,2 % à périmètre constant par rapport à fin 2014.

En réintégrant dans le périmètre les immeubles de Banimmo, la juste valeur (droits inclus) du patrimoine total du groupe ressort à fin juin 2015 à 988 M€ (hors plus-value latente sur immeubles en développement).

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 3,4 % à 228,1 M€, en raison notamment des distributions en 2015 (dividendes et rémunération des ORA et TSDI). Par action (hors autocontrôle et après déduction des TSDI et conversion des ORA), l'ANR passe de 23,0 € fin 2014 à 22,2 €.

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

la juste valeur de l'endettement (hors Banimmo), s'élève à 25,0 € par action contre 25,4 € fin 2014.

## 4) FINANCEMENT

Au cours de la période, de nouveaux crédits ont été mis en place à hauteur de 25,6 M€ et la société a procédé à des remboursements pour un montant total de 35,8 M€.

Au 30 juin 2015, la dette financière, nette de la trésorerie, augmente légèrement à 347 M€ (+0,7 %). 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 50,8 % contre 49,3 % fin 2014.

Le coût moyen de la dette est ramené à 2,7 % couverture incluse (1,6 % hors couverture), contre 3,0 % pour 2014. La durée moyenne de l'endettement ressort à 5,5 ans et il n'y a pas d'échéance de dette significative au cours des prochaines années.

## 5) PERSPECTIVES

Sauf évènement majeur externe, les tendances enregistrées au 1er semestre devraient se confirmer sur l'ensemble de l'année. La politique de cession des actifs non stratégiques sera poursuivie, en parallèle avec la reprise d'investissements ciblés en région parisienne et dans six métropoles régionales, propres à préserver le potentiel de revenus locatifs et à améliorer la qualité du portefeuille.

## 6) CALENDRIER

- 21 octobre 2015 : Chiffre d'affaires du troisième trimestre
- Février-mars 2016 : Chiffre d'affaires et résultats annuels 2015
- Avril 2016 : Chiffre d'affaires du premier trimestre
- Avril 2016 : Assemblée générale
- Mai 2016 : Paiement du dividende

**RESULTAT CONSOLIDE**

(M€) <sup>(1)</sup>	S1 2014	2014	S1 2015
Revenus locatifs	22,5	43,7	20,7
<b>Loyers nets</b>	<b>20,7</b>	<b>39,2</b>	<b>18,2</b>
Revenus des autres activités	0,5	1,3	0,8
Frais de fonctionnement	(5,1)	(10,1)	(3,8)
<b>EBITDA courant <sup>(2)</sup></b>	<b>16,0</b>	<b>30,3</b>	<b>15,1</b>
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>16,0</b>	<b>30,2</b>	<b>15,0</b>
Autres produits et charges	(0,2)	0,5	0,3
Résultat des cessions d'actifs	0,2	3,4	1,4
<b>Résultat opérationnel avt ajust. de valeur</b>	<b>15,9</b>	<b>34,1</b>	<b>16,8</b>
Solde net des ajustements de valeurs	(9,4)	(25,3)	(7,0)
<b>Résultat opérationnel net</b>	<b>6,5</b>	<b>8,9</b>	<b>9,7</b>
Coût de l'endettement financier net	(5,7)	(10,9)	(5,0)
Ajustement de valeurs des instr. financiers	(2,3)	(2,3)	1,9
Impôts	(0,6)	(1,1)	(0,3)
Sociétés mises en équivalence	(4,1)	(5,3)	(0,4)
Divers <sup>(3)</sup>	(0,1)	(0,2)	(0,4)
<b>Résultat net</b>	<b>(6,4)</b>	<b>(11,0)</b>	<b>5,6</b>
<b>Résultat net – part du groupe</b>	<b>(6,4)</b>	<b>(11,0)</b>	<b>5,6</b>

(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 2014, 2014 et S1 2015 les dépréciations sur les immeubles en stock de l'activité de développement, pour respectivement 0,4 M€, -1,0 M€ et -0,1 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€)	S1 2014	2014	S1 2015
<b>Résultat net – part du groupe</b>	<b>(6,4)</b>	<b>(11,0)</b>	<b>5,6</b>
Ajust. des valeurs des immeubles de placement et de développement	9,8	24,3	6,9
Résultat des cessions d'actif	(0,2)	(3,2)	(1,4)
Ajustement des Goodwill	-	-	-
Ajustement de valeur des instruments financiers	2,3	2,3	(1,9)
Impôts non-courants, différés et exit tax	0,4	0,6	0,0
Ajustements des sociétés MEE	1,9	3,4	(1,8)
Intérêts minoritaires des éléments ci-dessus	-	-	-
<b>Résultat EPRA <sup>(4)</sup></b>	<b>7,9</b>	<b>16,5</b>	<b>7,4</b>

(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€)	S1 2014	2014	S1 2015
Revenus locatifs	22,5	43,7	20,7
<b>Loyers nets</b>	<b>20,7</b>	<b>39,2</b>	<b>18,2</b>
Revenus des autres activités	0,5	1,3	0,8
Frais de fonctionnement	(5,1)	(10,1)	(3,8)
<b>EBITDA courant <sup>(2)</sup></b>	<b>16,0</b>	<b>30,3</b>	<b>15,1</b>
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>16,0</b>	<b>30,2</b>	<b>15,0</b>
Autres produits et charges	0,1	(0,5)	0,2
Coût de l'endettement financier net	(5,7)	(10,9)	(5,0)
Impôts (courant)	(0,2)	(0,5)	(0,2)
Divers (courant) <sup>(3)</sup>	(0,1)	0,1	(0,4)
Sociétés mises en équivalence (courant)	(2,2)	(1,9)	(2,2)
<b>Résultat net courant</b>	<b>7,9</b>	<b>16,5</b>	<b>7,4</b>
<b>Résultat EPRA (Résultat net courant – part du groupe)</b>	<b>7,9</b>	<b>16,5</b>	<b>7,4</b>
<b>Résultat EPRA (hors Banimmo)</b>	<b>9,7<sup>(5)</sup></b>	<b>18,3<sup>(5)</sup></b>	<b>9,7</b>
<hr/>			
Autres produits et charges (non-courant)	(0,4)	1,0	0,1
Résultat des cessions d'actifs	0,2	3,4	1,4
Solde net des ajustements de valeurs	(9,4)	(25,3)	(7,0)
Ajustement de valeurs des instr. financiers	(2,3)	(2,3)	1,9
Impôts (non-courant)	(0,4)	(0,6)	(0,0)
Divers (non-courant) <sup>(3)</sup>	(0,0)	(0,2)	(0,0)
Sociétés mises en équivalence (n-c)	(1,9)	(3,4)	1,8
<b>Résultat net non-courant</b>	<b>(14,3)</b>	<b>(27,4)</b>	<b>(1,9)</b>
<b>Résultat net non-courant – part du groupe</b>	<b>(14,3)</b>	<b>(27,4)</b>	<b>(1,9)</b>
<hr/>			
<b>Résultat net</b>	<b>(6,4)</b>	<b>(11,0)</b>	<b>5,6</b>
<b>Résultat net – part du groupe</b>	<b>(6,4)</b>	<b>(11,0)</b>	<b>5,6</b>

(5) pro forma

**A PROPOS DU GROUPE AFFINE**

Foncière spécialisée dans l'immobilier d'entreprise, Affine détient en direct 55 immeubles d'une valeur de 570 M€ (hors droits) à fin juin 2015, répartis sur une surface globale de 528 500 m<sup>2</sup>. La société est présente dans les bureaux (53 %), l'immobilier commercial (22 %) et les entrepôts et locaux d'activité (25 %). 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 2015 de 21 immeubles de bureaux et de commerce, d'une valeur de 384 M€ (droits inclus).

Le patrimoine global dépendant du groupe s'élève à 988 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 : FR0000036105) 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](http://www.affine.fr). Suivez notre fil d'actualité sur : [https://twitter.com/Groupe\\_Affine](https://twitter.com/Groupe_Affine)

**CONTACT**
**RELATIONS INVESTISSEURS**

Frank Lutz

+33 (0)1 44 90 43 53 – [frank.lutz@affine.fr](mailto:frank.lutz@affine.fr)

**RELATIONS PRESSE**

RPpublics – Alexandra Richert

+33 (0)1 45 23 55 01 – [alexandra.richert@rppublics.com](mailto:alexandra.richert@rppublics.com)

# Annexe au communiqué de presse **S1** 20**15**

## S1 2015 EN BREF

Chiffres clés	6
Faits marquants	7

## STRATEGIE

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

## PATRIMOINE

Répartition	8
Juste valeur	8

## ACTIVITES DE LA PERIODE

Affine	10
Banimmo	12

## SYNTHESE FINANCIERE

Résultat consolidé	14
Cash-flow consolidé	15
Bilan consolidé	15
Comptes consolidés détaillés	18
Recommandations Best Practices de l'EPRA	20
Glossaire	23

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

# S1 2015 EN BREF ]

## Chiffres clés

Comptes consolidés (M€)	S1 2014	2014	S1 2015
Revenus locatifs	22,5	43,7	20,7
Résultat opérationnel courant <sup>(1)</sup>	16,0	30,2	15,0
Résultat EPRA	7,9	16,5	7,4
Résultat EPRA (hors Banimmo)	9,7	18,3	9,7
Résultat net – part du groupe	(6,4)	(11,0)	5,6
Capacité d'autofinancement	11,9	22,8	11,2
Investissements (acquisitions et travaux) <sup>(2)</sup>	4,6	21,8	6,5
Juste valeur du patrimoine (droits inclus) <sup>(3)</sup>	617,6	610,1	604,3
Juste valeur du patrimoine (hors droits) <sup>(3)</sup>	583,2	575,1	569,5
Actif net réévalué EPRA (hors droits) <sup>(4)</sup>	242,8	236,0	228,1
ANNNR EPRA (hors droits) <sup>(4)</sup>	270,6	261,1	256,3
Dettes financières nettes	347,3	345,0	340,0
LTV (%)	48,3	49,3	50,8
Coût moyen de la dette (%) <sup>(5)</sup>	3,1	3,0	2,7
Taux d'occupation EPRA (%)	91,5	90,2	88,5
Données par action (€)	S1 2014	2014	S1 2015
Résultat net <sup>(6)</sup>	(0,74)	(1,29)	0,44
Résultat EPRA	0,66	1,38	0,62
Dividende	-	1,00	-
Actif net réévalué EPRA (hors droits) <sup>(4)</sup>	23,66	22,99	22,21
ANNNR EPRA (hors droits) <sup>(4)</sup>	26,37	25,44	24,96
Cours de bourse (fin de l'exercice)	14,60	15,17	16,77

NB : Banimmo est consolidé chez Affine par mise en équivalence. Les comptes de Banimmo sont en cours d'examen limité.

(1) Ce montant n'intègre pas au S1 2014, 2014 et S1 2015 les dépréciations sur les immeubles en stock, pour respectivement 0,4 M€, -1,0 M€ et -0,1 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

Obtention par Banimmo et McArthurGlen du permis de bâtir pour la première phase de la construction d'un outlet center à Gand (Belgique).

Signature d'un bail de 12 ans ferme sur 2 750 m<sup>2</sup> de bureaux à Lyon (69).

## Février

Placement privé d'obligations par Banimmo pour 44 M€ sur une durée de 5 ans.

## Mars

Signature par Concerto Buchères 3 (filiale à 40% d'Affine) d'un bail avec Petit Bateau pour une plateforme logistique de 43 500 m<sup>2</sup> près de Troyes (10).

## Avril

Cession d'un immeuble de 3 828 m<sup>2</sup> de locaux d'activité à Palaiseau (91).

Cession par Banimmo d'un immeuble de 7 300 m<sup>2</sup> de bureaux en cours de construction pour Deloitte à Gand (Belgique).

## Juin

Cession de 3 472 m<sup>2</sup> de bureaux à Lyon (69).

Livraison d'un immeuble de 2 862 m<sup>2</sup> de bureaux à Toulouse (31).

Kaufman & Broad entre au capital d'Urbismart pour accompagner le développement de la société spécialisée dans la logistique urbaine et créée en 2014 par Affine.

## Juillet

Signature de l'acquisition d'un immeuble de bureaux de 1 535 m<sup>2</sup> à Clichy-la-Garenne (92).

# STRATEGIE ]

## Une stratégie en 4 axes

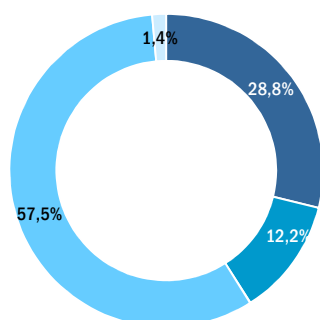
Elle se définit par :

- un effort soutenu de revalorisation du patrimoine direct d'Affine : amélioration de sa qualité dans une approche de développement durable, souci du confort de ses locataires générant une meilleure stabilité des loyers et du 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 20 M€ pour les bureaux par exemple), ou assurant un revenu locatif élevé tout en 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 bénéficiant d'une bonne desserte nationale et internationale (TGV ou avion), et d'une forte dynamique économique : Bordeaux, Nantes, Lille, Lyon, Marseille, Toulouse ;
- Sa filiale Banimmo poursuit son repositionnement sur des segments plus porteurs du marché belge (notamment le résidentiel) et le développement de ses projets de centres commerciaux en France.

## Répartition

Affine détient 55 immeubles d'une valeur de 604 M€ droits inclus, offrant une surface globale de 528 500 m<sup>2</sup>.

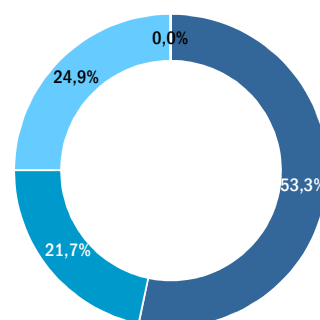
### Répartition en valeur par zone géographique



- 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 323 M€ droits inclus. Il comporte notamment des actifs comme la tour Traversière (7 800 m<sup>2</sup>), à proximité de la gare de Lyon et occupé par la SNCF, la tour Lille Europe (19 000 m<sup>2</sup>) au-dessus de la gare d'Euralille, ou les Amarantes à Toulouse (5 800m<sup>2</sup>).

### Commerces

Le patrimoine de surfaces commerciales est composé d'ensembles commerciaux de centre-ville, comme les Jardins des Quais à Bordeaux (25 000 m<sup>2</sup>) ou les 7

collines à Nîmes (14 000 m<sup>2</sup>) pour un total de 66 900 m<sup>2</sup>. La valeur de ce secteur est de 131 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 m<sup>2</sup> pour l'entrepôt de Saint-Cyr-en-Val.

Ces actifs, d'une valeur d'environ 150 M€ droits inclus représentent une surface totale de 320 400 m<sup>2</sup>.

## Juste valeur

### Juste valeur du patrimoine direct

La juste valeur (droits inclus) des 55 actifs immobiliers s'établit à fin juin 2015 à 604 M€ contre 610 M€ à fin 2014.

Hors droits, la valeur du patrimoine passe de 575 M€ fin 2014 à 570 M€ fin juin 2015. Cette variation résulte :

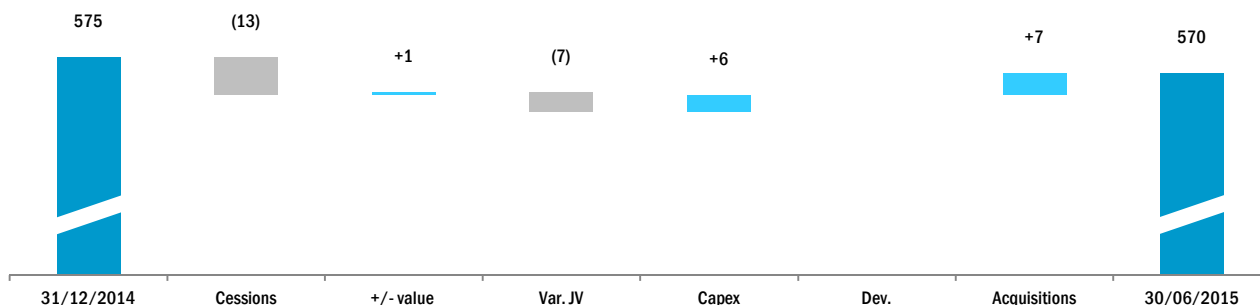
- de cessions à hauteur de 13,1 M€, dégageant une plus-value de 1,1 M€ ;



- d'une diminution de 7,0 M€ la juste valeur à périmètre constant des immeubles en portefeuille à la fin de la période ;

- de 6,0 M€ d'investissements d'amélioration des immeubles ;
- de 7,5 M€ d'acquisitions.

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



La baisse de 7,0 M€ à périmètre constant de la juste valeur du portefeuille (soit 1,2 %) se répartit entre :

- une diminution de 0,8 % liée à la baisse des loyers de marché (VLM).
- une augmentation de 1,3 % provenant de la baisse des taux de rendement retenus pour les expertises,

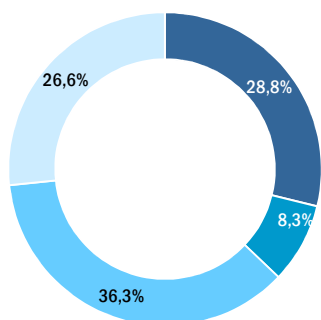
- une baisse de 1,7 % résiduelle (travaux à réaliser, réversion, etc ...).

Le taux de rendement moyen ressortant des expertises est de 7,3 % et une variation négative ou positive de ce taux de 25 points de base conduirait respectivement à une hausse ou une baisse de 19,2 M€ de la valeur du patrimoine.

### Juste valeur du patrimoine total

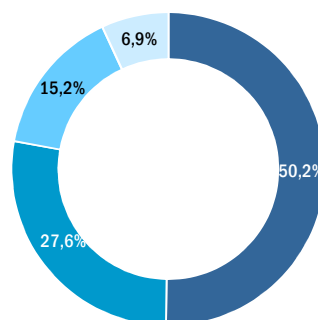
En intégrant les immeubles des sociétés mises en équivalence, appartenant à Banimmco, la juste valeur (droits inclus) du patrimoine total ressort à fin juin 2015 à 988 M€ contre 945 M€ à fin 2014.

#### 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 ]

## Affine

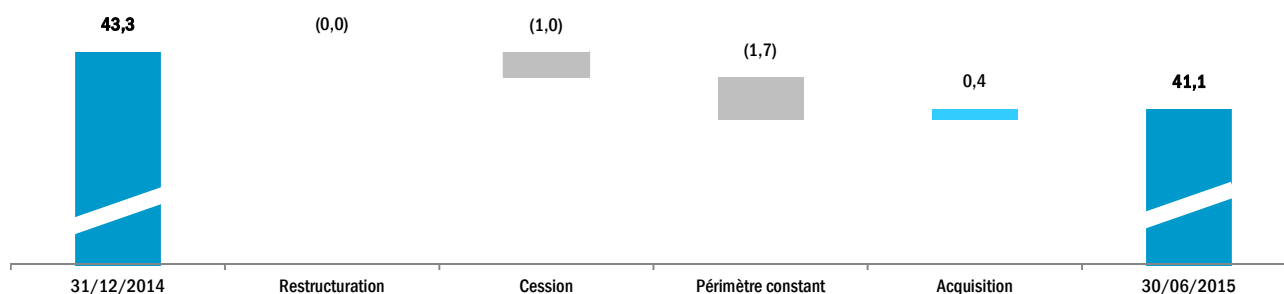
### Loyers faciaux

Les loyers des baux en vigueur au 30 juin 2015 représentent un montant annualisé de 41,1 M€, en baisse de 4,0 % à périmètre constant par rapport au 31

décembre 2014, essentiellement en raison du départ d'un locataire sur le site de Tremblay-en-France.

Après prise en compte des acquisitions et cessions, la baisse s'élève à 5,2 %.

### Evolution des loyers faciaux (M€)

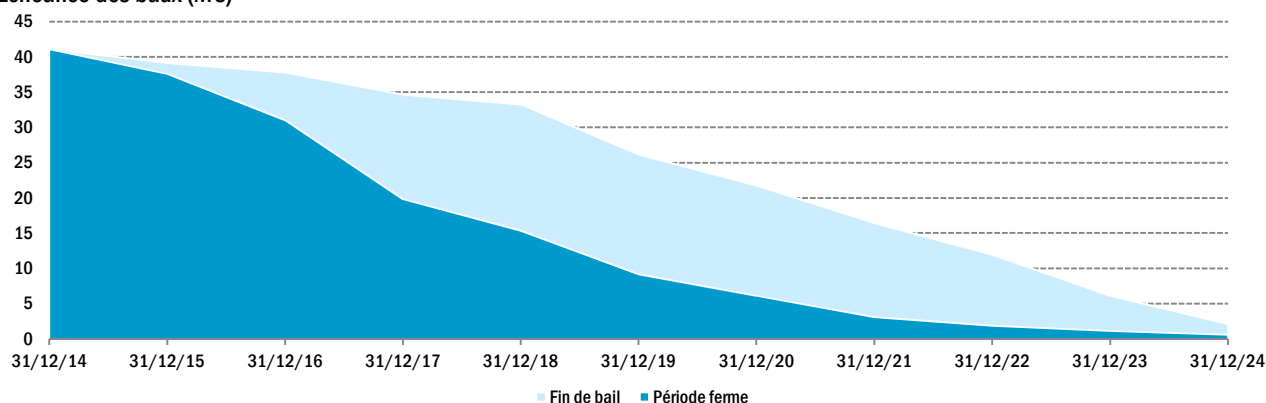


Au cours du semestre, Affine a signé 29 nouveaux baux portant sur une surface totale de 14 400 m<sup>2</sup> et un loyer annuel global de 2,1 M€ (dont 1 bail lié à l'acquisition à Toulouse). Par ailleurs, 27 locataires ont résilié leur bail ou quitté leur locaux, représentant au total une surface de 23 400 m<sup>2</sup> et un loyer annuel de 3,0 M€ (dont 1,3 M€ pour le site de Tremblay-en-France et 0,2 M€ lié à une cession). Enfin, il y a eu 22 renégociations pour un montant de 3,1 M€ pour lesquelles la priorité a été

donnée à la prolongation de la période ferme des baux (impact en année pleine :-0,4 M€). Au global, l'impact devrait représenter une perte de loyers d'environ 0,9 M€ sur 2015 ou 0,5 M€ sur le second semestre 2015.

La durée moyenne des baux et leur période ferme s'établissent respectivement à 5,7 ans et 3,2 ans (à comparer à 5,1 et 2,8 ans à fin 2014).

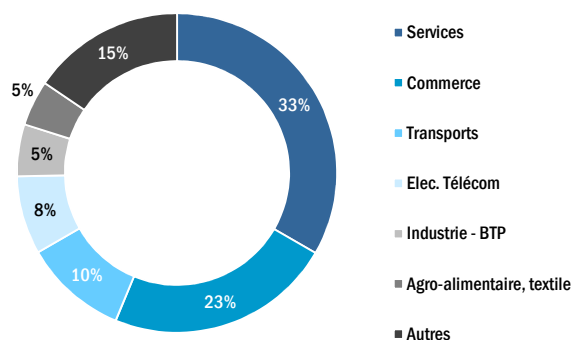
### Echéance des baux (M€)



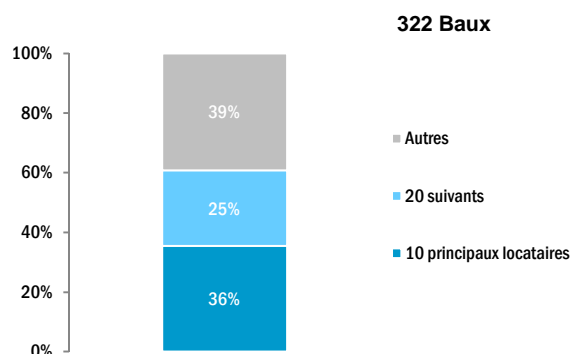
Parmi les trente plus importants locataires, qui représentent 61 % du total des loyers, aucun n'en atteint 10 %, afin d'éviter toute concentration du risque locatif.

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

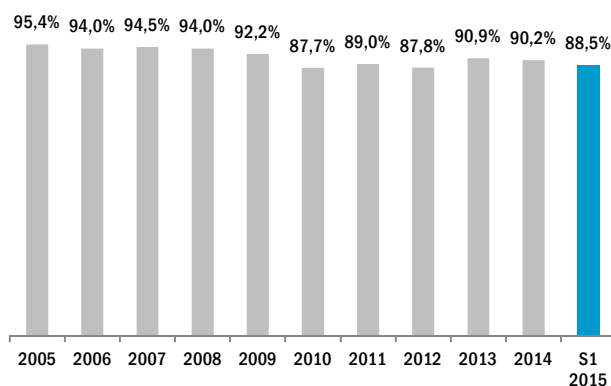
Un nombre important d'immeubles étant multi-locataires, le taux d'occupation cible s'établit entre 93 % et 95 %. La stratégie d'Affine, consistant notamment à investir dans des immeubles à forte création de valeur, peut la conduire à acquérir des immeubles avec des taux d'occupation temporairement en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

Au 30 juin 2015, 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 trois immeubles en finalisation de cession : à Paris, Troyes et Bron) diminue pour atteindre 88,5 %, contre 90,2 % fin 2014 en raison du départ d'un locataire sur le site de Tremblay-en-France.

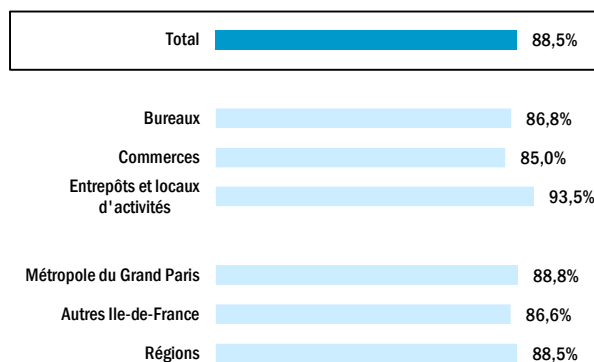
56 % de la vacance financière du groupe est concentrée sur 4 actifs : des bureaux à Trappes, des entrepôts à Tremblay-en-France et Mer, et un ensemble commercial à Nevers, en cours de commercialisation.

## Taux d'occupation EPRA\*



\* Taux d'occupation financier hors immeubles en restructuration.

## Taux d'occupation par pôle



## Investissements & Cessions

### Rénovations

La rénovation du Tangram, immeuble de bureaux de 5 700 m<sup>2</sup> situé boulevard des Tchecoslovaques à Lyon, est en cours d'achèvement avec une livraison prévue au T3. 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 est déjà pris à bail depuis le début de l'année par ISCOM,

établissement d'enseignement, et le solde est en cours de commercialisation.

Par ailleurs, Affine réalise d'importants travaux de climatisation et de rénovation des parties communes sur un immeuble de bureaux de plus de 20 000 m<sup>2</sup> situé à EuraLille.

### Acquisitions

Après la signature de la promesse en novembre, Affine a finalisé l'acquisition en juin, auprès du groupe GA, d'un immeuble de bureaux de 2 900 m<sup>2</sup> à Toulouse 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 73 en sous-sol a été livré en juin.

L'immeuble est loué à 81 % à Dalkia, leader des services énergétiques en France. Il accueille les équipes de sa direction régionale du Sud-Ouest et du Centre Midi-Pyrénées Limousin, soit environ 100 collaborateurs.

Ce bâtiment appartient au programme immobilier « Les Amarantes », ensemble de 3 immeubles de bureaux d'une superficie globale de 9 200 m<sup>2</sup> situé au cœur du nouveau quartier de Borderouge, à proximité du futur centre commercial des Maourines composé d'un Carrefour et de 60 boutiques. Pour mémoire, Affine a déjà acquis en 2014 le premier immeuble de bureaux des Amarantes, loué à Pôle Emploi, La Mutuelle Générale et Greenflex.

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

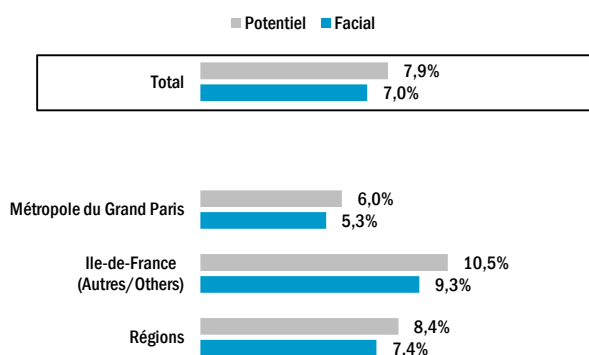
de l'agglomération, 1 gare intermodale et 3 stations de vélos.

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/m<sup>2</sup>/an pour le chauffage, le rafraîchissement et la ventilation grâce à un système de pilotage énergétique intelligent mis au point par GA.

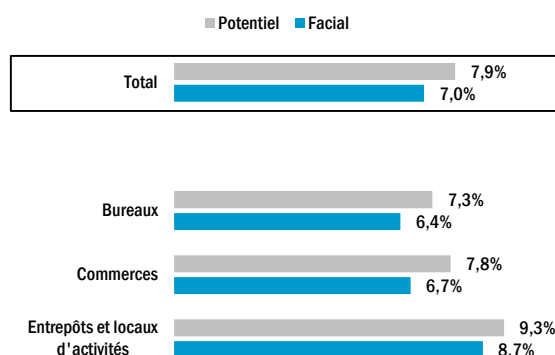
### Cessions

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 Lyon (3 472 m<sup>2</sup>) ; locaux d'activités à Palaiseau (3 828 m<sup>2</sup>). L'ensemble des cessions ont été réalisées globalement à des prix proches de la juste valeur de fin 2014, la plus-value provenant essentiellement de la vente des bureaux à Lyon.

### Rendement du patrimoine par zone géographique



### Rendement du patrimoine par nature d'actifs



## Banimmo

Au 30 juin 2015, Banimmo détient 21 immeubles (et 5 terrains), pour une superficie totale de près de 146 000 m<sup>2</sup>, et a dégagé un revenu locatif de 3,9 M€ au S1 2015 contre 4,9 M€ au S1 2014. A fin juin, le taux d'occupation a légèrement diminué, passant à 79,1 %, comparé à un taux de 82,1 % au 31 décembre 2014. La vente au cours du semestre de la société détenant l'immeuble Deloitte (entièrement loué) explique cette baisse.

L'année démarre avec l'obtention avec McArthurGlen du permis de bâtir pour la première phase de la construction d'un outlet center à Gand (Belgique), et la signature d'un accord sur le site de Rocquencourt (Versailles) avec un des grands opérateurs hôteliers mondiaux. En avril, le groupe a pris livraison de la Halle Secrétan et a finalisé la commercialisation du Marché Saint-Germain à Paris. Par ailleurs, Banimmo a déposé une offre sur l'immeuble North Plaza dans le cadre d'un appel d'offre lancé par la Commission Européenne. Enfin, en accord avec les différentes parties prenantes

de la ville, le projet du centre commercial à Verviers a été revu à la baisse à 21 000 m<sup>2</sup> afin de répondre davantage aux potentialités commerciales de la ville. Un nouveau permis sera déposé à l'automne. Un accord a parallèlement été conclu avec la municipalité de Namur sur l'évolution du projet de centre commercial.

En parallèle, Banimmo a levé 44 M€ dans le cadre d'un placement privé d'obligations pour une durée de 5 ans et à un taux de 4,25 %.

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 juin 2015 à 384,2 M€ (droits inclus) en incluant la juste valeur des sociétés mises en équivalence.

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 m<sup>2</sup> de bureaux à Namur (Belgique).
- Charleroi Tirou Promotion (50 %) : nouveau built-to-suit de bureaux de 8 000 m<sup>2</sup> pour BNP Paribas Fortis à Charleroi (Belgique).

Banimmo, dont Affine détient 49,5 %, a dégagé sur l'exercice un résultat net de -1,5 M€ (contre -7,5 M€ au S1 2014), le premier semestre 2014 ayant enregistré notamment le provisionnement sur sa participation dans City Mall de 4,0 M€ ainsi que sur les charges financières associées à celle-ci (3,2 M€).

Banimmo étant cotée sur NYSE Euronext Bruxelles, toutes les informations la concernant sont disponibles sur le site [www.banimmo.be](http://www.banimmo.be).

# SYNTHÈSE FINANCIÈRE ]

## Résultat consolidé

Résultat consolidé (M€) <sup>(1)</sup>	S1 2014	2014	S1 2015
Revenus locatifs	22,5	43,7	20,7
Loyers nets	20,7	39,2	18,2
Revenus des autres activités	0,5	1,3	0,8
Frais de fonctionnement	(5,1)	(10,1)	(3,8)
<b>EBITDA courant <sup>(2)</sup></b>	<b>16,0</b>	<b>30,3</b>	<b>15,1</b>
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>16,0</b>	<b>30,2</b>	<b>15,0</b>
Autres produits et charges	(0,2)	0,5	0,3
Résultat des cessions d'actifs	0,2	3,4	1,4
<b>Résultat opérationnel avt ajust. valeur</b>	<b>15,9</b>	<b>34,1</b>	<b>16,8</b>
Solde net des ajustements de valeurs	(9,4)	(25,3)	(7,0)
<b>Résultat opérationnel net</b>	<b>6,5</b>	<b>8,9</b>	<b>9,7</b>
Coût de l'endettement financier net	(5,7)	(10,9)	(5,0)
Ajustement de valeurs des instr. financiers	(2,3)	(2,3)	1,9
Impôts	(0,6)	(1,1)	(0,3)
Sociétés mises en équivalence	(4,1)	(5,3)	(0,4)
Divers <sup>(3)</sup>	(0,1)	(0,2)	(0,4)
<b>Résultat net</b>	<b>(6,4)</b>	<b>(11,0)</b>	<b>5,6</b>
<b>Résultat net - part du groupe</b>	<b>(6,4)</b>	<b>(11,0)</b>	<b>5,6</b>
Retraitement EPRA	14,3	27,4	1,9
<b>Résultat EPRA <sup>(4)</sup></b>	<b>7,9</b>	<b>16,5</b>	<b>7,4</b>
<b>Résultat EPRA (hors Banimmo)</b>	<b>9,7<sup>(5)</sup></b>	<b>18,3<sup>(5)</sup></b>	<b>9,7</b>

NB : Le sous-groupe Banimmo est consolidé chez Affine par mise en équivalence. Les comptes de Banimmo sont en cours d'examen limité.

(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 2014, 2014 et S1 2015 les dépréciations sur les immeubles en stock de l'activité de développement, pour respectivement 0,4 M€, -1,0 M€ et -0,1 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.

(5) proforma

A périmètre constant, les loyers diminuent de 6,1 %, principalement en raison des congés enregistrés en début d'année sur le site de Tremblay-en-France et au T3 2014 sur le site de Mer. Les charges locatives ayant intégré l'an dernier un décalage dans les redevances, les loyers nets sont ainsi en baisse de 12,1 %. Corrigés de cet élément, ils auraient été en baisse de 6,0 %.

Le résultat opérationnel courant passe de 16,0 M€ à 15,0 M€ (-5,8 %), reflétant pour l'essentiel la diminution des loyers nets, compensée en partie par la baisse des frais de fonctionnement (1,3 M€) résultant en majorité de la cession de Concerto.

La plus value de cession de 1,4 M€, provenant à hauteur de 1,1 M€ de la vente des bureaux à Lyon, conduit à un résultat opérationnel avant ajustement de valeur de 16,8 M€ (+5,3 %) ; après une baisse de la juste valeur de 7,0 M€ des immeubles, en particulier sur ses actifs logistiques, il ressort à 9,7 M€ (+50,5 %) contre 6,5 M€ pour l'exercice précédent.

Les frais financiers nets diminuent à 5,0 M€. Par ailleurs, la juste valeur des instruments financiers

enregistre une nette hausse à 1,9 M€ contre une baisse de 2,3 M€ au S1 2014.

Le poste Sociétés mis en équivalence est principalement impacté par les résultats dégagés par la filiale belge Banimmo qui s'améliore en passant de -7,5 M€ à -1,5 M€.

Par ailleurs, la nouvelle norme comptable IFRIC 21, qui impose la comptabilisation immédiate de la taxe foncière annuelle, a pour effet de réduire le résultat semestriel 2015 à hauteur de 557 K€. L'impact négatif aurait été de 370 K€ au S1 2014.

En conséquence, Affine enregistre un résultat net consolidé de 5,6 M€, contre -6,4 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 hors Banimmo reste stable à 9,7 M€. Après intégration de Banimmo, le résultat EPRA ressort à 7,4 M€ contre 7,9 M€ pour le S1 2014.

# Cash-flow consolidé

Flux de trésorerie (M€)	S1 2014	2014	S1 2015
Capacité d'autofinancement	11,9	22,8	11,2
Capacité d'autofinancement hors coût de l'endettement et des charges d'impôts	17,9	34,3	16,3
Variation du BFR	(11,2)	(13,2)	1,8
Impôt payé	(1,0)	(1,2)	(1,0)
<b>Cash-flow opérationnel</b>	<b>5,7</b>	<b>19,9</b>	<b>17,1</b>
Investissements	(4,7)	(22,1)	(6,5)
Cessions	12,2	25,2	6,1
Divers	0,1	0,1	0,0
<b>Cash-flow d'investissement</b>	<b>7,6</b>	<b>3,2</b>	<b>(0,4)</b>
Emprunts nouveaux	9,9	44,7	25,6
Remboursements d'emprunts	(18,0)	(60,4)	(35,8)
Intérêts	(5,8)	(11,2)	(5,1)
Divers (dont dividende)	(8,2)	(13,9)	(6,1)
<b>Cash-flow de financement</b>	<b>(22,0)</b>	<b>(40,8)</b>	<b>(21,5)</b>
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>(8,8)</b>	<b>(17,7)</b>	<b>(4,8)</b>
<b>Trésorerie nette</b>	<b>10,8</b>	<b>1,8</b>	<b>(3,0)</b>

La capacité d'autofinancement diminue pour atteindre 11,2 M€ (-6,1 %), en liaison avec l'évolution des loyers ; hors frais financiers (et charges d'impôts) elle s'établit à 16,3 M€ (-9,0 %).

La variation de BFR fait apparaître une évolution fortement positive (1,8 M€ vs -11,2 M€). D'une part le premier semestre 2014 avait enregistré le paiement au Trésor public de la TVA (8,8 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). D'autre part la cession de Concerto European Developper vient réduire considérablement le besoin en stocks. Le cash-flow opérationnel ressort ainsi à 17,1 M€ contre 5,7 M€ pour la même période en 2014.

Les investissements sont en augmentation avec un montant de 6,5 M€ contre 4,7 M€ au S1 2014. La

politique d'arbitrage s'est poursuivie avec 6,1 M€ de cessions. Au total le cash-flow d'investissement ressort à -0,4 M€ contre 7,6 M€ pour la même période en 2014.

Le solde net des opérations de financement, y compris les dividendes distribués et les frais financiers, dégage un cash-flow négatif de 21,5 M€, les nouveaux emprunts représentant 71 % des remboursements sur la période.

Au global, la trésorerie nette disponible a diminué au cours du semestre de 4,8 M€ pour atteindre -3,0 M€ (à laquelle s'ajoute un montant de 15 M€ de ligne de crédit confirmées).

# Bilan consolidé

Bilan consolidé (M€)	S1 2014	2014	S1 2015
<b>ACTIF</b>	<b>741,2</b>	<b>706,3</b>	<b>706,4</b>
Immeubles (hors droits)	583,2	575,1	569,5
<i>dont immeubles de placement</i>	431,9	426,9	462,8
<i>dont immeubles destinés à la vente</i>	151,3	148,2	106,7
Titres de participations	0,3	0,3	0,0
Sociétés mises en équivalence	56,4	54,7	54,2
Trésorerie	21,3	4,3	5,8
Autres actifs	80,0	72,0	76,9
<b>PASSIF</b>	<b>741,2</b>	<b>706,3</b>	<b>706,4</b>
Fonds propres (avant affectation)	310,3	303,5	298,3
<i>dont ORA</i>	20,4	20,4	20,4
<i>dont TSDI</i>	73,2	73,2	73,2
Dettes bancaires	358,1	346,7	336,9
Autres passifs	72,8	56,0	71,2

## Actif net réévalué

Les fonds propres totaux s'établissent au 30 juin 2015 à 298,3 M€, soit une baisse de 5,2 M€ par rapport à fin 2014 en raison notamment de la distribution en 2015 (dividendes et rémunération des ORA et TSDI) compensée en partie par le résultat net. 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 228,1 M€ (-3,4 %). Par action, il ressort à 22,21 € (après dilution des ORA et hors autocontrôle), en diminution de 3,4 % par rapport au 31 décembre 2014. Droits inclus, l'ANR EPRA par action s'établit à 25,73 €.

ANR (M€)	S1 2014	2014	S1 2015
Fonds propres (avant affectation) part du groupe	310,3	303,5	298,3
Retraitement des TSDI	(73,2)	(73,2)	(73,2)
ANR IFRS (hors droits)	237,0	230,3	225,2
Retraitements EPRA	5,7	5,6	2,9
<b>ANR EPRA (hors droits)</b>	<b>242,8</b>	<b>236,0</b>	<b>228,1</b>
ANR EPRA (droits inclus)	278,7	272,5	264,2
Nombre d'actions dilués (hors autocontrôle)	10 261 629	10 264 583	10 268 542
<b>ANR EPRA dilués (hors droits) par action (€)</b>	<b>23,66</b>	<b>22,99</b>	<b>22,21</b>

Par rapport à l'ANR EPRA hors droits, le cours de l'action au 30 juin 2015 (16,77 €) présente une décote de 25 %.

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 25,0 € (hors droits) et 28,5 € (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

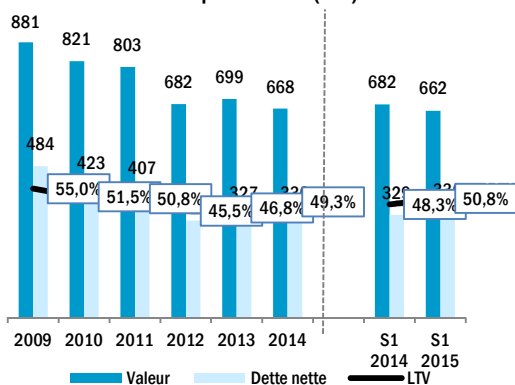
la diversification de son patrimoine lui confèrent un profil de risque résilient.

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 %.

Le total des crédits bancaires signés au cours du semestre s'élève à 25,6 M€ à comparer à un montant d'amortissements de la dette bancaire de 35,8 M€ sur la période.

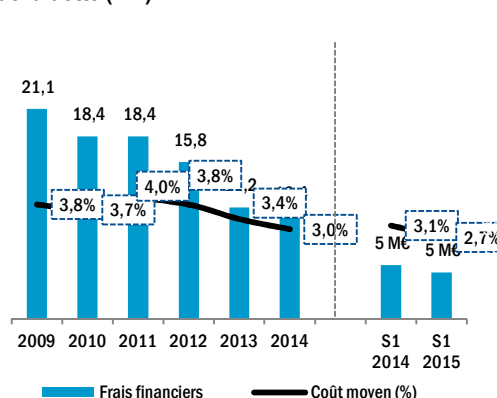
Le groupe dispose par ailleurs au 30 juin 2015 de lignes de crédit à court terme confirmées pour un montant total de 15 M€.

Dette nette sur valeur du patrimoine (M€)



Au 30 juin 2015 la dette financière nette (après déduction de la trésorerie et équivalents de trésorerie nette) du groupe s'établit à 347 M€ (après prise en compte de l'acquisition du deuxième immeuble à Toulouse), contre 345 M€ à fin 2014. Elle représente 1,1 fois le montant des fonds propres.

Coût de la dette (M€)



Déduction faite de la dette allouée au crédit-bail attachée à l'activité de location financement (11 M€), la dette financière nette s'élève à 336 M€. Rapportée aux immeubles de placement, aux stocks et à la part d'Affine dans la situation nette des sociétés mises en équivalence (54 M€), elle conduit à un LTV de 50,8 %, contre 49,3 % fin 2014.

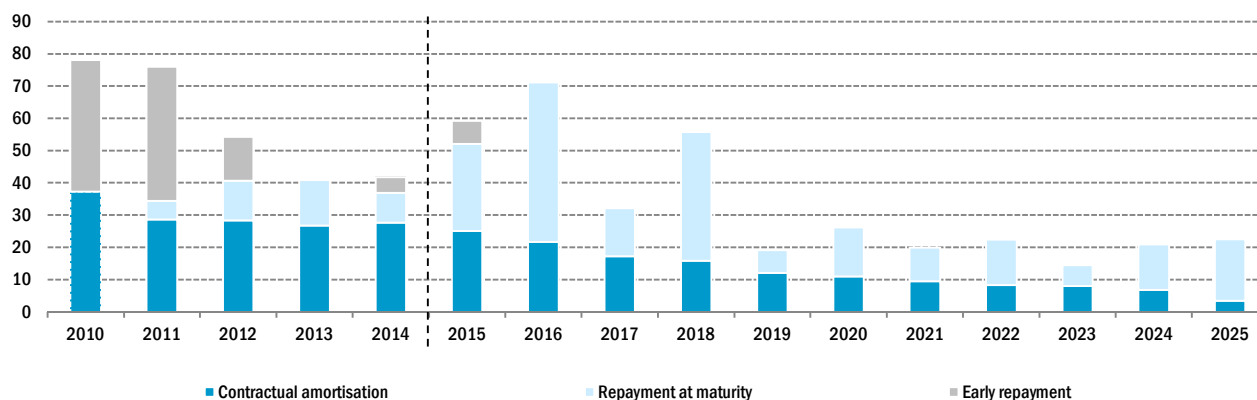


Le rapport des frais financiers sur la moyenne des dettes financières nettes fait ressortir pour le semestre un coût moyen stable de la dette de 1,6 % (2,7 % coûts de couverture inclus contre 3,0 % pour 2014).

La durée moyenne de la dette au 30 juin 2015 est de 5,5 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.

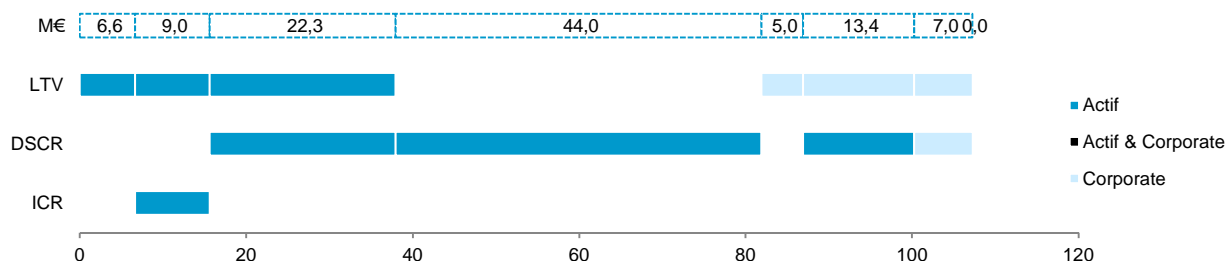
### Amortissement de la dette (M€)



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 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 2014	2014	S1 2015
Dettes financières nettes <sup>(1)</sup>	347 306	344 981	347 428
Dettes allouées à la location-financement	(18 098)	(15 376)	(11 167)
<b>Dettes nettes pour immeubles de placement</b>	<b>329 208</b>	<b>329 605</b>	<b>336 261</b>
Valeur des immeubles (droits inclus)	617 620	610 106	604 294
Sociétés foncières mises en équivalence	54 443	52 710	51 550
Retraitement VEFA & Immobilisation	9 593	5 544	5 844
<b>Valeur du patrimoine droits inclus retraitée</b>	<b>681 656</b>	<b>668 361</b>	<b>661 687</b>
<b>LTV</b>	<b>48,3%</b>	<b>49,3%</b>	<b>50,8%</b>

(1) La dette financière nette comprend au S1 2015 l'acquisition du deuxième immeuble à Toulouse.

# Comptes consolidés détaillés

## Compte de résultat consolidé – Présentation résumée

(K€)	S1 2014	2014	S1 2015
<b>Revenus locatifs</b>	22 544	43 687	20 687
Produits et charges locatives	(1 681)	(3 865)	(2 086)
Autres produits et charges sur immeubles	(208)	(625)	(444)
<b>LOYERS NETS</b>	<b>20 655</b>	<b>39 197</b>	<b>18 157</b>
Revenus de location financement (LF)	471	842	762
Résultats des opérations de développement	61	441	2
Frais de structure	(5 142)	(10 148)	(3 814)
<b>EBITDA COURANT <sup>(1)</sup></b>	<b>16 045</b>	<b>30 332</b>	<b>15 106</b>
Amortissements et dépréciations	(65)	(132)	(57)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL COURANT</b>	<b>15 980</b>	<b>30 200</b>	<b>15 049</b>
Charges nettes des provisions	(10)	(633)	135
Solde des autres produits et charges	(220)	1 159	160
Résultat cessions Immeuble de Placement	161	3 389	1 146
Levées d'option sur immeubles en LF	(0)	(0)	278
Résultat des cessions d'actifs d'exploitation	8	12	(12)
<b>Résultat des cessions d'actifs</b>	<b>169</b>	<b>3 401</b>	<b>1 412</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL AVT AJUST. VALEUR</b>	<b>15 918</b>	<b>34 127</b>	<b>16 756</b>
Ajustement des valeurs des immeubles	(9 443)	(25 276)	(7 013)
Ajustement de Goodwill	-	-	-
<b>Solde net des ajustements de valeurs</b>	<b>(9 443)</b>	<b>(25 276)</b>	<b>(7 013)</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL NET</b>	<b>6 475</b>	<b>8 851</b>	<b>9 743</b>
Produits de trésorerie et équivalents	349	664	273
Coût de l'endettement financier brut	(6 012)	(11 578)	(5 228)
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>(5 663)</b>	<b>(10 915)</b>	<b>(4 954)</b>
Autres produits et charges financiers	(144)	(183)	(424)
Ajustement de valeurs des instr. financiers	(2 348)	(2 295)	1 892
<b>RESULTAT AVANT IMPÔTS</b>	<b>(1 680)</b>	<b>(4 542)</b>	<b>6 257</b>
Impôts courant	(175)	(459)	(212)
Autres impôts	(396)	(621)	(57)
Sociétés mises en équivalence	(4 110)	(5 347)	(420)
Résultat net des activités abandonnées	-	-	-
<b>RESULTAT NET</b>	<b>(6 361)</b>	<b>(10 969)</b>	<b>5 567</b>
Résultat net – Participations <sup>(2)</sup>	(8)	(7)	(0)
<b>RESULTAT NET – PART DU GROUPE</b>	<b>(6 369)</b>	<b>(10 976)</b>	<b>5 567</b>
Retraitement EPRA	14 273	27 429	1 877
<b>RESULTAT EPRA</b>	<b>7 904</b>	<b>16 453</b>	<b>7 444</b>
Résultat par action (€)	(0,90)	(1,60)	0,43
Résultat par action dilué (€)	(0,74)	(1,29)	0,44
<b>Résultat EPRA par action (dilué) (€)</b>	<b>0,66</b>	<b>1,38</b>	<b>0,62</b>
Nombre d'actions moyen (hors autocontrôle)	9 017 332	9 023 026	9 042 428
Nombre d'actions moyen dilué (hors autocontrôle)	10 247 860	10 253 554	10 272 956

(1) l'EBITDA courant correspond au résultat opérationnel courant hors coûts de dépréciations et d'amortissements courants. Ce montant n'intègre pas au S1 2014, 2014 et S1 2015 les dépréciations sur les immeubles en stock de l'activité de développement, pour respectivement 0,4 M€, -1,0 M€ et -0,1 M€, repris dans les autres produits et charges.

(2) Participations ne donnant pas le contrôle.

## Bilan consolidé – Actif – Présentation résumée

(K€)	S1 2014	2014	S1 2015
Immeubles de placement	432 349	427 277	463 246
Actifs corporels	216	224	182
Immobilisations incorporelles	502	774	1 923
Actifs financiers	21 932	16 739	17 220
Actifs d'impôts différés	1 510	1 393	1 393
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence	56 410	54 674	54 214
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>512 919</b>	<b>501 083</b>	<b>538 178</b>
Immeubles destinés à la vente	151 268	148 189	106 705
Branche d'activité destinée à la vente	-	-	-
Prêts et créances de location-financement	5 462	8 354	(209)
Stocks	9 593	5 544	5 844
Clients et comptes rattachés	4 569	10 683	17 185
Actifs d'impôts courants	29	1	312
Autres créances	36 028	28 119	32 658
Trésorerie et équivalents de trésorerie	21 346	4 340	5 759
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>	<b>228 296</b>	<b>205 229</b>	<b>168 253</b>
<b>TOTAL</b>	<b>741 215</b>	<b>706 312</b>	<b>706 431</b>

## Bilan consolidé – Passif – Présentation résumée

(K€)	S1 2014	2014	S1 2015
Capitaux propres (part du groupe)	310 258	303 527	298 337
<i>dont ORA</i>	20 417	20 424	20 445
<i>dont TSDI</i>	73 215	73 181	73 164
Intérêts minoritaires	68	0	0
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>310 326</b>	<b>303 527</b>	<b>298 338</b>
Emprunts long terme	231 863	225 186	231 517
Passifs financiers	6 890	6 614	4 657
Provisions	3 472	4 063	3 579
Dépôts et cautionnements reçus	5 958	5 613	5 512
Passifs d'impôts différés et non courants	358	0	0
Divers	(0)	0	(0)
<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>248 542</b>	<b>241 476</b>	<b>245 265</b>
Branches d'activités destinées à la vente	-	-	-
Passifs liés aux immeubles destinés à la vente	79 191	83 146	64 676
Dettes fournisseurs et autres	34 969	24 817	39 429
Emprunts et dettes financières	65 065	48 962	55 812
Passifs d'impôts courants	0	521	76
Dettes fiscales et sociales	3 122	3 863	2 835
<b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>	<b>182 347</b>	<b>161 309</b>	<b>162 828</b>
<b>TOTAL</b>	<b>741 215</b>	<b>706 312</b>	<b>706 431</b>

# 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 » <sup>(1)</sup> (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 <sup>(1)</sup>
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](http://www.epra.com).

## Mesures de performance EPRA (EPM)

(K€)	S1 2014	2014	S1 2015
Résultat EPRA	7 904	16 453	7 444
Actif Net Réévalué EPRA (hors droits)	242 775	235 982	228 066
ANNR EPRA (hors droits)	270 611	261 126	256 342
Taux d'occupation EPRA (%)	91,5	90,2	88,5
Données par action (€)	S1 2014	2014	S1 2015
Résultat EPRA	0,66	1,38	0,62
Actif net réévalué EPRA (hors droits)	23,66	22,99	22,21
ANNR EPRA (hors droits)	26,37	25,44	24,96

## Résultat EPRA (méthode indirecte)

(K€)	S1 2014	2014	S1 2015
<b>Résultat net – part du groupe</b>	<b>(6 369)</b>	<b>(10 976)</b>	<b>5 567</b>
Ajust. des valeurs des immeubles de placement et de développement <sup>(1)</sup>	9 807	24 276	6 931
Résultat des cessions d'actif	(169)	(3 156)	(1 412)
Ajustement des Goodwill	-	-	-
Ajustement de valeur des instruments financiers	2 348	2 295	(1 892)
Impôts non-courants, différés et exit tax	389	614	40
Ajustements des sociétés MEE	1 898	3 400	(1 790)
Intérêts minoritaires des éléments ci-dessus	-	-	-
<b>Résultat EPRA</b>	<b>7 904</b>	<b>16 453</b>	<b>7 444</b>

## Résultat EPRA (Présentation courant/non-courant - méthode directe) <sup>(1)</sup>

(K€)	S1 2014	2014	S1 2015
Revenus locatifs	22 544	43 687	20 687
<b>Loyers nets</b>	<b>20 655</b>	<b>39 197</b>	<b>18 157</b>
Revenus des autres activités	531	1 283	764
Frais de fonctionnement	(5 142)	(10 148)	(3 814)
<b>EBITDA courant <sup>(2)</sup></b>	<b>16 045</b>	<b>30 332</b>	<b>15 106</b>
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>15 980</b>	<b>30 200</b>	<b>15 049</b>
Autres produits et charges <sup>(3)</sup>	133	(474)	213
Coût de l'endettement financier net	(5 663)	(10 915)	(4 954)
Impôts (courant)	(182)	(466)	(229)
Divers (courant) <sup>(3)</sup>	(144)	61	(424)
Sociétés mises en équivalence (courant)	(2 212)	(1 947)	(2 211)
<b>Résultat net courant</b>	<b>7 913</b>	<b>16 460</b>	<b>7 444</b>
<b>Résultat EPRA (Résultat net courant - Pdg <sup>(4)</sup>)</b>	<b>7 904</b>	<b>16 453</b>	<b>7 444</b>
<b>Résultat EPRA (hors Banimm)</b>	<b>9 735</b>	<b>18 319</b>	<b>9 655</b>
Autres produits et charges <sup>(3)</sup>	(364)	1 000	82
Résultat des cessions d'actifs	169	3 401	1 412
Solde net des ajustements de valeurs	(9 443)	(25 276)	(7 013)
Ajustement de valeurs des instr. financiers	(2 348)	(2 295)	1 892
Impôts (non-courant)	(389)	(614)	(40)
Divers (non-courant) <sup>(3)</sup>	(0)	(244)	(0)
Sociétés mises en équivalence (n-c)	(1 898)	(3 400)	1 790
<b>Résultat net non-courant</b>	<b>(14 273)</b>	<b>(27 429)</b>	<b>(1 877)</b>
<b>Résultat net non-courant - pdg <sup>(4)</sup></b>	<b>(14 273)</b>	<b>(27 429)</b>	<b>(1 877)</b>
<b>Résultat net</b>	<b>(6 361)</b>	<b>(10 969)</b>	<b>5 567</b>
<b>Résultat net - part du groupe</b>	<b>(6 369)</b>	<b>(10 976)</b>	<b>5 567</b>

NB : Le sous-groupe Banimm est consolidé chez Affine par mise en équivalence. Les comptes de Banimm 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 au S1 2014, 2014 et S1 2015 les dépréciations sur les immeubles en stock de l'activité de développement, pour respectivement 0,4 M€, -1,0 M€ et -0,1 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€)	S1 2014	2014	S1 2015
<b>Résultat net - part du groupe</b>	<b>(6 369)</b>	<b>(10 976)</b>	<b>5 567</b>
Coût des TSDI	(1 168)	(2 302)	(1 073)
Coût des ORA	(537)	(1 178)	(610)
Résultat net - part du groupe ajusté pour le calcul du résultat par action	(8 074)	(14 456)	3 884
Réintégration du coût des ORA 1 et 2	537	1 178	610
Résultat net - part du groupe ajusté pour le calcul du résultat dilué par action (après conversion des ORA)	(7 537)	(13 278)	4 494
Retraitement EPRA <sup>(1)</sup>	14 273	27 429	1 877
<b>Résultat EPRA ajusté du coût des TSDI pour le calcul du résultat EPRA par action <sup>(1)</sup></b>	<b>6 736</b>	<b>14 151</b>	<b>6 371</b>
Résultat par action (€)	(0,90)	(1,60)	0,43
Résultat dilué par action (€)	(0,74)	(1,29)	0,44
<b>Résultat EPRA par action (€) <sup>(1)</sup></b>	<b>0,66</b>	<b>1,38</b>	<b>0,62</b>
Nombre d'actions en circulation	9 051 431	9 051 431	9 051 431
Nombre moyen d'actions en autocontrôle	(34 099)	(28 405)	(9 003)
Nombre moyen d'actions (hors autocontrôle)	9 017 332	9 023 026	9 042 428
Nombre d'actions nouvelles en remboursement des ORA	1 230 528	1 230 528	1 230 528
<b>Nombre moyen d'actions dilué (hors autocontrôle)</b>	<b>10 247 860</b>	<b>10 253 554</b>	<b>10 272 956</b>

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

## ANR IFRS

(K€)	S1 2014	2014	S1 2015
Fonds propres (avant affectation)	310 258	303 527	298 337
<i>dont ORA</i>	20 417	20 424	20 445
<i>dont TSDI</i>	73 215	73 181	73 164
<i>dont autocontrôle</i>	(299)	(244)	(224)
<i>dont autres</i>	216 925	210 166	204 953
Retraitement des TSDI	(73 215)	(73 181)	(73 164)
ANR IFRS dilué hors droits	237 043	230 346	225 173
Droits de transfert (pdg <sup>(1)</sup> )	35 916	36 473	36 158
ANR IFRS dilué droits inclus	272 958	266 818	261 331
<b>ANR IFRS dilué hors droits par action</b>	<b>23,10</b>	<b>22,44</b>	<b>21,93</b>
ANR IFRS dilué droits inclus par action	26,60	25,99	25,45
Nombre d'actions en circulation	9 051 431	9 051 431	9 051 431
Autocontrôle	(20 330)	(17 376)	(13 417)
ORA convertie	1 230 528	1 230 528	1 230 528
<b>Nombre d'actions dilué (hors autocontrôle)</b>	<b>10 261 629</b>	<b>10 264 583</b>	<b>10 268 542</b>

(1) Pdg signifiant part du groupe.

## ANR EPRA

(K€)	S1 2014	2014	S1 2015
ANR IFRS dilué hors droits	237 043	230 346	225 173
Retraitements EPRA	5 732	5 637	2 893
<i>dont juste valeur des instruments financiers</i>	10 029	9 925	7 250
- Actif - Dérivés à la juste valeur (pdg <sup>(1)</sup> )	514	313	249
- Passif - Dérivés à la juste valeur (pdg <sup>(1)</sup> )	10 543	10 238	7 499
<i>dont impôts différés net</i>	(4 298)	(4 288)	(4 357)
- Actif d'impôts différés (pdg <sup>(1)</sup> )	4 656	4 288	4 357
- Passif d'impôts différés (pdg <sup>(1)</sup> )	358	0	0
ANR EPRA hors droits	242 775	235 982	228 066
ANR EPRA droits inclus	278 690	272 455	264 225
<b>ANR EPRA hors droits par action</b>	<b>23,66</b>	<b>22,99</b>	<b>22,21</b>
ANR EPRA droits inclus par action	27,16	26,54	25,73

(1) Pdg signifiant part du groupe.

## ANNR EPRA

(K€)	S1 2014	2014	S1 2015
Retraitement EPRA	(5 732)	(5 637)	(2 893)
Variation de JV de la dette <sup>(1)</sup>	33 568	30 780	31 169
ANNR EPRA hors droits	270 611	261 126	256 342
ANNR EPRA droits inclus	306 526	297 598	292 500
<b>ANNR EPRA hors droits par action</b>	<b>26,37</b>	<b>25,44</b>	<b>24,96</b>
ANNR EPRA droits inclus par action	29,87	28,99	28,49

(1) Hors Banimmo et ses filiales.

## Taux de vacance EPRA

Classe d'actif (M€)	Loyers faciaux	Surface locative (m <sup>2</sup> )	VLM <sup>1</sup> sur vacant	VLM <sup>1</sup>	Taux de vacance
Bureaux	19,1	141 130	2,7	20,5	13,2%
Surfaces commerciales	8,6	66 891	1,5	9,8	15,0%
Entrepôts et Locaux d'Activités	13,1	320 446	0,9	13,7	6,5%
Autres	0,0	0	0,0	0,0	0,0%
<b>Total</b>	<b>40,8</b>	<b>528 467</b>	<b>5,1</b>	<b>43,9</b>	<b>11,5%</b>

(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 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 côté 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 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 valeur des immeubles de placements et assimilés droits inclus.

## 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.