

Comptes consolidés semestriels 2017



RESULTAT NET EN HAUSSE A 6,9 M€ (+67,8 %)

- (+) Progression des loyers à périmètre constant (+0,3 %)
- (-) Impact des cessions (loyers : -2,0 %)
- (=) Stabilité du taux d'occupation (+0,9 point)
- (+) Réduction du coût de la dette à 2,0 %
- (=) Stabilité des justes valeurs (-0,2 %)
- (+) Perte de Banimmo réduite de moitié (-2,2 M€)

PROGRESSION DU RESULTAT EPRA (+24,5 %)

EVOLUTION DU PATRIMOINE +3,5 %

- 23,8 M€ d'acquisitions et de travaux
- 6,6 M€ de cessions
- 35 M€ de pipeline d'investissements engagés et de projets maîtrisés

ANR EPRA PAR ACTION : 20,4 €

ANNNR EPRA PAR ACTION : 23,5 €

Le Conseil d'Administration d'Affine, réuni le 28 juillet 2017, a arrêté les comptes semestriels consolidés résumés au 30 juin 2017. Les procédures d'examen limité sur les comptes consolidés ont été effectués par les commissaires aux comptes.

1) RESULTATS

Le premier semestre 2017 tire profit de la stratégie visant à doter la société d'un patrimoine immobilier de qualité et renforcer ses fondamentaux. Si l'essentiel des nouvelles acquisitions ne procurent pas encore de loyers, le résultat s'améliore bénéficiant d'un ensemble de facteurs positifs.

Le bénéfice net consolidé de l'exercice s'élève à 6,9 M€, contre 4,1 M€ au premier semestre 2016 :

- Les loyers progressent à périmètre constant de 0,3 %, tandis que les cessions d'actifs non stratégiques, compensées en partie par les acquisitions, entraînent une baisse des revenus locatifs de 2,0 % et des loyers nets de 4,7 %.
- La plus-value de cession (1,6 M€) et un léger recul de la juste valeur (-0,5 M€) contribuent à hauteur de 1,1 M€ contre 2,0 M€ au S1 2016.
- Les frais financiers continuent de s'améliorer (3,1 M€ contre 3,8 M€), en conséquence essentiellement de l'échéance de certains instruments de couverture anciens.

- La contribution de Banimmo (dont Affine est actionnaire à hauteur de 49,5 %) passe de -4,1 M€ à -2,2 M€ (voir le communiqué de presse de Banimmo).
- Enfin un certain nombre de postes concourent positivement au résultat : augmentation de 0,3 M€ du résultat des opérations de location-financement (en extinction), réduction de 0,7 M€ de la charge d'impôts et reprises de provision pour 0,4 M€.

Retraité des éléments non-courants, tels que la variation de juste valeur et les plus ou moins-values de cessions, le résultat EPRA hors Banimmo s'élève à 6,9 M€ (contre 5,6 M€). Après intégration de Banimmo, le résultat EPRA ressort à 4,2 M€ contre 3,4 M€ au S1 2016.

La capacité d'autofinancement s'établit à 7,6 M€ contre 7,4 M€. Compte tenu de la relative stabilité du BFR (+0,4 M€ contre +2,0 M€ en au S1 2016) et d'un paiement de TVA pour 0,6 M€ pour un des projets en VEFA, le cash-flow opérationnel passe de 14,1 M€ à 10,5 M€.

2) ACTIVITE

Au cours du semestre, Affine a signé pour 0,4 M€ de nouveaux baux, contre 1,7 M€ de baux échus. Les renégociations ont porté sur un total de 1,1 M€ de loyer (impact en année pleine : +0,1 M€). Par ailleurs, les locataires ayant notifié leur départ auront un impact de 0,7 M€ sur le second semestre 2017. Enfin, un bail vient d'être signé à Lyon prenant effet le 1er octobre, avec un impact de 0,1 M€ sur le dernier trimestre 2017.

Sur la période, le rajeunissement du portefeuille et son recentrage sur les bureaux et les commerces se sont poursuivis par :

- un total d'investissements, sous forme d'acquisitions et de travaux visant à rehausser la qualité du patrimoine, de 23,8 M€. Sur ce total, un montant de 22,8 M€ a été consacré au développement de la VEFA à Meudon, à l'acquisition de 2 nouveaux immeubles en VEFA à Lille et Nantes ainsi que du dernier étage de la tour Lilleurope. Le pipeline d'investissements, comprenant les engagements pris dans le cadre des VEFA et les projets maîtrisés, représente au total 35 M€.
- la cession d'un ensemble immobilier à usage mixte de bureaux et d'entrepôt à Tremblay-en-France (7 514 m²) pour un montant de 6,6 M€ et dégagant une plus-value de 1,6 M€.

Cette rotation du portefeuille associée à la restructuration d'un immeuble de bureaux à Trappes en cours de cession conduisent à une amélioration du taux d'occupation (EPRA) qui ressort ainsi à 88,4 % contre 87,5 % fin 2016.

3) ACTIF NET REEVALUE

A fin juin 2017, la juste valeur des immeubles de placement s'élève à 537 M€ (hors droits), en baisse de 0,2 % à périmètre constant par rapport à fin 2016.

En incluant les immeubles de Banimmo, la juste valeur (droits inclus) du patrimoine total du groupe ressort à 796 M€.

L'Actif Net Réévalué EPRA (hors droits, déduction faite des TSDI et après retraitement de la juste valeur des instruments dérivés et des impôts différés), est en recul de 3,0 % à 209,1 M€, en raison des distributions en 2017 (dividendes et rémunération des ORA et TSDI). Par action (hors autocontrôle et après conversion des ORA), l'ANR passe de 21,0 € fin 2016 à 20,4 € (-3,0 %).

L'ANNR EPRA (hors droits), qui intègre la juste valeur des instruments de couverture, les impôts différés et la différence entre la valeur comptable et la juste valeur de l'endettement, s'élève à 23,5 € par action contre 24,0 € fin 2016.

4) FINANCEMENT

Au cours de la période, de nouveaux crédits ont été mis en place à hauteur de 74,8 M€ et la société a procédé à des remboursements pour un montant total de 67,4 M€.

Au 30 juin 2017, la dette financière, nette de la trésorerie, augmente à 300 M€ (+6,9 %). Le ratio LTV (dette bancaire nette / valeur de marché des immeubles droits inclus, intégrant le poste des stocks immobilier et la situation nette des sociétés mises en équivalence) s'établit à 48,6 % contre 46,4 % fin 2016.

Le coût moyen de la dette baisse à 2,0 % (contre 2,3 %). La durée moyenne de l'endettement ressort à 6,0 ans et il n'y a pas d'échéance de dette significative au cours des prochaines années.

5) PERSPECTIVES

Au cours des 18 derniers mois, le volume d'opérations réalisées ou engagées dépasse 75 M€. Elles doivent dégager à terme un loyer annuel de 7,0 M€, dont 0,8 M€ déjà enregistrés dans les comptes du S1 2017 (correspondant à un loyer potentiel de 2,7 M€ en base annuelle).

Affine poursuit sa stratégie de rajeunissement et de rationalisation du portefeuille (essentiellement dans les immeubles de bureaux), seul ou en partenariat, dans le cadre d'un développement équilibré entre Paris Métropole et six métropoles régionales (Bordeaux, Lille, Lyon, Marseille, Nantes et Toulouse). Ainsi, en 30 mois la part des villes cibles dans le patrimoine est passée de 52 % à 73 %.

Banimmo pour sa part doit dynamiser son activité en Belgique en s'appuyant sur ses réserves foncières, permettant de développer plus de 300 000 m², et poursuivre le développement en France de centres commerciaux de centre-ville. Pour cela elle s'attache à mettre en place les ressources nécessaires pour assurer le remboursement des prochaines échéances d'emprunt et financer son développement.

Cette stratégie devrait permettre à Affine de maintenir sa politique de distribution.

6) CALENDRIER

- 18 octobre 2017 : Chiffre d'affaires du troisième trimestre (après bourse)
- Février-mars 2018 : Chiffre d'affaires et résultats annuels 2017 (avant bourse)
- Avril 2018 : Chiffre d'affaires du premier trimestre (après bourse)
- Avril 2018 : Assemblée générale
- Mai 2018 : Paiement du dividende

RESULTAT CONSOLIDE

(M€) ⁽¹⁾	S1 2016	2016	S1 2017
Revenus locatifs	17,2	34,7	16,8
Loyers nets	14,7	29,4	14,0
Revenus des autres activités	0,2	(0,1)	0,4
Frais de fonctionnement	(4,1)	(8,6)	(4,2)
EBITDA courant ⁽²⁾	10,8	20,7	10,3
Résultat opérationnel courant	10,1	19,6	10,0
Autres produits et charges	0,0	0,3	0,5
Résultat des cessions d'actifs	(0,3)	(0,0)	1,6
Résultat opérationnel avt ajust. de valeur	9,8	19,9	12,1
Solde net des ajustements de valeurs	2,4	(0,6)	(0,5)
Résultat opérationnel net	12,2	19,3	11,6
Coût de l'endettement financier net	(3,8)	(7,0)	(3,1)
Ajustement de valeurs des instr. financiers	0,1	1,1	0,7
Impôts	(1,0)	(1,3)	(0,3)
Divers ⁽³⁾	(0,1)	(0,3)	(0,0)
Sociétés mises en équivalence	(3,2)	(6,4)	(2,0)
Résultat net	4,1	5,5	6,9
Résultat net – part du groupe	4,1	5,5	6,9
Résultat net – part du groupe (hors Banimmo)	8,2	13,1	9,0

(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 au S1 2016, 2016 et S1 2017 les dépréciations sur les immeubles en stock de l'activité de développement, pour respectivement 0,0 M€, -0,2 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 (METHODE INDIRECTE)

(M€)	S1 2016	2016	S1 2017
Résultat net – part du groupe	4,1	5,5	6,9
Ajust. des valeurs des immeubles de placement et de développement	(2,4)	(0,1)	0,4
Résultat des cessions d'actif	0,3	0,6	(1,6)
Ajustement des Goodwill	-	-	-
Ajustement de valeur des instruments financiers	(0,1)	(1,1)	(0,7)
Impôts non-courants, différés et exit tax	0,5	0,6	(0,0)
Ajustements des sociétés MEE	0,9	1,7	(0,8)
Intérêts minoritaires des éléments ci-dessus	-	-	-
Résultat EPRA ⁽⁴⁾	3,4	7,1	4,2
Résultat EPRA ⁽⁴⁾ (hors Banimmo)	5,6	11,7	6,9

(4) L'EPRA, association des foncières européennes cotées en bourse, a mis à jour en novembre 2016 un guide sur les mesures de performances. Le Résultat EPRA exclut essentiellement, comme précisé dans la note sur les retraitements de l'EPRA, les variations de justes valeurs et les plus ou moins-values de cessions.

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

(M€)	S1 2016	2016	S1 2017
Revenus locatifs	17,2	34,7	16,8
Loyers nets	14,7	29,4	14,0
Revenus des autres activités	0,2	(0,1)	0,4
Frais de fonctionnement	(4,1)	(8,6)	(4,2)
EBITDA courant ⁽²⁾	10,8	20,7	10,3
Résultat opérationnel courant	10,1	19,6	10,0
Autres produits et charges	0,0	(0,4)	0,4
Coût de l'endettement financier net	(3,8)	(7,0)	(3,1)
Impôts (courant)	(0,6)	(0,7)	(0,3)
Divers (courant) ⁽³⁾	(0,1)	0,2	(0,0)
Sociétés mises en équivalence (courant)	(2,3)	(4,7)	(2,7)
Résultat net courant	3,4	7,1	4,2
Résultat EPRA (Résultat net courant – part du groupe)	3,4	7,1	4,2
Résultat EPRA (hors Banimmco)	5,6	11,7	6,9
<hr/>			
Autres produits et charges (non-courant)	(0,0)	0,7	0,1
Résultat des cessions d'actifs	(0,3)	(0,0)	1,6
Solde net des ajustements de valeurs	2,4	(0,6)	(0,5)
Ajustement de valeurs des instr. financiers	0,1	1,1	0,7
Impôts (non-courant)	(0,5)	(0,6)	0,0
Divers (non-courant) ⁽³⁾	(0,0)	(0,6)	0,0
Sociétés mises en équivalence (n-c)	(0,9)	(1,7)	0,8
Résultat net non-courant	0,7	(1,6)	2,7
Résultat net non-courant – part du groupe	0,7	(1,6)	2,7
Résultat net non-courant – part du groupe (hors Banimmco)	2,6	1,4	2,2
<hr/>			
Résultat net	4,1	5,5	6,9
Résultat net – part du groupe	4,1	5,5	6,9

A PROPOS D’AFFINE

Foncière spécialisée dans l'immobilier d'entreprise, Affine détient en direct 44 immeubles d'une valeur de 537 M€ (hors droits) à fin juin 2017, répartis sur une surface globale de 345 700 m². La société est présente dans les bureaux (68 %), l'immobilier commercial (22 %) et les entrepôts et locaux d'activité (10 %). 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 Banimmco, foncière de repositionnement belge active en Belgique et en France, dont elle détient 49,5 % ; son patrimoine est composé à fin juin 2017 de 17 immeubles de bureaux et de commerce, d'une valeur de 224 M€ (droits inclus).

Le patrimoine global dépendant du groupe s'élève à 796 M€ (droits inclus).

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

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

CONTACT
RELATIONS INVESTISSEURS

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

RELATIONS PRESSE

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

Annexe au communiqué de presse **S1** 20**17**

S1 2017 EN BREF

Chiffres clés	6
Faits marquants	7

STRATEGIE

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

PATRIMOINE

Répartition	8
Juste valeur	8

ACTIVITE DE LA PERIODE

Affine	10
Banimmo	13

SYNTHESE FINANCIERE

Résultat consolidé	14
Cash-flow consolidé	15
Bilan consolidé	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 2017 EN BREF]

Chiffres clés

Comptes consolidés (M€)	S1 2016	2016	S1 2017
Revenus locatifs	17,2	34,7	16,8
Résultat opérationnel courant ⁽¹⁾	10,1	19,6	10,0
Résultat EPRA (hors Banimmo)	5,6	11,7	6,9
Résultat EPRA	3,4	7,1	4,2
Résultat net – part du groupe	4,1	5,5	6,9
Capacité d'autofinancement	7,4	14,3	7,6
Investissements (acquisitions et travaux) ⁽²⁾	12,2	22,3	11,1
Juste valeur du patrimoine (droits inclus) ⁽³⁾	549,0	553,5	571,7
Juste valeur du patrimoine (hors droits) ⁽³⁾	514,1	518,6	536,9
Actif net réévalué EPRA (hors droits) ⁽⁴⁾	215,9	215,6	209,1
ANNNR EPRA (hors droits) ⁽⁴⁾	246,4	245,9	240,6
Dettes financières nettes	282,6	280,3	286,7
LTV (%)	46,5	46,4	48,6
Coût moyen de la dette (%) ⁽⁵⁾	2,5	2,3	2,0
Taux de vacance EPRA (%)	13,0	12,5	11,6
Données par action (€)	S1 2016	2016	S1 2017
Résultat net ⁽⁶⁾	0,30	0,34	0,58
Résultat EPRA (hors Banimmo)	0,45	0,95	0,58
Résultat EPRA	0,23	0,50	0,32
Dividende	-	1,00	-
Actif net réévalué EPRA (hors droits) ⁽⁴⁾	21,04	21,02	20,38
ANNNR EPRA (hors droits) ⁽⁴⁾	24,00	23,98	23,47
Cours de bourse (fin de la période)	15,60	14,95	16,21

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 2016, 2016 et S1 2017 les dépréciations sur les immeubles en stock, pour respectivement 0,0 M€, -0,2 M€ et -0,1 M€, repris dans les autres produits et charges.

(2) Ce montant correspond aux investissements décaissés. Il est au coût historique, en pleine propriété ou financés en crédit-bail.

(3) Juste valeur des immeubles de placement y compris immeubles destinés à la vente, droits inclus ou exclus. Le taux des droits utilisé pour les immeubles est de 1,8 %, 6,9 % ou 7,5 % en fonction de leur statut.

(4) Y compris ORA et après déduction des Titres Subordonnés à Durée Indéterminée (TSDI).

(5) Coûts de couverture inclus.

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

Faits marquants

Janvier

Acquisition en VEFA d'un immeuble de bureaux le Kibori de 3 883 m² à Nantes (44), sur la zone Euronantes.

Mars

Acquisition en VEFA d'un ensemble immobilier #hashtag de 5 280 m² de bureaux à Lille (59), sur la zone Euratechnologies.

Cession d'un actif à usage mixte de bureaux et d'entrepôt de 7 514 m² à Tremblay-en-France (93).

Mai

Attribution à Banimmo du projet de redynamisation de 2 680 m² de la Halle de la Gare Sud à Nice (06).

Juin

Acquisition d'un étage de 1 250 m² de bureaux dans la tour Lilleurope à Lille (59).

STRATEGIE]

Une stratégie en 4 axes

Elle se développe depuis 4 ans sur 4 axes :

- un travail soutenu de revalorisation du patrimoine direct d'Affine : amélioration de sa qualité dans une approche de développement durable, gestion locative active pour stabiliser les locataires et améliorer le taux d'occupation, optimisation de la gestion grâce à un système d'information performant ;
- des investissements privilégiant des immeubles neufs ou récents, labellisés, de taille moyenne par rapport à leur marché (10 à 30 M€ pour les bureaux), ou assurant un revenu locatif élevé tout en recelant un potentiel de création de valeur par leur localisation ou leur situation locative ; une stratégie applicable également en co-investissement pour des opérations de plus grande taille ;

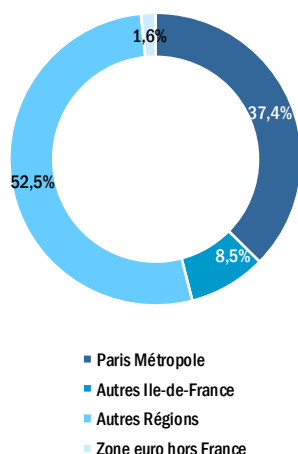
- un développement équilibré entre la région parisienne, qui représente environ la moitié du patrimoine, et les grandes métropoles régionales bénéficiant d'une bonne desserte nationale et internationale, et d'une forte dynamique démographique et économique : Bordeaux, Nantes, Lille, Lyon, Marseille, Toulouse ;
- La prise en compte de l'évolution technologique et comportementale du secteur immobilier (services locatifs, nouveaux modes d'utilisation des lieux de travail...).

Banimmo pour sa part doit dynamiser son activité en Belgique en s'appuyant sur ses réserves foncières, et poursuivre le développement en France de centres commerciaux de centre-ville.

Répartition

Affine détient 44 immeubles d'une valeur de 572 M€ droits inclus, offrant une surface globale de 345 700 m².

Répartition en valeur par zone géographique



Paris Métropole : Paris + Hauts-de-Seine + Val d'Oise + Val-de-Marne

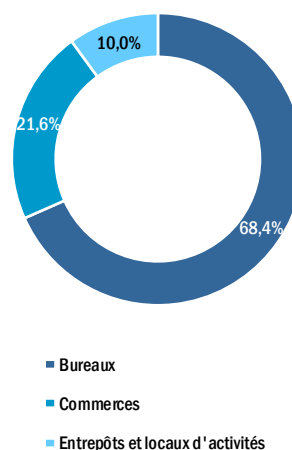
Bureaux

L'immobilier de bureau représente un patrimoine de 151 400 m² d'une valeur de 390 M€ droits inclus. Il comporte notamment des actifs comme la tour Traversière (7 800 m²) à Paris, à proximité de la gare de Lyon, la tour Lille Europe (25 000 m²) au-dessus de la gare d'Euralille, l'immeuble Tangram à Lyon Part-Dieu (5 900 m²) ou les Amarantes à Toulouse (5 800m²).

Commerces

Le patrimoine de surfaces commerciales est composé d'ensembles commerciaux de centre-ville, tels que les

Répartition en valeur par nature



Jardins des Quais à Bordeaux (25 000 m²) ou les 7 collines à Nîmes (14 000 m²), pour un total de 59 300 m². La valeur de ces actifs est de 124 M€ droits inclus.

Entrepôts et locaux d'activités

Le patrimoine logistique d'Affine a été cédé pour une large part en 2015. A fin juin 2017, il représente une surface totale de 135 100 m² pour une valeur de 57 M€ droits inclus.

Juste valeur

Juste valeur du patrimoine direct

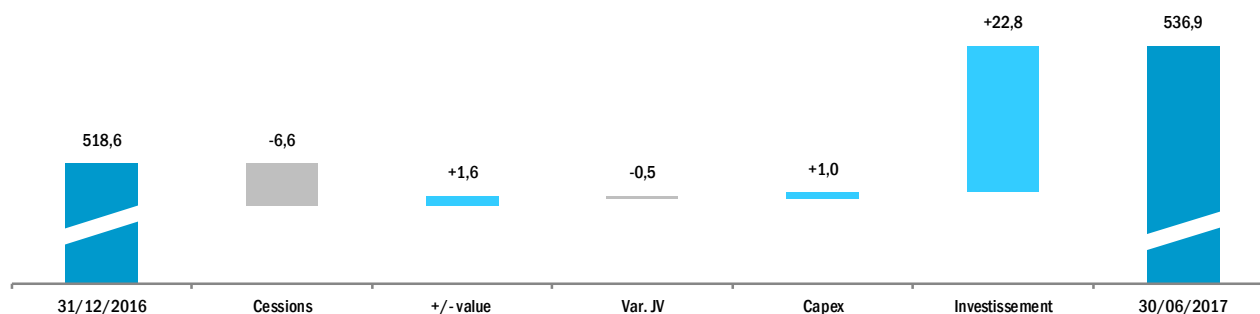
La juste valeur (droits inclus) des 44 actifs immobiliers s'établit à fin juin 2017 à 572 M€ contre 554 M€ à fin 2016.

Hors droits, la valeur du patrimoine passe de 519 M€ fin 2016 à 537 M€ fin juin 2017. Cette variation résulte :

- de cessions à hauteur de 6,6 M€, dégagant une plus-value de 1,6 M€ ;

- de 22,8 M€ d'investissements ;
- de 1,0 M€ d'investissements pour l'amélioration des immeubles ;
- d'une diminution de 0,5 M€ de la juste valeur des immeubles à périmètre constant.

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



La diminution de 0,5 M€ de la juste valeur du portefeuille à périmètre constant (soit -0,2 %) provient :

- à hauteur de -0,5 % de la baisse des loyers de marché (VLM),
- à hauteur de +1,9 % de la baisse des taux de rendement retenus par les expertises,

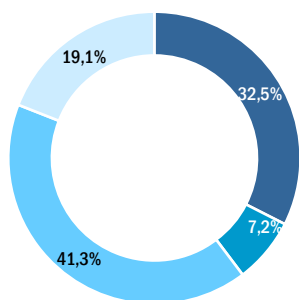
- D'une variation négative résiduelle de 1,5 % (travaux à réaliser, réversion, etc ...).

Le taux de rendement moyen ressortant des expertises est de 5,9 % et une variation négative ou positive de ce taux de 25 points de base conduirait respectivement à une hausse ou une baisse de 21,5 M€ de la valeur du patrimoine.

Juste valeur du patrimoine total

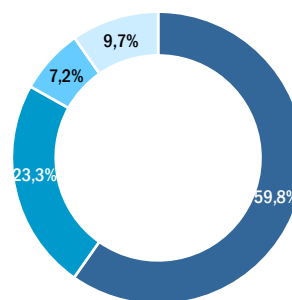
En intégrant les immeubles de Banimmo mis en équivalence, la juste valeur (droits inclus) du patrimoine total ressort à fin juin 2017 à 796 M€ contre 791 M€ à fin 2016.

Répartition géographique en valeur



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

Répartition par typologie en valeur



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

ACTIVITE DE LA PERIODE]

Affine

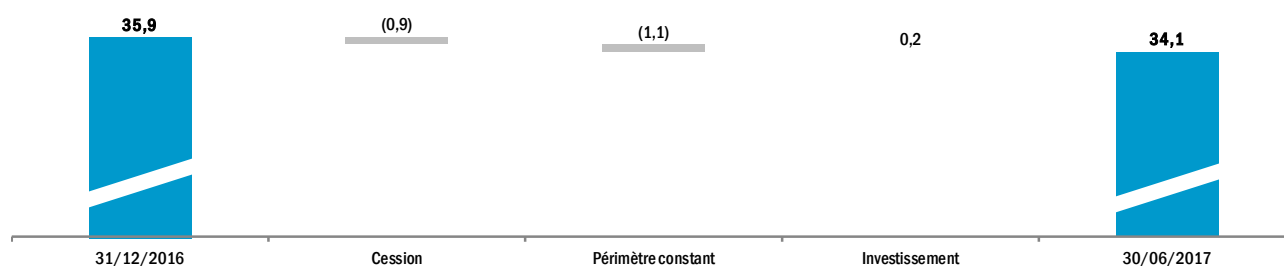
Loyers faciaux

Les loyers des baux en vigueur au 30 juin 2017 représentent un montant annualisé de 34,1 M€, en

baisse de 3,1 % à périmètre constant par rapport au 31 décembre 2016.

Après prise en compte des acquisitions et cessions, les loyers diminuent de 5,1 %.

Evolution des loyers faciaux (M€)

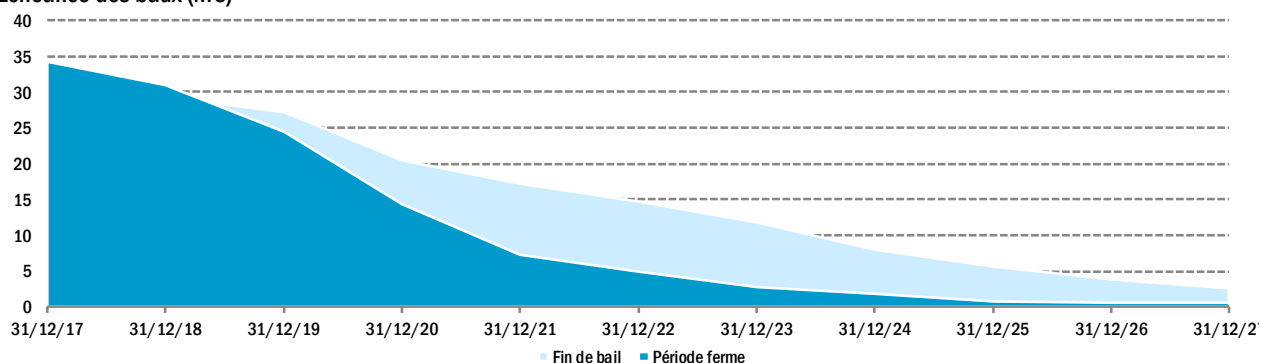


Au cours du semestre, Affine a signé 6 nouveaux baux portant sur une surface totale de 2 300 m² et un loyer annuel global de 0,4 M€. Par ailleurs, 25 locataires ont quitté leurs locaux, représentant au total une surface de 10 200 m² et un loyer annuel de 1,7 M€. Enfin, il y a eu 10 renégociations de baux portant sur un total de loyers de 1,1 M€ (après renégociation - impact en année pleine : +0,1 M€). Sur la base de la situation locative au

30 juin, ces évolutions devraient avoir comme impact une diminution des revenus locatifs de 0,5 M€ sur le S2 2017 par rapport au S1 2017.

La durée moyenne des baux et leur période ferme s'établissent respectivement à 4,2 ans et 2,7 ans (à comparer à 5,1 et 2,9 ans à fin 2016).

Echéance des baux (M€)



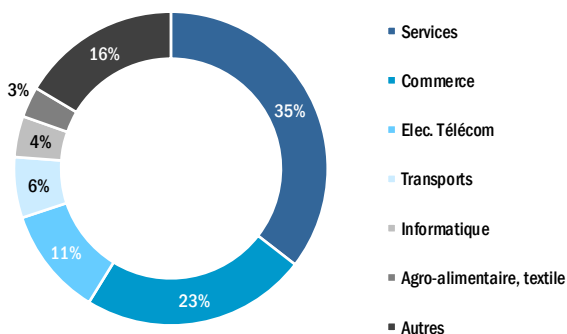
Les congés reçus représentent un impact de -0,7 M€ sur le S2 2017. Enfin, un bail vient d'être signé à Lyon avec effet le 1^{er} octobre et un impact de 0,1 M€ sur le dernier trimestre 2017.

Parmi les trente plus importants locataires, qui représentent 63 % du total des loyers, aucun ne doit

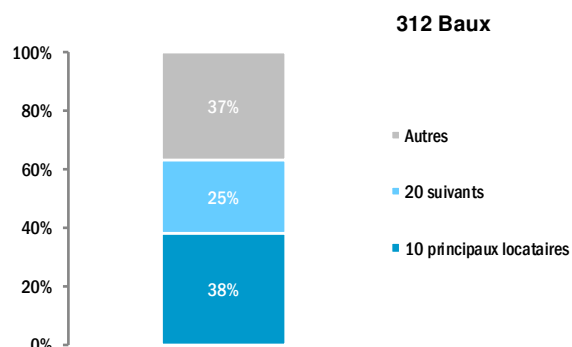
dépasser durablement 10 % ; cette dispersion réduit le risque locatif. Toutefois, en raison des ventes importantes en 2015, le premier locataire, la SNCF, dépasse ce seuil et devrait être dilué avec les prochaines acquisitions. Les autres locataires les plus

significatifs sont : TDF, la Mairie de Corbeil-Essonnes et l'INSEEC.

Par secteur d'activité (en loyer)



Répartition des baux



Taux d'occupation

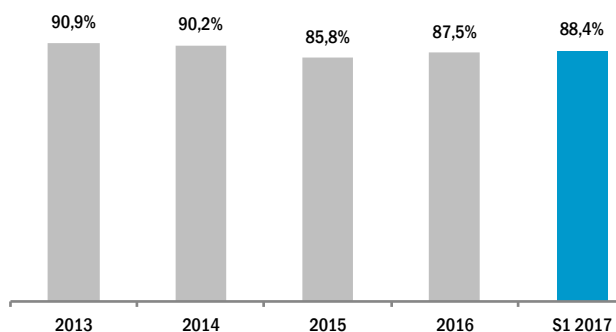
Le taux d'occupation cible à moyen terme s'établit entre 93 % et 95 %, compte tenu du nombre important d'immeubles multi-locataires. Au regard de l'accélération de la rotation du patrimoine ces dernières années, dans un objectif de rajeunissement et de rationalisation de celui-ci, cet objectif d'occupation est ramené à environ 90 % à court terme. Cette évolution est le résultat de la stratégie consistant à vendre des immeubles matures, souvent loués à 100 % et situés en dehors des zones cibles, et à investir dans des

immeubles neufs en cours de commercialisation ou recelant un potentiel de création de valeur, notamment par leur situation locative, c'est-à-dire avec un taux d'occupation temporairement en-deçà du taux cible.

Au 30 juin 2017, le taux d'occupation financier (EPRA) d'Affine (excluant deux immeubles en cours de restructuration à Gennevilliers et à Trappes) s'établit à 88,4 %, contre 87,5 % fin 2016.

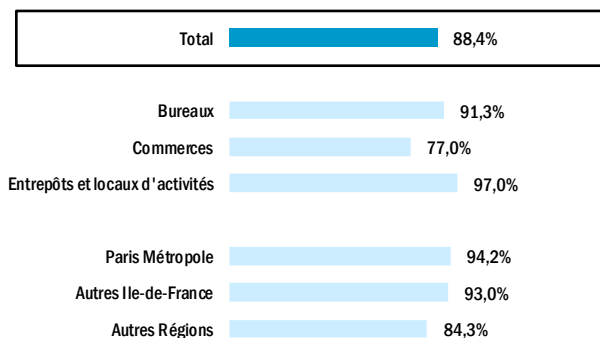
56 % de la vacance EPRA au 30 juin 2017 est concentrée sur 4 actifs : bureaux à Lyon (loués pour une grande part en juillet) et trois ensembles commerciaux à Nîmes, Bordeaux et Saint-Etienne.

Taux d'occupation (EPRA)*



* Taux d'occupation financier hors immeubles en restructuration.

Taux d'occupation par pôle



Investissements & cessions

Acquisitions

Nantes - Euronantes

Affine a fait l'acquisition en VEFA en début d'année auprès du groupement Sogeprom-ADI d'un immeuble de bureaux de 3 883 m², le Kibori, dans le quartier Euronantes Gare, pour un montant de 9,8 M€ (droits inclus). Afin de se positionner sur ce projet, Affine s'était associée en 2014 au groupement pour emporter l'appel d'offres lancé par la ville pour l'attribution de l'îlot 1E, à

développer selon un programme mixte de 12 800 m² de logements, bureaux et locaux d'activités.

Cet immeuble de 8 niveaux (R-1 à R+6), qui bénéficiera de la certification BREEAM, comprendra 3 547 m² de bureaux, 336 m² de locaux d'activité et 33 places de parking en sous-sol. Sa conception architecturale est assurée par le cabinet Art & Build (Paris), sa livraison est prévue au second semestre 2018.

Le quartier d'Euronantes est le nouveau pôle d'affaires de Nantes et bénéficie d'une attractivité particulière liée à sa localisation exceptionnelle à la confluence de l'Erdre et la Loire et à quelques minutes à pied du centre-ville et de la gare. Le pôle tertiaire affiche un taux

de vacance de moins de 5 % et les immeubles récemment livrés ont été totalement loués en moins de 6 mois avec des preneurs de premier rang. Kibori sera le seul immeuble livré en 2018.

Lille - Euratechnologies

Affine a acheté en mars en VEFA auprès du promoteur Nacarat le #hashtag, un ensemble de deux immeubles de bureaux de 5 280 m² à Lille dans le secteur Euratechnologies, pour un montant de 11,0 M€ (droits inclus).

Situé à proximité immédiate du bâtiment Leblan Lafont, cœur de cette zone dédiée aux nouvelles technologies, le programme #hashtag est constitué d'un premier immeuble de bureaux de 2 230 m² sur 5 niveaux (R+4) et d'un second de 3 050 m² sur 4 niveaux (R+3). Il offre 90 places de parking. La conception architecturale est assurée par le cabinet KAAAN Architecten avec une livraison prévue en deux phases en 2018 et 2019.

Certifié BREEAM Good, ce nouvel immeuble tertiaire proposera des conditions de travail de grande qualité aux entreprises et start-ups qu'il accueillera. Celles-ci bénéficieront de tout le confort nécessaire au développement de leur activité à travers des espaces éco-conçus, intégrés, ouverts et modulaires.

Lille - Euralille

En achetant le 11^{ème} étage de la tour Lilleurope au mois de juin auprès de Foncia, Affine devient ainsi l'unique propriétaire de cet immeuble phare de 25 000 m² à Lille ; la foncière en détenait les 19 autres, préalablement acquis par phases successives depuis 2006.

Outre sa contribution immédiate aux revenus de la foncière, cette acquisition va lui permettre de réaliser un certain nombre de travaux de mise en valeur de ce bâtiment construit en 1995 :

- Améliorer la visibilité et l'accessibilité de la tour,
- Rajeunir, aménager et faire vivre les espaces communs,
- Optimiser l'utilisation du 12^{ème} niveau.

Ces travaux seront conduits en concertation avec la SPL Euralille dans le cadre de ses projets de revitalisation de la place François Mitterrand et de liaison entre le parc Matisse et le parc des Dondaines.

Située au cœur d'Euralille, troisième quartier d'affaires de France après la Défense (Paris) et la Part-Dieu (Lyon), et surplombant la gare TGV internationale Lille Europe, la tour occupe l'un des meilleurs emplacements professionnels de la ville. Elle bénéficie d'une excellente accessibilité, tant par le rail, la voiture que les transports en commun. Son attractivité devrait profiter du renforcement du trafic des gares de Lille, de la concentration des activités tertiaires de la Métropole au sein d'Euralille et du développement d'Euralille 3000.

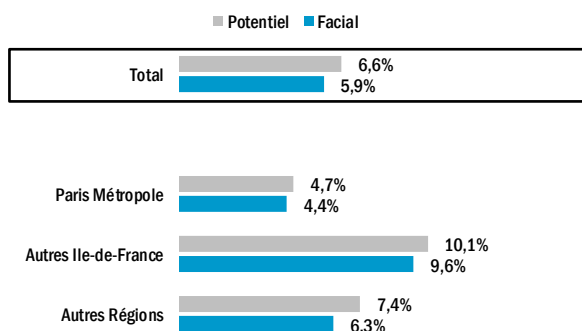
Cessions

Dans le cadre du rajeunissement et de l'amélioration de son portefeuille immobilier, Affine a procédé, au cours de la période, à la cession d'un ensemble immobilier à usage mixte de bureaux et d'entrepôt à Tremblay-en-France (7 514 m²).

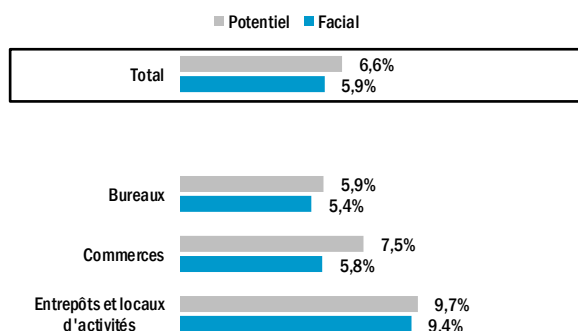
Pipeline

Le programme d'acquisition et de revalorisation du patrimoine en cours s'élève à 59 M€ dont 35 M€ en pipeline et 25 M€ déjà dépensés : Meudon, Euronantes, Euratechnologies. D'autres projets sont à l'étude.

Rendement du patrimoine par zone géographique



Rendement du patrimoine par nature d'actifs



Banimmo

Au 30 juin 2017, Banimmo détient 17 immeubles dont 5 en joint-ventures, pour une superficie totale de 148 000 m², et 12 terrains et réserves foncières dont 4 en joint-ventures pour un total à développer de 304 000 m².

A fin juin, le taux d'occupation reste stable à 83 % (hors surfaces en redéveloppement : North Plaza et Rocquencourt) par rapport à fin 2016 à définition identique. La seule vacance locative importante concerne l'immeuble Diamond (5 800 m² sur un total de 12 800 m²).

Par ailleurs, la cession de la Halle Secrétan à Paris, dont le compromis a été signé fin 2016, devrait intervenir au cours du second semestre. En février 2017, Banimmo a vendu une société détenant un immeuble de bureaux de 14 000 m² à Anvers d'une valeur de 13,2 M€. Enfin, après l'obtention des autorisations nécessaires de l'administration, Banimmo a initié la cession des créances emphytéotiques futures des bureaux détenus par la JV Bureau Cauchy à Namur.

La société poursuit son plan de remboursement de la ligne de crédit syndiqué ayant son échéance fin octobre 2017 (37,4 M€ à fin juin) au travers de cessions et de la mise en place de financements bilatéraux.

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

- Athena Business Center à Vilvorde : Banimmo a entamé en juin 2016 la procédure de changement d'affectation de ce site de 5 hectares. Les bâtiments, utilisés actuellement comme entrepôt et espace de bureaux, laisseront place à un nouvel espace résidentiel, comprenant 250 logements (appartements, maisons unifamiliales, etc). Ce nouveau développement porte le nom de « Groenloo » et l'obtention du plan communal d'aménagement (RUP) ayant pris du retard, les premiers travaux sont attendus pour 2018 ;
- North Plaza à Bruxelles (13 800 m²) : le site a fait l'objet d'une demande d'un permis modificatif pour une scission verticale de l'ensemble. La diminution de la taille moyenne des plateaux devrait offrir plus de flexibilité et favoriser la relocation en multilocataires ;
- Table Square à Paris la Défense : La convention d'occupation temporaire de 55 ans a été signée. Les travaux devraient débuter au premier semestre 2018 ;

- Centre commercial Verpantin à Pantin (4 700 m²) : Banimmo poursuit les travaux de rénovation.

Enfin, Banimmo a remporté le marché de redevelopment de la Halle de la gare du Sud à Nice. Il porte sur un bail emphytéotique de 45 ans et vise à créer un pôle « Chefs Fooding & Vintage » de 2 700 m².

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. Sa contribution au résultat est marginale ;
- Conferinvest (49 %) : exploitation de deux centres de conférences Dolce à Bruxelles-La Hulpe et Chantilly ; le contrat avec Deloitte University a été reconduit pour 3 ans (2018-2021) à des conditions améliorées.

Le résultat opérationnel de Banimmo est en baisse en raison des cessions réalisées en 2016 et début 2017 dont résultent une diminution des revenus locatifs et l'absence de plus-value de cession sur le semestre, la vente de Secrétan ayant été reportée en juillet. Cette baisse reste limitée grâce au plan de réduction des coûts de fonctionnement initié en 2016 et qui fait passer la charge de 4,7 M€ à 3,3 M€. Ce plan vise à accompagner la concentration du portefeuille tout en veillant à conserver les compétences nécessaires au développement du pipeline d'investissement en Belgique et en France. En tenant compte des charges financières, en augmentation en raison du débouclage de certains instruments financiers, des impôts, et de la variation de juste valeur, le résultat net de Banimmo s'établit à -4,4 M€ contre -8,4 M€ à la même période l'an dernier.

A fin juin 2017, l'Actif net Réévalué de Banimmo s'élève à 77,7 M€, soit 6,8 € par action (contre 7,3 € à fin 2016), à comparer à un cours de bourse fin juin 2017 de 4,0 € et un actif net comptable de 4,7 €.

Banimmo, dont Affine détient 49,5 %, est consolidé par mise en équivalence.

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⁾	S1 2016	2016	S1 2017
Revenus locatifs	17,2	34,7	16,8
Loyers nets	14,7	29,4	14,0
Revenus des autres activités	0,2	(0,1)	0,4
Frais de fonctionnement	(4,1)	(8,6)	(4,2)
EBITDA courant ⁽²⁾	10,8	20,7	10,3
Résultat opérationnel courant	10,1	19,6	10,0
Autres produits et charges	0,0	0,3	0,5
Résultat des cessions d'actifs	(0,3)	(0,0)	1,6
Résultat opérationnel avt ajust. Valeur	9,8	19,9	12,1
Solde net des ajustements de valeurs	2,4	(0,6)	(0,5)
Résultat opérationnel net	12,2	19,3	11,6
Coût de l'endettement financier net	(3,8)	(7,0)	(3,1)
Ajustement de valeurs des instr. Financiers	0,1	1,1	0,7
Impôts	(1,0)	(1,3)	(0,3)
Divers ⁽³⁾	(0,1)	(0,3)	(0,0)
Sociétés mises en équivalence	(3,2)	(6,4)	(2,0)
Résultat net	4,1	5,5	6,9
Résultat net - part du groupe	4,1	5,5	6,9
Résultat net - part du groupe (hors Banimmo)	8,2	13,1	9,0
Retraitement EPRA	(0,7)	1,6	(2,7)
Résultat EPRA ⁽⁴⁾	3,4	7,1	4,2
Résultat EPRA (hors Banimmo)	5,6	11,7	6,9

NB : 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 2016, 2016 et S1 2017 les dépréciations sur les immeubles en stock de l'activité de développement, pour respectivement 0,0 M€, -0,2 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 novembre 2016 un guide sur les mesures de performances. Le Résultat EPRA exclut essentiellement, comme précisé dans la note sur les retraitements de l'EPRA, les variations de justes valeurs et les plus ou moins-values de cessions.

Si à périmètre constant, les loyers progressent de 0,3 %, l'impact des cessions, compensé en partie par celui des acquisitions, conduit à la diminution de 2,0 % des revenus locatifs et 4,7 % des loyers nets.

En conséquence, le résultat opérationnel reste quasiment stable à 10,0 M€ (-1,3 %), intégrant également une augmentation du revenu de l'activité de location-financement (+0,4 M€) correspondant à des reprises sur provisions.

La plus-value de cession de 1,6 M€ et le léger recul de la juste valeur de 0,5 M€ des immeubles (contre +2,4 M€ au S1 2016) conduit à un résultat opérationnel net de 11,6 M€, en baisse de 5,1 %.

Les frais financiers nets diminuent à 3,1 M€ (contre 3,8 M€) en raison essentiellement de l'échéance de certains instruments de couverture anciens. Par ailleurs, la juste valeur des instruments financiers profite de la

remontée des taux longs (+0,7 M€ contre +0,1 M€ au S1 2016).

Le poste Sociétés mis en équivalence est principalement impacté par le résultat dégagé par la participation dans la société belge Banimmo qui passe de -8,4 M€ à -4,4 M€. La contribution négative au résultat d'Affine s'élève donc à -2,2 M€ (contre -4,1 M€).

En conséquence, Affine enregistre un résultat net hors Banimmo de 9,0 M€ et un résultat global de 6,9 M€, contre 4,1 M€ à la même période l'an dernier.

Retraité des éléments non-courants, tels que la variation de juste valeur et les plus ou moins-values de cessions, le résultat EPRA hors Banimmo s'élève à 6,9 M€ (contre 5,6 M€). Après intégration de Banimmo, le résultat EPRA ressort à 4,2 M€ contre 3,4 M€ au S1 2016.

Cash-flow consolidé

Flux de trésorerie (M€)	S1 2016	2016	S1 2017
Capacité d'autofinancement	7,4	14,3	7,6
Capacité d'autofinancement hors coût de l'endettement et des charges d'impôts	12,1	22,2	10,6
Variation du BFR	2,0	0,2	0,4
Impôt payé	(0,0)	(0,0)	(0,6)
Cash-flow opérationnel	14,1	22,4	10,5
Investissements	(12,3)	(22,6)	(11,1)
Cessions	9,9	18,3	11,7
Divers	2,1	2,2	-
Cash-flow d'investissement	(0,2)	(2,2)	0,6
Emprunts nouveaux	31,9	50,2	74,8
Remboursements d'emprunts	(34,9)	(56,8)	(67,4)
Intérêts	(3,9)	(7,1)	(3,0)
Divers (dont dividende)	(7,4)	(4,8)	(14,5)
Cash-flow de financement	(14,3)	(18,5)	(9,9)
Variation de trésorerie	(0,4)	1,7	1,1
Trésorerie nette	1,8	3,9	5,0

La capacité d'autofinancement augmente pour atteindre 7,6 M€, en liaison avec l'évolution du résultat EPRA ; hors frais financiers et charges d'impôts elle s'établit à 10,6 M€.

Le BFR est relativement stable avec une variation de 0,4 M€ (vs 2,0 M€). Le cash-flow opérationnel ressort ainsi à 10,5 M€ contre 14,1 M€ pour la même période en 2016.

Les décaissements liés aux investissements sont en légère diminution avec un montant de 11,1 M€ contre 12,3 M€ en 2016. Affine est engagée sur des projets en VEFA dont les décaissements sont étalés sur la période

de construction. La contribution des cessions d'immeubles s'élève à 11,7 M€. Au total le cash-flow d'investissement passe de -0,2 M€ à +0,6 M€.

Le solde net des opérations de financement, y compris les dividendes distribués et les frais financiers, dégage un cash-flow négatif de 9,9 M€, les nouveaux emprunts excèdent de 7,4M€ les remboursements sur la période.

Au global, la trésorerie nette disponible a augmenté pour atteindre 5,0 M€.

Bilan consolidé

Bilan consolidé (M€)	S1 2016	2016	S1 2017
ACTIF	618,6	610,2	630,9
Immeubles (hors droits)	514,1	518,6	536,9
<i>dont immeubles de placement</i>	489,0	469,4	489,7
<i>dont immeubles destinés à la vente</i>	25,1	49,2	47,2
Titres de participations	5,0	0,0	0,0
Sociétés mises en équivalence	34,8	31,6	29,5
Trésorerie	3,4	4,9	5,8
Autres actifs	61,3	55,1	58,7
PASSIF	618,6	610,2	630,9
Fonds propres (avant affectation)	284,8	285,0	280,9
<i>dont ORA</i>	4,2	4,2	4,2
<i>dont TSDI</i>	73,1	73,1	73,1
Dettes bancaires	284,4	284,2	291,7
Autres passifs	49,3	41,0	58,4

Actif net réévalué

Les fonds propres s'établissent au 30 juin 2017 à 280,9 M€, soit une baisse de 4,2 M€ par rapport à fin 2016, en raison d'une part de la distribution en 2017 (dividendes et rémunération des ORA et TSDI) et d'autre

part de la baisse de 28,5 M€ à 26,3 M€ de la situation nette comptable de Banimmo mise en équivalence. Après déduction des quasi-fonds propres (73,1 M€ de TSDI) et retraitement de la juste valeur des instruments dérivés et des impôts différés, l'actif net réévalué EPRA (hors droits) s'établit à 209,1 M€

(-3,0 %). Par action, il ressort à 20,38 € (après dilution des ORA et hors autocontrôle), en diminution de 3,0 %

par rapport au 31 décembre 2016. Droits inclus, l'ANR EPRA par action s'établit à 23,83 €.

ANR (M€)	S1 2016	2016	S1 2017
Fonds propres (avant affectation) part du groupe	284,8	285,0	280,9
Retraitement des TSDI	(73,1)	(73,1)	(73,1)
ANR IFRS (hors droits)	211,7	211,9	207,8
Retraitements EPRA	4,2	3,7	1,3
ANR EPRA (hors droits)	215,9	215,6	209,1
ANR EPRA (droits inclus)	251,6	250,9	244,4
Nombre d'actions dilués (hors autocontrôle)	10 264 805	10 254 952	10 255 561
ANR EPRA dilués (hors droits) par action (€)	21,04	21,02	20,38

L'ANNR EPRA (ANR triple net EPRA), intégrant la juste valeur des instruments de couverture, les impôts différés, et la différence entre la valeur comptable et la valeur de marché de l'endettement, ressort à 23,5 € (hors droits).

Financement

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

La part importante représentée par les actifs en régions, plus stables et plus rentables que les actifs parisiens, et

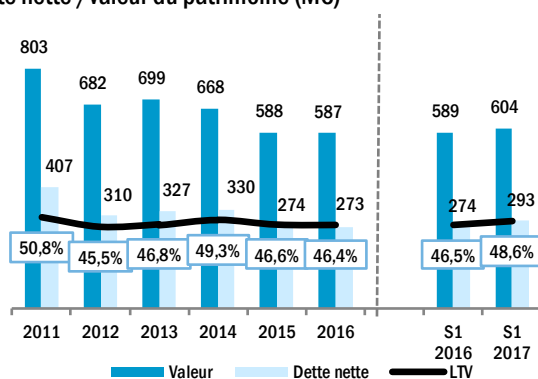
la diversification de son patrimoine, lui confèrent un profil de risque résilient.

Affine bénéficie ainsi d'une bonne visibilité pour piloter son passif en maintenant un profil de dette bien réparti dans le temps, en évitant en principe tout covenant financier sur la société ; elle peut ainsi optimiser l'usage de ses fonds propres en maintenant un LTV proche de 50 %.

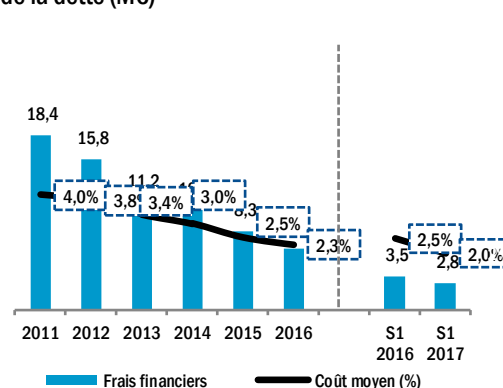
Le total des crédits bancaires signés au cours de la période s'élève à 74,8 M€, à comparer à un montant d'amortissements et remboursements de la dette bancaire de 67,4 M€ sur la période.

Affine dispose par ailleurs de lignes de crédit à court terme confirmées pour un montant total de 19 M€ dont 4 M€ sont en cours de renouvellement.

Dette nette / valeur du patrimoine (M€)



Coût de la dette (M€)



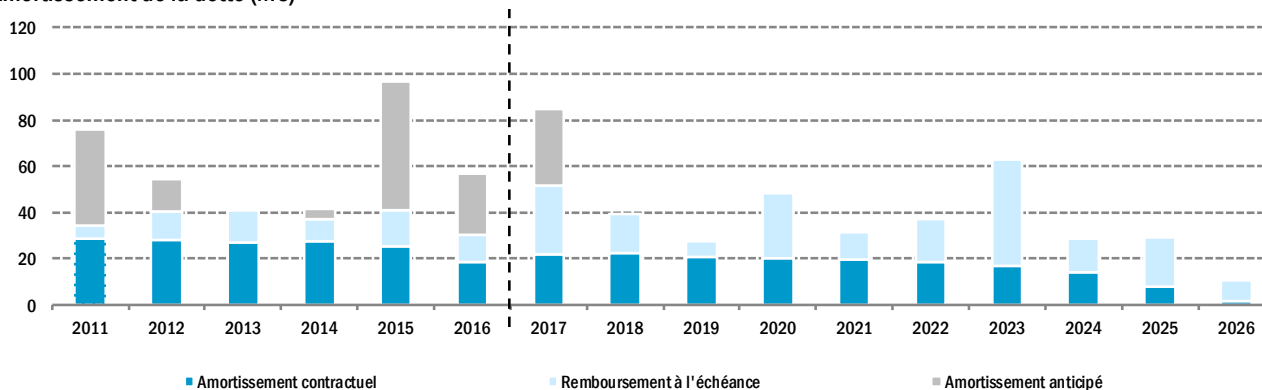
Au 30 juin 2017 la dette financière nette (après déduction de la trésorerie et équivalents de trésorerie nette) s'établit à 300 M€ contre 280 M€ à fin 2016. Elle représente 1,1 fois le montant des fonds propres.

Déduction faite de la dette attachée à l'activité résiduelle de location financement (6 M€), la dette financière nette s'élève à 293 M€. Rapportée au total des immeubles de placement, des stocks, de la part d'Affine dans la situation nette des sociétés mises en équivalence et des titres de participation (28 M€), elle conduit à un LTV de 48,6 %, contre 46,4 % fin 2016.

Le rapport des frais financiers sur la moyenne des dettes financières nettes fait ressortir pour la période un coût moyen de la dette de 2,0 %, en baisse par rapport à l'année 2016 (2,3 %).

La durée moyenne de la dette à fin juin 2017 est de 6,0 années. Les dettes sont amorties à un rythme correspondant à la vie de l'actif sous-jacent, le solde du crédit étant remboursé à l'échéance finale ou faisant l'objet d'un refinancement. Le graphique ci-dessous montre qu'Affine ne doit faire face à aucune échéance majeure au cours des prochaines années.

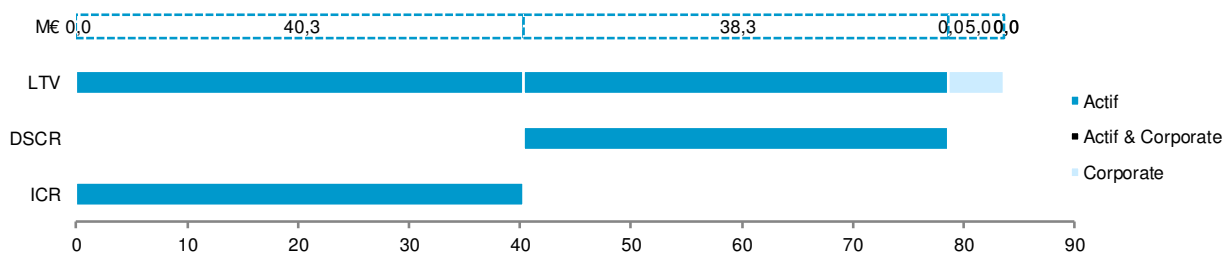
Amortissement de la dette (M€)



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

Aucun crédit ne donne lieu au 30 juin à la mise en jeu d’une clause d’exigibilité anticipée partielle ou totale en raison d’un défaut dans le respect des ratios financiers devant faire l’objet d’une déclaration à cette date.

Répartition des covenants (M€)



LTV (dette nette / valeur du patrimoine)

(K€)	S1 2016	2016	S1 2017
Dette financière nette ⁽¹⁾	282 623	280 291	299 708
Dette allouée à la location-financement	(8 781)	(7 544)	(6 277)
Dette nette pour immeubles de placement	273 841	272 747	293 431
Valeur des immeubles (droits inclus)	548 968	553 515	571 686
Sociétés foncières mises en équivalence	36 671	30 073	28 061
Retraitement VEFA & Immobilisation	3 723	3 702	3 792
Valeur du patrimoine droits inclus retraitée	589 362	587 290	603 539
LTV	46,5%	46,4%	48,6%

(1) Ce montant comprend au S1 2017 la dette fournisseurs attachée aux immeubles en VEFA

Comptes consolidés détaillés

Compte de résultat consolidé – Présentation résumée

(K€)	S1 2016	2016	S1 2017
Revenus locatifs	17 166	34 662	16 821
Produits et charges locatives	(2 579)	(5 434)	(2 687)
Autres produits et charges sur immeubles	133	215	(108)
LOYERS NETS	14 720	29 443	14 027
Résultat de location financement	241	10	634
Résultat des opérations de développement	9	(18)	(65)
Autres activités	(65)	(128)	(128)
Frais de structure	(4 130)	(8 571)	(4 197)
EBITDA COURANT ⁽¹⁾	10 776	20 735	10 270
Amortissements et dépréciations	(645)	(1 117)	(275)
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	10 130	19 618	9 995
Charges nettes des provisions	4	(109)	357
Solde des autres produits et charges	29	432	114
Résultat de cessions des immeubles de placement	(346)	73	1 635
Levées d'option sur immeubles en location financement	-	0	-
Résultat des cessions d'actifs d'exploitation	9	(95)	-
Résultat des cessions d'actifs	(337)	(22)	1 635
RESULTAT OPERATIONNEL AVT AJUST. VALEUR	9 826	19 919	12 101
Ajustement des valeurs des immeubles	2 385	(573)	(510)
Ajustement de Goodwill	-	-	-
Solde net des ajustements de valeurs	2 385	(573)	(510)
RESULTAT OPERATIONNEL NET	12 211	19 346	11 590
Produits de trésorerie et équivalents	222	435	144
Coût de l'endettement financier brut	(4 052)	(7 400)	(3 263)
Coût de l'endettement financier net	(3 830)	(6 965)	(3 119)
Autres produits et charges financiers	(144)	(331)	(21)
Ajustement de valeurs des instruments financiers	57	1 099	674
RESULTAT AVANT IMPÔTS	8 295	13 149	9 125
Impôts courant	(572)	(712)	(298)
Autres impôts	(471)	(573)	12
Sociétés mises en équivalence	(3 160)	(6 408)	(1 973)
Résultat net des activités abandonnées	-	-	-
RESULTAT NET	4 092	5 456	6 865
Résultat net – Participations ⁽²⁾	(0)	-	0
RESULTAT NET – PART DU GROUPE	4 092	5 456	6 865
Retraitement EPRA	(725)	1 631	(2 674)
RESULTAT EPRA	3 367	7 088	4 192
Résultat par action (€)	0,30	0,33	0,58
Résultat dilué par action (€)	0,30	0,34	0,58
Résultat EPRA par action (dilué) (€)	0,23	0,50	0,32
Nombre d'actions moyen (hors autocontrôle)	10 038 090	10 035 893	10 029 376
Nombre d'actions moyen dilué (hors autocontrôle)	10 263 978	10 261 781	10 255 264

(1) l'EBITDA courant correspond au résultat opérationnel courant hors coûts de dépréciations et d'amortissements courants. Ce montant n'intègre pas au S1 2016, 2016 et S1 2017 les dépréciations sur les immeubles en stock de l'activité de développement, pour respectivement 0,0 M€, -0,2 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 2016	2016	S1 2017
Immeubles de placement	489 395	469 810	490 104
Actifs corporels	354	393	387
Immobilisations incorporelles	849	463	433
Actifs financiers	15 361	11 520	8 346
Actifs d'impôts différés	960	960	960
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence	34 775	31 551	29 489
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	541 694	514 697	529 720
Immeubles destinés à la vente	25 113	49 228	47 165
Branche d'activité destinée à la vente	-	-	-
Prêts et créances de location-financement	3 657	2 004	4 232
Stocks	3 723	3 702	3 792
Clients et comptes rattachés	11 685	12 077	7 463
Actifs d'impôts courants	28	66	119
Autres créances	29 252	23 510	32 612
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 402	4 875	5 846
TOTAL ACTIFS COURANTS	76 859	95 463	101 228
TOTAL	618 554	610 160	630 948

Bilan consolidé – Passif – Présentation résumée

(K€)	S1 2016	2016	S1 2017
Capitaux propres (part du groupe)	284 830	285 036	280 871
<i>dont ORA</i>	4 217	4 220	4 227
<i>dont TSDI</i>	73 121	73 118	73 108
Intérêts minoritaires	(0)	(0)	(0)
TOTAL CAPITAUX PROPRES	284 830	285 036	280 871
Emprunts long terme	211 906	218 167	247 324
Passifs financiers	4 409	3 130	2 345
Provisions	1 906	2 081	1 682
Dépôts et cautionnements reçus	5 611	4 863	5 002
Passifs d'impôts différés et non courants	0	65	18
Divers	(0)	(0)	0
TOTAL PASSIFS NON COURANTS	223 832	228 306	256 371
Branches d'activités destinées à la vente	-	-	-
Passifs liés aux immeubles destinés à la vente	18 970	33 526	14 595
Dettes fournisseurs et autres	29 128	21 719	45 758
Emprunts et dettes financières	59 745	38 723	31 059
Passifs d'impôts courants	0	184	0
Dettes fiscales et sociales	2 048	2 666	2 294
TOTAL PASSIFS COURANTS	109 892	96 817	93 705
TOTAL	618 554	610 160	630 948

Recommandations Best Practices EPRA

L'EPRA, association des foncières européennes cotées, a mis à jour en novembre 2016 un guide sur les mesures de performances du rapport intitulé « Best Practice Recommendations » ⁽¹⁾ (BPR).

Affine s'inscrit dans cette recherche d'homogénéité de la communication financière, qui vise à améliorer la

qualité et la comparabilité de l'information, et à fournir aux investisseurs les principaux agrégats recommandés par l'EPRA. La société publie ainsi le résultat EPRA, le résultat EPRA par action, l'ANR EPRA, l'ANR EPRA par action, l'ANNR EPRA, l'ANNR EPRA par action et le taux de vacance EPRA.

Définition des mesures de performance EPRA (EPM)

Indicateurs EPRA	Définition EPRA ⁽¹⁾
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€)	S1 2016	2016	S1 2017
Résultat EPRA	3 367	7 088	4 192
Actif Net Réévalué EPRA (hors droits)	215 947	215 575	209 055
ANNR EPRA (hors droits)	246 395	245 933	240 649
Taux de vacance EPRA (%)	13,0	12,5	11,6
Données par action (€)	S1 2016	2016	S1 2017
Résultat EPRA	0,23	0,50	0,32
Actif net réévalué EPRA (hors droits)	21,04	21,02	20,38
ANNR EPRA (hors droits)	24,00	23,98	23,47

Résultat EPRA (méthode indirecte)

(K€)	S1 2016	2016	S1 2017
Résultat net - part du groupe	4 092	5 456	6 865
Ajustement des valeurs des immeubles de placement et de développement	(2 377)	(147)	421
Résultat des cessions d'actif	337	589	(1 635)
Ajustement des Goodwill	-	-	-
Ajustement de valeur des instruments financiers	(57)	(1 099)	(674)
Impôts non-courants, différés et exit tax	469	576	(15)
Ajustements des sociétés mises en équivalence	903	1 713	(770)
Intérêts minoritaires des éléments ci-dessus	-	-	-
Résultat EPRA	3 367	7 088	4 192
Résultat EPRA (hors Banimmo)	5 646	11 661	6 879

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

(K€)	S1 2016	2016	S1 2017
Revenus locatifs	17 166	34 662	16 821
Loyers nets	14 720	29 443	14 027
Revenus des autres activités	186	(137)	440
Frais de fonctionnement	(4 130)	(8 571)	(4 197)
EBITDA courant ⁽²⁾	10 776	20 735	10 270
Résultat opérationnel courant	10 130	19 618	9 995
Autres produits et charges ⁽³⁾	41	(397)	381
Coût de l'endettement financier net	(3 830)	(6 965)	(3 119)
Impôts (courant)	(574)	(709)	(302)
Divers (courant) ⁽³⁾	(144)	236	(21)
Sociétés mises en équivalence (courant)	(2 256)	(4 695)	(2 743)
Résultat net courant	3 367	7 088	4 192
Résultat EPRA (Résultat net courant - Pdg ⁽⁴⁾)	3 367	7 088	4 192
Résultat EPRA (hors Banimmo)	5 646	11 661	6 879
Autres produits et charges ⁽³⁾	(8)	720	90
Résultat des cessions d'actifs	(337)	(22)	1 635
Solde net des ajustements de valeurs	2 385	(573)	(510)
Ajustement de valeurs des instruments financiers	57	1 099	674
Impôts (non-courant)	(469)	(576)	15
Divers (non-courant) ⁽³⁾	(0)	(567)	0
Sociétés mises en équivalence (non-courant)	(903)	(1 713)	770
Résultat net non-courant	725	(1 631)	2 674
Résultat net non-courant - pdg ⁽⁴⁾	725	(1 631)	2 674
Résultat net non-courant - pdg ⁽⁴⁾ (hors Banimmo)	2 583	1 423	2 166
Résultat net	4 092	5 456	6 865
Résultat net - part du groupe	4 092	5 456	6 865

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 2016, 2016 et S1 2017 les dépréciations sur les immeubles en stock de l'activité de développement, pour respectivement 0,0 M€, -0,2 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 par action

(K€)	S1 2016	2016	S1 2017
Résultat net - part du groupe	4 092	5 456	6 865
Coût des TSDI	(993)	(1 953)	(932)
Coût des ORA	(110)	(226)	(111)
Résultat net - part du groupe ajusté pour le calcul du résultat par action	2 989	3 278	5 822
Réintégration du coût des ORA	110	226	111
Résultat net - part du groupe ajusté pour le calcul du résultat dilué par action (après conversion des ORA)	3 099	3 504	5 933
Retraitement EPRA	(725)	1 631	(2 674)
Résultat EPRA ajusté du coût des TSDI pour le calcul du résultat EPRA par action ⁽¹⁾	2 374	5 135	3 259
Résultat par action (€)	0,30	0,33	0,58
Résultat dilué par action (€)	0,30	0,34	0,58
Résultat EPRA par action (€) (dilué)	0,23	0,50	0,32
Résultat EPRA par action (€) (dilué) (hors Banimmo)	0,45	0,95	0,58
Nombre d'actions en circulation	10 056 071	10 056 071	10 056 071
Nombre moyen d'actions en autocontrôle	(17 981)	(20 178)	(26 695)
Nombre moyen d'actions (hors autocontrôle)	10 038 090	10 035 893	10 029 376
Nombre moyen d'actions nouvelles en remboursement des ORA ⁽¹⁾	225 888	225 888	225 888
Nombre moyen d'actions dilué (hors autocontrôle)	10 263 978	10 261 781	10 255 264

ANR IFRS

(K€)	S1 2016	2016	S1 2017
Fonds propres (avant affectation)	284 830	285 036	280 871
<i>dont ORA</i>	4 217	4 220	4 227
<i>dont TSDI</i>	73 121	73 118	73 108
<i>dont autocontrôle</i>	(267)	(395)	(392)
<i>dont autres</i>	207 758	208 094	203 928
Retraitement des TSDI	(73 121)	(73 118)	(73 108)
ANR IFRS dilué hors droits	211 708	211 918	207 763
Droits de transfert (pdg ¹)	35 685	35 346	35 356
ANR IFRS dilué droits inclus	247 393	247 264	243 119
ANR IFRS dilué hors droits par action	20,62	20,66	20,26
ANR IFRS dilué droits inclus par action	24,10	24,11	23,71
Nombre d'actions en circulation	10 056 071	10 056 071	10 056 071
Autocontrôle	(17 154)	(27 007)	(26 398)
ORA convertie	225 888	225 888	225 888
Nombre d'actions dilué (hors autocontrôle)	10 264 805	10 254 952	10 255 561

(1) Pdg signifiant part du groupe.

ANR EPRA

(K€)	S1 2016	2016	S1 2017
ANR IFRS dilué hors droits	211 708	211 918	207 763
Retraitements EPRA	4 239	3 656	1 292
<i>dont juste valeur des instruments financiers</i>	8 081	4 677	2 361
- Actif - Dérivés à la juste valeur (pdg ¹)	275	1 439	1 617
- Passif - Dérivés à la juste valeur (pdg ¹)	8 356	6 117	3 977
<i>dont impôts différés net</i>	(3 843)	(1 021)	(1 069)
- Actif d'impôts différés (pdg ¹)	3 843	1 086	1 087
- Passif d'impôts différés (pdg ¹)	0	65	18
ANR EPRA (hors droits)	215 947	215 575	209 055
ANR EPRA droits inclus	251 632	250 921	244 411
ANR EPRA (hors droits) par action (dilué)	21,04	21,02	20,38
ANR EPRA droits inclus par action (dilué)	24,51	24,47	23,83

(1) Pdg signifiant part du groupe.

ANNR EPRA

(K€)	S1 2016	2016	S1 2017
Retraitement EPRA	(4 239)	(3 656)	(1 292)
Variation de JV de la dette ⁽¹⁾	34 687	34 015	32 887
ANNR EPRA (hors droits)	246 395	245 933	240 649
ANNR EPRA droits inclus	282 080	281 279	276 005
ANNR EPRA (hors droits) par action (dilué)	24,00	23,98	23,47
ANNR EPRA droits inclus par action (dilué)	27,48	27,43	26,91

(1) Hors Banimmo et ses filiales.

Taux de vacance EPRA

Classe d'actif (M€)	Loyers faciaux	Surface locative (m ²)	VLM ¹ sur vacant	VLM ¹	Taux de vacance EPRA
Bureaux	21,2	151 388	1,9	21,8	8,7%
Surfaces commerciales	7,5	59 257	2,2	9,4	23,0%
Entrepôts et Locaux d'Activités	5,4	135 086	0,1	4,9	3,0%
Total	34,1	345 731	4,2	36,1	11,6%

(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 coté à l'échelle Européenne. <http://www.epra.com>

Foncière

Selon l'EPRA, le cœur de métier de ces sociétés est de générer des revenus locatifs et des plus-values de cession sur les immeubles de placement détenus à long terme (immobilier d'entreprise et résidentiel : par exemple bureaux, appartements, commerces, entrepôts).

Occupation

Un local est dit occupé à la date de clôture, si un locataire bénéficie d'un droit sur le local, rendant impossible la prise d'effet d'un bail sur le même local par un tiers à la date de clôture ; ce droit existe au titre d'un bail, que celui-ci ait ou non pris effet à la date de clôture, ou que le locataire ait, ou non, délivré un congé au bailleur, ou que le bailleur ait, ou non, délivré un congé au locataire. Un local est vacant s'il n'est pas occupé.

Loyers faciaux

Les loyers faciaux correspondent aux loyers contractuels du bail, auxquels sont appliquées les indexations successives contractuellement prévues dans le bail hors avantages octroyés par le bailleur au bénéfice du locataire (franchises, charges non refacturées contractuellement considérées comme telles, aménagements de loyers par paliers...).

Loyers nets

Les loyers nets correspondent aux revenus locatifs diminués des charges locatives nettes.

Loyers potentiels

Les loyers potentiels correspondent à la somme des loyers faciaux des locaux occupés et des valeurs locatives de marché des locaux vacants.

Loan-to-value (LTV)

Le ratio LTV groupe correspond au rapport de la dette nette liée aux immeubles de placements et assimilés sur la somme des justes valeurs, droits inclus, des immeubles de placements et assimilés.

Opération engagée

Opération en cours pour laquelle Affine dispose de la maîtrise du foncier et a obtenu les permis et autorisations administratives nécessaires.

Opération maîtrisée

Opération au stade d'étude avancée pour laquelle Affine dispose de la maîtrise du foncier (acquisition réalisée ou promesse d'achat, sous condition suspensive liée à l'obtention des autorisations administratives nécessaires).

Patrimoine locatif

Le patrimoine locatif correspond aux immeubles de placements qui ne font pas l'objet d'une restructuration à la date de clôture.

Périmètre constant

Le périmètre constant comprend tous les immeubles qui sont présents dans le portefeuille immobilier depuis le début de la période, mais excluant ceux qui ont été acquis, vendus ou font l'objet d'un développement pendant cette période.

Projet identifié

Projet en cours de préparation et de négociation.

Rendements

Les rendements facial, effectif, potentiel correspondent respectivement aux loyers facial, effectif, potentiel divisés par la valeur vénale droits inclus des immeubles du patrimoine locatif à la date de clôture.

Taux d'occupation (EPRA)

Le taux d'occupation (EPRA), ou taux d'occupation financier est égal à 1 moins le taux de vacance EPRA.

Taux de capitalisation

Le taux de capitalisation est égal aux loyers faciaux divisés par la juste valeur hors droits.

Taux de rendement

Le taux de rendement est égal aux loyers faciaux divisés par la juste valeur droits inclus.

Taux de vacance EPRA

Le taux de vacance EPRA, ou taux d'occupation financier, est égal aux loyers de marché des surfaces vacantes divisés par les loyers de marché de la surface totale.

Valeur locative de marché (VLM)

La valeur locative de marché correspond au loyer qui serait atteint si les locaux devaient être reloués à la date de clôture. Elle est déterminée deux fois par an par les experts immobiliers externes.