

Comptes consolidés annuels 2017



RESULTAT NET PDG EN HAUSSE A 9,1 M€ (+66,7 %)

- (+) Légère progression des loyers nets (+0,5 %)
- (+) Plus-value de cession de 1,9 M€
- (=) Stabilité des justes valeurs (+0,6 %)
- (+) Réduction du coût de la dette à 2,0 %
- (+) Reprise de provisions et d'impôts (+2,8 M€)
- (-) Importante dépréciation de la participation dans Banimmo (-8,2 M€)

PROGRESSION DU RESULTAT EPRA (+52,6 %)

EVOLUTION DE LA VALEUR DU PATRIMOINE (+11,6 %)

- 90,7 M€ d'acquisitions, de développements et de travaux
- 32,6 M€ de cessions
- 39 M€ de pipeline d'investissements engagés et de projets maîtrisés

ANR EPRA PAR ACTION : 20,5 €

ANNNR EPRA PAR ACTION : 22,7 €

DIVIDENDE DE 1,0 € PAR ACTION (*)

(*) Soumis au vote de l'Assemblée Générale du 26 avril 2018

Le Conseil d'Administration d'Affine, réuni le 27 février 2018, a arrêté les comptes individuels et consolidés au 31 décembre 2017. Les procédures d'audit sont en cours de finalisation.

1) RESULTATS

Les résultats 2017 tirent profit de la stratégie visant à doter la société d'un patrimoine immobilier de qualité et à renforcer ses fondamentaux.

Concernant Banimmo, le sous-groupe est consolidé chez Affine par mise en équivalence jusqu'au 30 septembre 2017 puis par intégration globale en activité non poursuivie (IFRS 5), dans une perspective de cession à terme.

Le bénéfice net consolidé de l'exercice progresse à 7,2 M€, et à 9,1 M€ en part du groupe, contre 5,5 M€ en 2016 :

- Les loyers nets augmentent de 0,5 %, grâce à une réduction des charges (-1,0 M€) qui compense la baisse de 2,5 % des revenus locatifs (-1,3 % à périmètre constant).
- Une plus-value de cession (1,9 M€) et la légère amélioration de la juste valeur (+0,3 M€)

contribuent à hauteur de 2,2 M€, contre -0,6 M€ en 2016.

- Les frais financiers continuent de diminuer (6,9 M€ contre 7,0 M€), en conséquence essentiellement de l'échéance de certains instruments de couverture anciens.
- La contribution du résultat de Banimmo (dont Affine est actionnaire à hauteur de 49,5 %) passe de -7,6 M€ à -1,9 M€ (voir le communiqué de presse de Banimmo).
- Le changement de méthode de valorisation de la participation dans Banimmo, passant de l'actif net comptable à la moyenne du cours de bourse de décembre, se traduit par une dépréciation de 8,2 M€. La valeur de Banimmo dans les comptes s'établit donc à 18,4 M€ soit 2,2 % du total de l'actif.
- Enfin un certain nombre de postes concourent positivement au résultat : augmentation de 0,8 M€

du résultat des opérations de location-financement (en extinction), réduction de 1,0 M€ de la charge d'impôts (récupération en cours de la contribution additionnelle de 3 % sur les dividendes) et reprises de provision pour 1,0 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 Banimmco s'élève à 15,5 M€ (+32,7%). Après intégration de Banimmco, le résultat EPRA ressort à 10,8 M€ (+52,6%).

La capacité d'autofinancement s'établit à 15,1 M€ contre 14,3 M€. Compte tenu de la stabilité du BFR (versus +0,2 M€ en 2016) et de l'intégration des flux opérationnels de Banimmco (0,4 M€), le cash-flow opérationnel passe de 22,4 M€ à 20,2 M€.

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

2) ACTIVITE

Au cours des 12 derniers mois, le volume d'opérations réalisées ou engagées dépasse 130 M€. Elles doivent dégager à terme un loyer annuel de 8,9 M€, dont 1,1 M€ déjà enregistrés dans les comptes de 2017 (correspondant à un loyer potentiel de 3,7 M€ en base annuelle pour les immeubles de rendement et 3,5 M€ pour les VEFA).

Le taux d'occupation (EPRA) diminue légèrement à 87,0 % contre 87,5% fin 2016, en raison essentiellement des départs de locataires de l'entrepôt de Thouars, de la galerie commerciale à Saint-Etienne et des bureaux à Montigny-le-Bretonneux et à Saint-Germain-en-Laye.

Au cours de l'année, Affine a signé pour 1,1 M€ de nouveaux baux, contre 4,7 M€ de baux échus. Les renégociations ont porté sur un total de 2,0 M€ de loyer (impact en année pleine : +0,1 M€). Par ailleurs, les locataires ayant notifié leur départ auront un impact négatif de 0,8 M€ sur 2018 et les changements de périmètre un impact positif de 1,8 M€.

Sur la période, le renouvellement du portefeuille et son recentrage sur les bureaux et les commerces de centre-ville dans les grandes métropoles françaises se sont poursuivis par :

- un effort soutenu d'investissements, sous forme d'acquisitions et de travaux visant à rehausser la qualité du patrimoine, pour un total de 90,7 M€ : développement de la VEFA à Meudon, acquisition de 2 nouveaux immeubles en VEFA à Lille et Nantes, du dernier étage de la tour Lilleurope, de trois immeubles de bureaux dans Paris Métropole ainsi que du Marché Vaugirard à Paris. Le pipeline d'investissements, comprenant les engagements pris dans le cadre des VEFA et les projets maîtrisés, représente au total 39 M€.

- la cession de deux ensembles immobiliers à usage mixte de bureaux et d'entrepôt/locaux d'activité à Tremblay-en-France et à Trappes, d'un terrain à Saint-Etienne et de bureaux à Bagnolet et à Montigny-le-Bretonneux pour un montant total de 32,6 M€ qui ont permis de dégager une plus-value de 1,9 M€.

3) ACTIF NET REEVALUE

A fin 2017, la juste valeur des immeubles de placement s'élève à 579 M€ (hors droits), contre 519 M€ à fin 2016 (+11,6 %). A périmètre constant, la hausse est de 0,6 %.

En incluant les immeubles de Banimmco, la juste valeur (droits inclus) du patrimoine total du groupe ressort à 824 M€ (contre 791 M€ à fin 2016).

L'Actif Net Réévalué EPRA (hors droits, déduction faite des TSDI et après retraitement de la juste valeur des instruments dérivés et des impôts différés), est en recul de 2,3 % à 210,6 M€, reflétant l'impact du résultat net et 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 20,5 € (-2,3 %).

L'ANNR EPRA (hors droits), qui intègre la juste valeur de l'endettement et des instruments de couverture, et les impôts différés, s'élève à 22,7 € par action contre 24,0 € fin 2016.

4) FINANCEMENT

Au cours de la période, Affine a bénéficié des bonnes conditions de marché pour mettre en place de nouveaux crédits à hauteur de 172,4 M€ (entièrement couvert) et la société a procédé à des remboursements pour un montant total de 120,0 M€.

Au 31 décembre 2017, la dette financière, nette de la trésorerie, s'élève à 337,1 M€ (contre 272,8 M€ à fin 2016). Le ratio LTV (dette bancaire nette / valeur de marché des immeubles droits inclus, intégrant les stocks immobiliers, la situation nette des sociétés mises en équivalence et la quote part dans l'actif porté par une JV de projet) s'établit à 52,3 % 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 5,8 ans et il n'y a pas d'échéance de dette significative au cours des prochaines années.

5) PERSPECTIVES

Affine poursuit sa stratégie de renouvellement et de rationalisation du portefeuille (essentiellement dans les immeubles de bureaux), seul ou en partenariat, dans le cadre d'un développement équilibré entre Paris Métropole et six métropoles régionales (Bordeaux, Lille, Lyon, Marseille, Nantes et Toulouse).

Ainsi, en 3 ans la part des villes cibles dans le patrimoine est passée de 52 % à 76 %. Cette stratégie devrait permettre à Affine de maintenir sa politique de distribution.

6) CALENDRIER

- 18 avril 2018 : Chiffre d'affaires du premier trimestre (après bourse)
- 26 avril 2018 : Assemblée générale

- Mai 2018 : Paiement du dividende (1,0 €*)
- Juillet 2018 : Chiffre d'affaires et résultats semestriels 2018 (avant-bourse)
- 17 octobre 2018 : Chiffre d'affaires du troisième trimestre (après bourse)

(*) Sera soumis au vote de l'Assemblée Générale du 26 avril 2018

RESULTAT CONSOLIDE

(M€) ⁽¹⁾	2015	2016	2017
Revenus locatifs	39,0	34,7	33,8
Loyers nets	34,4	29,4	29,6
Revenus des autres activités	1,2	(0,1)	0,8
Frais de fonctionnement	(7,9)	(8,6)	(8,8)
EBITDA courant ⁽²⁾	27,7	20,7	21,6
Résultat opérationnel courant	27,1	19,6	21,3
Autres produits et charges	(0,4)	0,3	0,7
Résultat des cessions d'actifs	(7,2)	(0,0)	1,9
Résultat opérationnel avt ajust. de valeur	19,5	19,9	23,9
Solde net des ajustements de valeurs	3,8	(0,6)	0,3
Résultat opérationnel net	23,2	19,3	24,2
Coût de l'endettement financier net	(9,1)	(7,0)	(6,9)
Ajustement de valeurs des instr. financiers	2,1	1,1	0,8
Impôts	0,5	(1,3)	0,3
Divers ⁽³⁾	(0,5)	(0,3)	0,8
Sociétés mises en équivalence	(15,7)	(6,4)	(0,1)
Activités non poursuivies	-	-	(12,0)
Résultat net	0,4	5,5	7,2
Résultat net – part du groupe	0,4	5,5	9,1 ⁽⁴⁾
Résultat net – part du groupe (hors Banimmo)	16,9	13,1	19,2

(1) Sur la base des comptes IFRS et des recommandations de l'EPRA.

(2) L'EBITDA courant correspond au résultat opérationnel courant hors coûts de dépréciations et d'amortissements courants. Ce montant n'intègre pas en 2015, 2016 et 2017 les dépréciations sur les immeubles en stock de l'activité de développement, pour respectivement -0,1 M€, -0,2 M€ et 0,1 M€, repris dans les autres produits et charges.

(3) Autres produits et charges financiers.

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

RESULTAT EPRA (METHODE INDIRECTE)

(M€)	2015	2016	2017
Résultat net – part du groupe	0,4	5,5	9,1
Ajust. des valeurs des immeubles de placement et de développement	(3,8)	(0,1)	(0,2)
Résultat des cessions d'actif	7,2	0,6	(2,7)
Ajustement des Goodwill	-	-	8,2
Ajustement de valeur des instruments financiers	(2,1)	(1,1)	(0,8)
Impôts non-courants, différés et exit tax	0,1	0,6	0,0
Ajustements des sociétés MEE et activités non poursuivies	11,4	1,7	(2,2)
Intérêts minoritaires des éléments ci-dessus	-	-	(0,5)
Résultat EPRA ⁽⁵⁾	13,3	7,1	10,8
Résultat EPRA ⁽⁵⁾ (hors Banimmo)	17,4	11,7	15,5

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

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

(M€)	2015	2016	2017
Revenus locatifs	39,0	34,7	33,8
Loyers nets	34,4	29,4	29,6
Revenus des autres activités	1,2	(0,1)	0,8
Frais de fonctionnement	(7,9)	(8,6)	(8,8)
EBITDA courant ⁽²⁾	27,7	20,7	21,6
Résultat opérationnel courant	27,1	19,6	21,3
Autres produits et charges	(0,4)	(0,4)	0,8
Coût de l'endettement financier net	(9,1)	(7,0)	(6,9)
Impôts (courant)	0,5	(0,7)	0,4
Divers (courant) ⁽³⁾	(0,5)	0,2	0,0
Sociétés mises en équivalence et activités non poursuivies (courant)	(4,3)	(4,7)	(6,1)
Résultat net courant	13,3	7,1	9,4
Résultat EPRA (Résultat net courant – part du groupe)	13,3	7,1	10,8
Résultat EPRA (hors Banimmo)	17,4	11,7	15,5
<hr/>			
Autres produits et charges (non-courant)	0,1	0,7	(0,1)
Résultat des cessions d'actifs	(7,2)	(0,0)	1,9
Solde net des ajustements de valeurs	3,8	(0,6)	0,3
Ajustement de valeurs des instr. financiers	2,1	1,1	0,8
Impôts (non-courant)	(0,1)	(0,6)	(0,0)
Divers (non-courant) ⁽³⁾	(0,0)	(0,6)	0,8
Sociétés mises en équivalence et activités non poursuivie (n-c)	(11,4)	(1,7)	(6,0)
Résultat net non-courant	(12,8)	(1,6)	(2,3)
Résultat net non-courant – part du groupe	(12,8)	(1,6)	(1,7)
Résultat net non-courant – part du groupe (hors Banimmo)	(0,5)	1,4	3,7
<hr/>			
Résultat net	0,4	5,5	7,2
Résultat net – part du groupe	0,4	5,5	9,1

A PROPOS D’AFFINE

Foncière spécialisée dans l'immobilier d'entreprise, Affine détient en direct 45 immeubles d'une valeur de 579 M€ (hors droits) à fin 2017, répartis sur une surface globale de 332 400 m². La société est présente dans les bureaux (69 %), l'immobilier commercial (23 %) et les entrepôts et locaux d'activité (8 %). 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 2017 de 14 immeubles de bureaux et de commerce, d'une valeur de 208 M€ (droits inclus).

Le patrimoine global dépendant du groupe s'élève à 824 M€ (droits inclus).

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

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

CONTACT
RELATIONS INVESTISSEURS

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

RELATIONS PRESSE

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

Annexe au communiqué de presse **2017**

2017 EN BREF

Chiffres clés	6
Faits marquants	7

STRATEGIE

Une stratégie en 4 axes	8
-------------------------	---

PATRIMOINE

Répartition	9
Juste valeur	9

ACTIVITE DE LA PERIODE

Affine	11
Banimmo	15

SYNTHESE FINANCIERE

Résultat consolidé	16
Cash-flow consolidé	17
Bilan consolidé	18
Comptes consolidés détaillés	21
Recommandations Best Practices de l'EPRA	23
Glossaire	28

Les procédures d'audit sont en cours de finalisation.

Chiffres clés

Comptes consolidés (M€)	2015	2016	2017
Revenus locatifs	39,0	34,7	33,8
Résultat opérationnel courant ⁽¹⁾	27,1	19,6	21,3
Résultat EPRA (hors Banimmo)	17,4	11,7	15,5
Résultat EPRA	13,3	7,1	10,8
Résultat net – part du groupe	0,4	5,5	9,1
Capacité d'autofinancement	21,9	14,3	15,1
Investissements (acquisitions et travaux) ⁽²⁾	42,9	22,3	84,8
Juste valeur du patrimoine (droits inclus) ⁽³⁾	547,0	553,5	615,9
Juste valeur du patrimoine (hors droits) ⁽³⁾	514,4	518,6	578,6
Actif net réévalué EPRA (hors droits) ⁽⁴⁾	221,7	215,6	210,6
ANNNR EPRA (hors droits) ⁽⁴⁾	250,0	245,9	232,8
Dettes financières nettes	284,4	280,3	334,6
LTV (%)	46,6	46,4	52,3
Coût moyen de la dette (%) ⁽⁵⁾	2,5	2,3	2,0
Taux de vacance EPRA (%)	14,2	12,5	13,0
Données par action (€)	2015	2016	2017
Résultat net ⁽⁶⁾	(0,18)	0,34	0,67
Résultat EPRA (hors Banimmo)	1,48	0,95	1,29
Résultat EPRA	1,08	0,50	0,84
Dividende	1,00	1,00	1,00
Actif net réévalué EPRA (hors droits) ⁽⁴⁾	21,60	21,02	20,53
ANNNR EPRA (hors droits) ⁽⁴⁾	24,35	23,98	22,69
Cours de bourse (fin de la période)	16,35	14,95	16,48

NB : Le sous-groupe Banimmo est consolidé chez Affine par mise en équivalence jusqu'au 30 septembre 2017 puis par intégration globale en activité non poursuivie (IFRS 5). Les comptes de Banimmo sont en cours d'audit.

(1) Ce montant n'intègre pas en 2015, 2016 et 2017 les dépréciations sur les immeubles en stock, pour respectivement -0,1 M€, -0,2 M€ et 0,1 M€, repris dans les autres produits et charges.

(2) Ce montant correspond aux investissements décaissés. Les immeubles sont comptabilisés au coût historique, en pleine propriété ou financés en crédit-bail.

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

(4) Après dilution des ORA et hors Titres Subordonnés à Durée Indéterminée (TSDI).

(5) 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 de 3 883 m² à Nantes (44), le Kibori, dans le nouveau quartier Euronantes.

Mars

Acquisition en VEFA d'un ensemble immobilier de 5 280 m² de bureaux à Lille (59), le #hashtag dans le nouveau quartier 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 France du projet de restructuration de la Halle de la Gare du Sud à Nice (06).

Juin

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

Juillet

Cession par Banimmo de la Halle Secrétan d'une superficie de 4 150 m² à Paris (75).

Octobre

Cession d'un actif à usage mixte de bureaux et locaux d'activité de 10 183 m² à Trappes (93).

Acquisition d'un portefeuille de 3 immeubles de bureaux pour une surface totale de 11 800 m² à Clichy, Courbevoie et Suresnes (92).

Novembre

Cession d'un immeuble de bureaux de 4 056 m² à Bagnolet (93).

Acquisition du Marché Vaugirard d'une superficie de 2 132 m² à Paris (75).

Cession d'un terrain de 20 756 m² à Saint-Etienne (42).

Décembre

Cession d'un ensemble immobilier de bureaux de 9 546 m² à Montigny-le-Bretonneux (78) à une filiale co-détenue avec Kaufman & Broad pour redevelopper le site.

Une stratégie en 4 axes

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

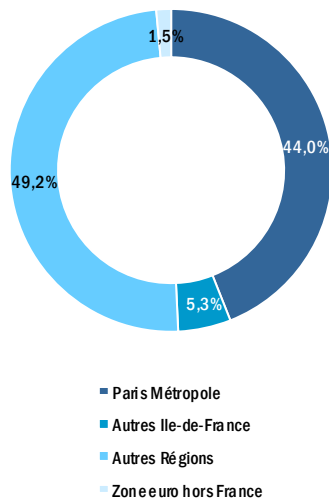
Banimmo, après la cession de sa filiale française début 2018, doit dynamiser son activité de développement en Belgique en s’appuyant sur ses réserves foncières.



Répartition

Affine détient 45 immeubles d'une valeur de 616 M€ droits inclus, offrant une surface globale de 332 400 m².

Répartition en valeur par zone géographique



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

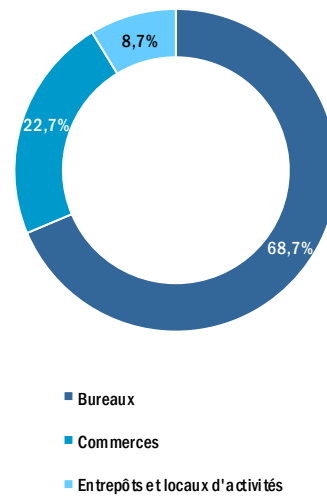
Bureaux

L'immobilier de bureau représente un patrimoine de 138 300 m² d'une valeur de 422 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 (5 800 m²).

Commerces

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

Répartition en valeur par nature



Quais à Bordeaux (25 000 m²) ou les 7 Collines à Nîmes (14 000 m²), pour un total de 61 400 m². La valeur de ces actifs est de 140 M€ droits inclus.

Entrepôts et locaux d'activités

Le patrimoine logistique d'Affine a été cédé pour une large part en 2015. A fin 2017, il représente une surface totale de 132 700 m² pour une valeur de 53 M€ droits inclus.

Juste valeur

Juste valeur du patrimoine direct

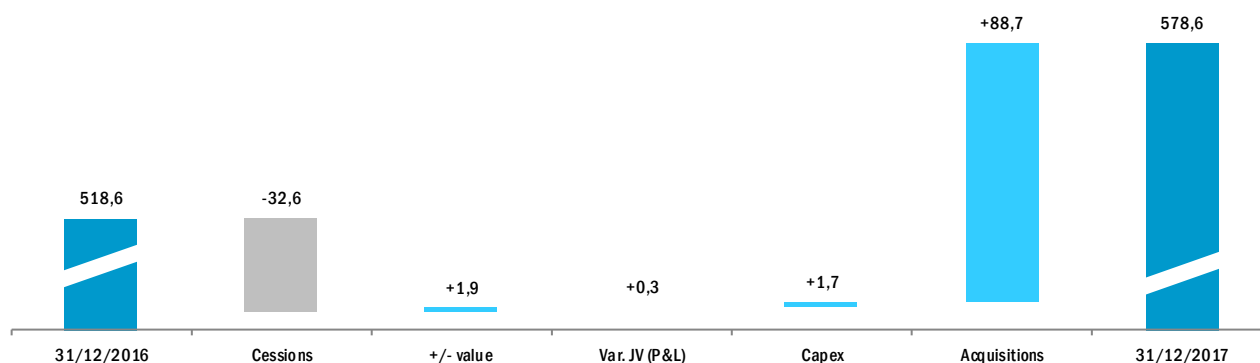
La juste valeur (droits inclus) du patrimoine immobilier s'établit à fin 2017 à 616 M€ contre 554 M€ à fin 2016.

Hors droits, la valeur du patrimoine passe de 519 M€ fin 2016 à 579 M€ fin 2017. Cette variation résulte :

- de cessions à hauteur de 32,6 M€, dégagant une plus-value de 1,9 M€ ;

- de 88,7 M€ d'investissements ;
- de 1,7 M€ de travaux pour l'entretien et l'amélioration des immeubles, et les développements ;
- d'une progression de 0,3 M€ de la juste valeur des immeubles à périmètre constant.

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



L'évolution de 0,3 M€ de la juste valeur du portefeuille à périmètre constant (soit 0,6 %) provient :

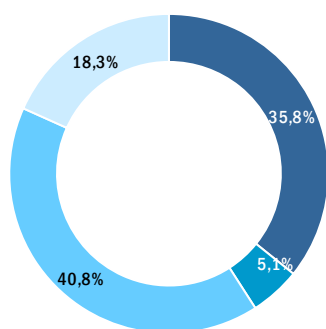
- à hauteur de +0,5 % de l'amélioration des loyers de marché (VLM),
- à hauteur de +3,4 % de la baisse des taux de rendement retenus par les experts,
- d'une variation négative résiduelle de -3,3 % (travaux à réaliser, réversion, corrections internes, etc ...).

Le taux de rendement moyen ressortant des expertises est de 5,6 % et une variation négative ou positive de ce taux de 25 points de base conduirait respectivement à une hausse ou une baisse de 23,4 M€ de la valeur du patrimoine.

Juste valeur du patrimoine total

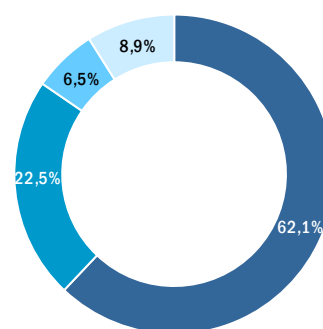
En intégrant les immeubles de Banimmo, la juste valeur (droits inclus) du patrimoine total ressort à fin 2017 à 824 M€ contre 791 M€ à fin 2016.

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

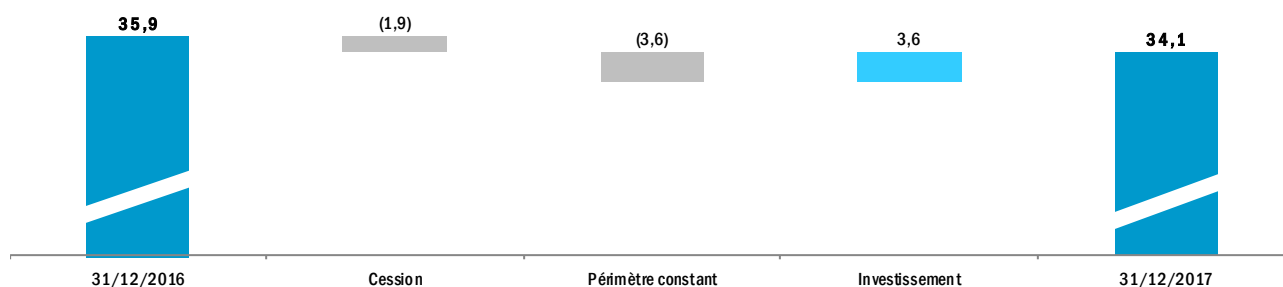
Loyers faciaux

Les loyers des baux en vigueur au 31 décembre 2017 représentent un montant annualisé de 34,1 M€, en baisse de 3,6 M€ (-9,9 %) à périmètre constant par rapport au 31 décembre 2016 en raison principalement

des départs de locataires de l'entrepôt de Thouars, de la galerie commerciale à Saint-Etienne et des bureaux à Montigny-le-Bretonneux et à Saint-Germain-en-Laye.

Après prise en compte des acquisitions et cessions, la diminution des loyers annualisés des baux en vigueur est ramenée à 5,2 %.

Evolution des loyers faciaux (M€)

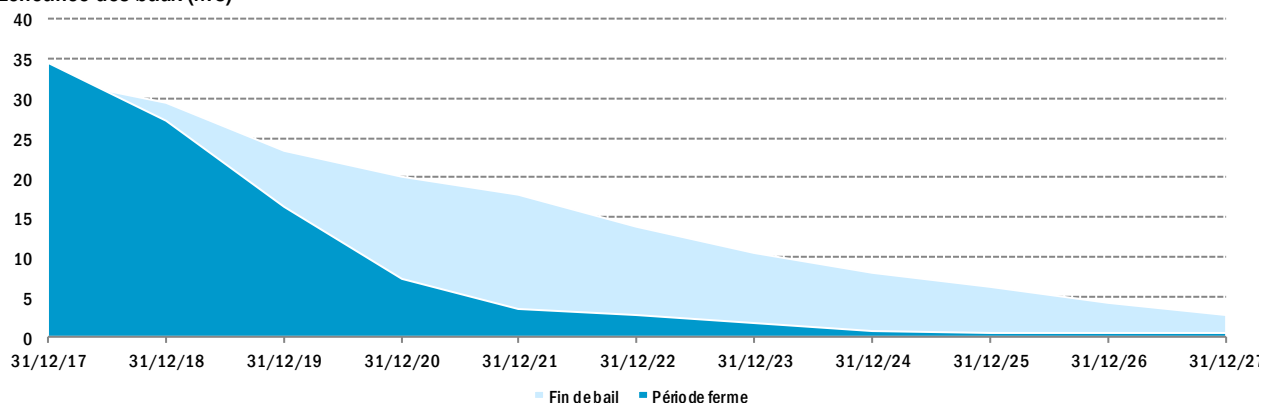


Au cours de l'année, Affine a signé 14 nouveaux baux portant sur une surface totale de 5 700 m² et un loyer annuel global de 1,1 M€. Par ailleurs, 38 locataires ont quitté leurs locaux, représentant au total une surface de 63 200 m² et un loyer annuel de 4,7 M€. Enfin, il y a eu 19 renégociations de baux portant sur un total de loyers de 2,0 M€ (après renégociation - impact en année pleine : +0,1 M€). Sur la base de la situation locative au

31 décembre, l'impact de ces évolutions sur les revenus locatifs de 2018 sera de -2,4 M€. La durée moyenne des baux et leur période ferme s'établissent respectivement à 4,6 ans et 2,5 ans (à comparer à 5,1 et 2,9 ans à fin 2016).

Les congés reçus représentent un impact de -0,8 M€ sur le revenu locatif 2018.

Echéance des baux (M€)



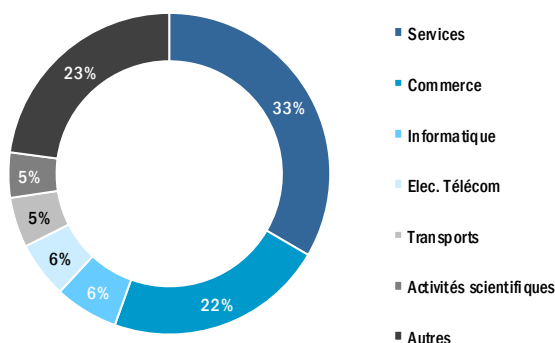
Parmi les trente plus importants locataires, qui représentent 60 % du total des loyers, aucun ne doit

dépasser durablement 10 %, afin de limiter le risque locatif. Toutefois, le locataire le plus important, la SNCF,

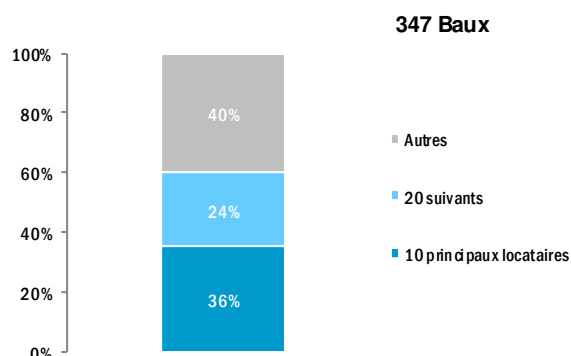
dépasse actuellement ce seuil et devrait être dilué avec les récentes acquisitions. Les autres locataires les plus

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

Par secteur d'activité (en loyer)



Répartition des baux



Taux d'occupation

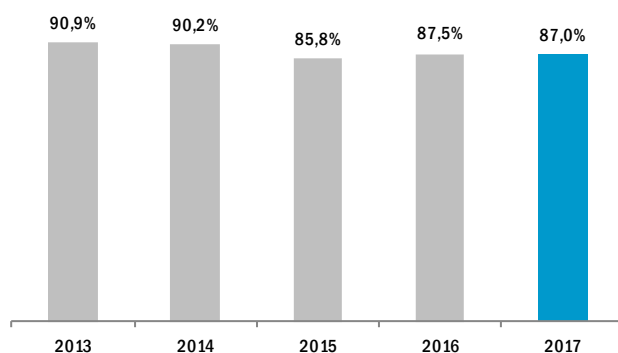
Compte tenu du nombre important d'immeubles multi-locataires, et au regard de l'accélération de la rotation du patrimoine ces dernières années, dans un objectif de rajeunissement et de rationalisation de celui-ci, le taux d'occupation normatif est d'environ 90 %. C'est aussi le résultat de la stratégie consistant à vendre des immeubles matures 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 par leur situation locative.

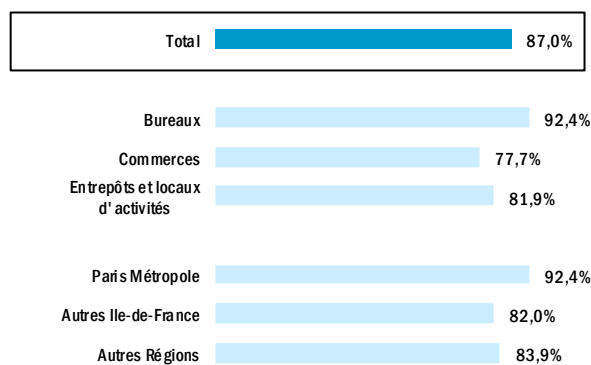
Au 31 décembre 2017, le taux d'occupation financier (EPRA) d'Affine (excluant un immeuble en restructuration à Gennevilliers) s'établit à 87,0 %, contre 87,5 % fin 2016.

48 % de la vacance EPRA au 31 décembre 2017 est concentrée sur 4 actifs : un entrepôt à Thouars (actif destiné à la vente) et trois ensembles commerciaux à Nîmes, Bordeaux et Saint-Etienne.

Taux d'occupation (EPRA)*



Taux d'occupation par pôle



* Taux d'occupation financier hors immeubles en restructuration.

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 de la zone 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, #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 ensemble tertiaire proposera des conditions de travail de grande qualité aux entreprises et start-ups qu'il accueillera. Celles-ci bénéficieront de toutes les facilités nécessaires 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 emblématique de 25 000 m² à Lille après avoir acquis les 19 autres par phases successives depuis 2006.

Outre sa contribution immédiate à ses revenus, cette acquisition va permettre à Affine de réaliser un important programme 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 technique

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 la 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 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.

Paris Métropole

Affine a fait l'acquisition au second semestre auprès de LBO France pour 42,5 M€ (droits inclus) de trois immeubles de bureaux d'une superficie totale de 11 800 m² dans l'ouest de Paris Métropole, lui permettant d'accroître ses revenus locatifs annualisés de 2,7 M€. Il s'agit d'un investissement d'opportunité afin de renforcer les revenus locatifs sur les prochaines années.

a) Suresnes

Situé en bord de Seine, l'immeuble est au cœur d'un quartier tertiaire bien desservi par les transports en commun : le Tram T2, les lignes L et U du Transilien et également de nombreuses lignes de bus. Il est par ailleurs proche des autoroutes A13 et A14 par les quais de Seine. Avec un taux d'occupation de 97 %, l'immeuble comprend 6 346 m² sur 8 niveaux, héberge 3 locataires (dont Sogitec pour 80 %), et bénéficie de 170 places de parkings. Il fait partie d'un ensemble immobilier plus vaste de près de 60 000 m².

b) Clichy

L'immeuble est implanté dans le parc tertiaire « Espace Clichy » au sein de la ZAC André Citroën, zone mixte composée de commerces, bureaux et logements. Il dispose d'une bonne desserte par la route (vers la porte de Clichy et les quais de Seine) et les transports en commun : nombreuses lignes de bus, à proximité du RER C et de la station de métro Mairie de Clichy (ligne 13), et à terme l'arrivée de la ligne 14, programmée en 2019. Accueillant 4 locataires, le bâtiment de 3 étages, comprend 3 400 m² de bureaux et locaux d'activité, 58 places de parking en sous-sol et affiche un taux d'occupation de 82 %.

c) Courbevoie

Cet actif bénéficie d'un bon emplacement dans la zone d'influence du pôle d'affaires de la Défense. Sa situation lui assure une bonne desserte par la route à proximité immédiate des quais de Seine, des N13, A14 et, un peu plus loin, du boulevard circulaire de La Défense. Les transports en commun sont nombreux : station de métro Esplanade de la Défense (ligne 1), Tram 2 et plusieurs lignes de bus. L'immeuble, d'une superficie de 2 068 m² sur 4 étages, propose à ses 4 locataires (dont In Extenso à 70 %) des plateaux de bureaux fonctionnels et divisibles avec 38 emplacements de parking en sous-sol. Son taux d'occupation est de 100 %.

Paris - Le Marché Vaugirard

Affine a acquis en novembre auprès de Banimmo, le marché Vaugirard, situé à Paris 15^{ème} face à la gare Montparnasse.

Cette galerie commerciale, ouverte sur le Boulevard de Vaugirard, rassemble 25 commerces de proximité sur 2 132 m², autour d'un supermarché Casino. Elle bénéficie de l'excellente desserte par les transports en commun de la gare Montparnasse et d'un environnement dynamique et mixte, de bureaux sur le boulevard Vaugirard et d'habitations sur la rue Falguière. Elle a fait l'objet depuis 2015 d'une rénovation et d'une recommercialisation qui lui permettent, avec un taux d'occupation de 96 %, de dégager un loyer annuel de 690 K€.

Cessions

Dans le cadre du rajeunissement et de l'amélioration de son portefeuille immobilier, Affine a procédé, au cours de la période, à la cession d'immeubles matures, de valeur trop modeste ou situés en dehors des zones de développement cibles :

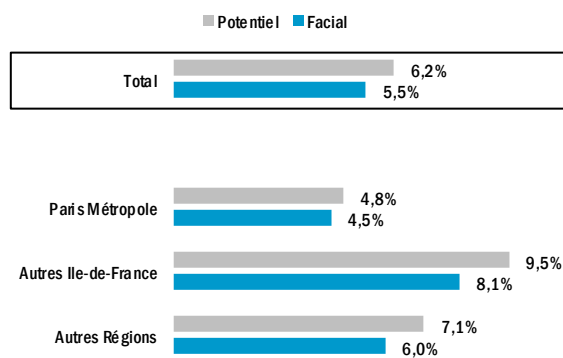
- Bureaux : un immeuble loué à Bagnolet (4 056 m²) ainsi que l'enregistrement de la fin de l'usufruit de l'immeuble de bureaux à Lyon (3 472 m²) qu'elle a cédé en 2014 au Grand Lyon dans le cadre de l'aménagement de la gare de la Part-Dieu. Enfin l'ensemble immobilier de Montigny-le-Bretonneux (9 546 m²) a été vendu à une société co-détenue par Kaufman & Broad et Affine en vue du redéveloppement du site.
- Mixte : deux ensembles immobiliers à usage mixte de bureaux et d'entrepôt/locaux d'activité à Tremblay-en-France (7 514 m²) et à Trappes (10 183 m²).
- Terrain : 20 756 m² de foncier à Saint-Etienne.

Les cessions ont été réalisées à des prix proches de la juste valeur de fin 2016, la plus value provenant de l'actif de Tremblay-en-France.

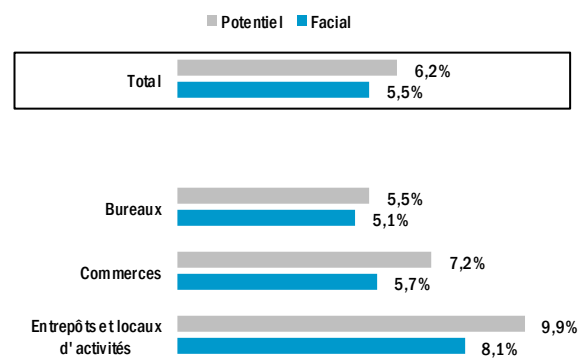
Pipeline

Le programme d'acquisition et de revalorisation du patrimoine s'élève à 74 M€ dont un pipeline de 39 M€ et 35 M€ déjà comptabilisées dans les VEFA en cours de construction : 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 31 décembre 2017, Banimmo détient 14 immeubles dont 4 en joint-ventures, pour une superficie totale de 165 000 m², et 11 terrains et réserves foncières, dont 3 en joint-ventures, pour un total à développer de 304 000 m².

A fin décembre, le taux d'occupation global du portefeuille, calculé sur la base des surfaces réellement disponibles, reste stable à 83 % par rapport à fin 2016. Les signatures sur Dolce La Hulpe B14, ainsi que celles par Banimmo France à Anglet et Verpantin, ont compensé des départs sur Diamond.

Au cours de l'année, Banimmo a vendu un immeuble de bureaux de 14 000 m² à Anvers, la Halle Secrétan à Paris, les créances emphytéotiques futures sur des bureaux détenus par la JV Bureau Cauchy C et sa participation dans Bureau Cauchy A à Namur, le Marché Vaugirard et une partie du terrain de Ans.

Banimmo a remboursé mi-décembre 2017 le solde (47 M€) du crédit syndiqué octroyé en 2011 par ING et KBC.

Des nouvelles cessions et des refinancements sont organisés pour assurer le remboursement de l'émission obligataire de 34 M€ venant à échéance le 30 mai 2018.

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

- Athena Business Center à Vilvorde : Banimmo a obtenu le changement d'affectation de ce site de 5 hectares. Les bâtiments, utilisés actuellement comme entrepôt et espace de bureaux, laisseront place à un nouvel espace résidentiel « Groenloo », comprenant 220 logements (appartements, maisons unifamiliales, etc) pour lequel le plan communal d'aménagement (RUP) a été obtenu ;
- 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 location en multilocataires ;
- Table Square à Paris la Défense : La convention d'occupation temporaire de 55 ans a été signée par Banimmo France. Les travaux devraient débuter au premier semestre 2018 ;
- Centre commercial Verpantin à Pantin (4 700 m²) : Banimmo France poursuit les travaux de rénovation.

Par ailleurs Banimmo France a remporté la consultation pour le redeveloppement 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. La ville n'a pas souhaité poursuivre le programme d'outlet center et Banimmo poursuit ses discussions en vue de la réalisation de « built-to-suit » sur les autres terrains ;
- 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 sur les deux sites.

Enfin, Banimmo a signé le 21 décembre une promesse pour la vente de Banimmo France. La réalisation de cette promesse, soumise à certaines conditions suspensives, est intervenue le 27 février 2018. L'acte de vente sera signé dans les tout prochains jours.

Le résultat opérationnel de Banimmo est en baisse à 4,0 M€ contre 42,9 M€ en 2016, reflétant la diminution des loyers nets (4,0 M€ vs 8,2 M€), liée aux cessions de 2016 et 2017, et surtout des plus values de cession de 59,4 M€ à 11,5 M€ (après la vente du Marché St Germain en 2016). Par ailleurs, le plan de réduction des coûts de fonctionnement initié en 2016 a fait passer la charge de 9,7 M€ à 6,9 M€. Ce plan vise à accompagner la réduction du portefeuille tout en veillant à conserver les compétences nécessaires au développement du pipeline en Belgique. En tenant compte des charges financières nettes en baisse (5,5 M€ vs 9,1 M€), du débouclage de certains instruments financiers, des impôts, et des variations de juste valeur, le résultat net de Banimmo s'établit à -3,9 M€ contre -15,4 M€ l'an dernier.

A fin 2017, l'Actif net Réévalué de Banimmo s'élève à 66,3 M€, soit 5,8 € par action (contre 7,3 € à fin 2016), à comparer à un cours de bourse moyen sur décembre 2017 de 3,28 € et un actif net comptable de 4,8 €/action.

Banimmo, dont Affine détient 49,5 %, est consolidé par mise en équivalence jusqu'au 30 septembre 2017 puis par intégration globale en activité non poursuivie (IFRS 5) ensuite.

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

SYNTHÈSE FINANCIÈRE]

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

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

En conséquence, dans les comptes afférant à l'exercice 2017, Banimmo est mise en équivalence jusqu'au 30

septembre 2017 et traitée en « activité non poursuivie » au sens de l'IFRS 5 à compter du 1er octobre 2017. Dans le bilan au 31 décembre 2017, le total de l'actif consolidé de Banimmo est donc repris sur une ligne spécifique « Activités non poursuivies » à l'actif, et le total du passif consolidé de Banimmo est repris sur une ligne spécifique « Activités non poursuivies » au passif. Dans le compte de résultat, le résultat de Banimmo jusqu'au 30 septembre est repris dans la ligne « Sociétés mises en équivalence », et le résultat du 4ème trimestre ainsi que l'ajustement de valeur au cours de bourse sont repris dans la ligne « résultat net des activités non poursuivies ».

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

Résultat consolidé

Résultat consolidé (M€) ⁽¹⁾	2015	2016	2017
Revenus locatifs	39,0	34,7	33,8
Loyers nets	34,4	29,4	29,6
Revenus des autres activités	1,2	(0,1)	0,8
Frais de fonctionnement	(7,9)	(8,6)	(8,8)
EBITDA courant ⁽²⁾	27,7	20,7	21,6
Résultat opérationnel courant	27,1	19,6	21,3
Autres produits et charges	(0,4)	0,3	0,7
Résultat des cessions d'actifs	(7,2)	(0,0)	1,9
Résultat opérationnel avt ajust. Valeur	19,5	19,9	23,9
Solde net des ajustements de valeurs	3,8	(0,6)	0,3
Résultat opérationnel net	23,2	19,3	24,2
Coût de l'endettement financier net	(9,1)	(7,0)	(6,9)
Ajustement de valeurs des instr. financiers	2,1	1,1	0,8
Impôts	0,5	(1,3)	0,3
Divers ⁽³⁾	(0,5)	(0,3)	0,8
Sociétés mises en équivalence	(15,7)	(6,4)	(0,1)
Résultat net des activités non poursuivies	-	-	(12,0)
Résultat net	0,4	5,5	7,2
Résultat net – part du groupe	0,4	5,5	9,1⁽⁴⁾
Résultat net – part du groupe (hors Banimmo)	16,9	13,1	19,2
Retraitement EPRA	12,8	1,6	1,7
Résultat EPRA ⁽⁵⁾	13,3	7,1	10,8
Résultat EPRA (hors Banimmo)	17,4	11,7	15,5

NB : Le sous-groupe Banimmo est consolidé chez Affine par mise en équivalence jusqu'au 30 septembre 2017 puis par intégration globale en activité non poursuivie (IFRS 5). Les comptes de Banimmo sont en cours d'audit.

(1) Sur la base des comptes IFRS et des recommandations de l'EPRA.

(2) L'EBITDA courant correspond au résultat opérationnel courant hors coûts de dépréciations et d'amortissements courants. Ce montant n'intègre pas en 2015, 2016 et 2017 les dépréciations sur les immeubles en stock de l'activité de développement, pour respectivement -0,1 M€, -0,2 M€ et 0,1 M€, repris dans les autres produits et charges.

(3) Autres produits et charges financiers.

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

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

Si à périmètre constant, les loyers évoluent de -1,3 %, l'impact des cessions, compensé en partie par celui des acquisitions réalisées en fin d'année, conduit à une diminution de 2,5 % des revenus locatifs. La réduction des charges immobilières permet toutefois d'enregistrer une progression de 0,5 % des loyers nets.

En conséquence, le résultat opérationnel courant progresse de 8,5 % à 21,3 M€, intégrant également une augmentation du revenu de l'activité de location-financement (+0,8 M€ contre -€0,1m en 2016) correspondant à des reprises sur provisions.

La plus-value de cession de 1,9 M€ et la légère progression de la juste valeur de 0,3 M€ des immeubles (contre -0,6 M€ en 2016) conduit à un résultat opérationnel net de 24,2 M€, en hausse de 25,0 %.

Les frais financiers nets diminuent légèrement à 6,9 M€ (contre 7,0 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 (+0,8 M€ en 2017 et +1,1 M€ en 2016).

L'intégration globale en activité non poursuivie de Banimmio à partir du T4 se reflète dans le poste « Résultat net des activités non poursuivies », les neuf premiers mois étant traités sur le poste « Sociétés mises en équivalence ». La perte nette de 3,9 M€ de Banimmio représente une perte de 1,9 M€ pour Affine. Par ailleurs, le changement de méthode de valorisation des titres de Banimmio chez Affine, par l'abandon de l'actif net comptable au profit de la capitalisation boursière (moyenne sur décembre) entraîne une dépréciation de 8,2 M€.

En conséquence, Affine enregistre un résultat net hors Banimmio de 19,2 M€ et un résultat net global de 9,1 M€, contre 5,5 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 Banimmio s'élève à 15,5 M€ (contre 11,7 M€). Après intégration de Banimmio, le résultat EPRA ressort à 10,8 M€ contre 7,1 M€ en 2016.

Cash-flow consolidé

Flux de trésorerie (M€)	2015	2016	2017
Capacité d'autofinancement	21,9	14,3	15,1
Capacité d'autofinancement hors coût de l'endettement et charges d'impôts	30,1	22,2	20,6
Variation du BFR	(3,2)	0,2	(0,0)
Impôt payé	(0,6)	(0,0)	(0,7)
Flux opérationnel des activités non poursuivies	-	-	0,4
Cash-flow opérationnel	26,3	22,4	20,2
Investissements	(43,2)	(22,6)	(84,8)
Cessions	94,0	18,3	37,8
Divers	0,0	2,2	0,0
Flux d'investissement des activités non poursuivies	-	-	8,5
Cash-flow d'investissement	50,8	(2,2)	(38,5)
Emprunts nouveaux	43,4	50,2	172,4
Remboursements d'emprunts	(101,8)	(56,8)	(120,0)
Intérêts	(9,3)	(7,1)	(6,4)
Divers (dont dividende)	(9,1)	(4,8)	(15,6)
Flux de financement des activités non poursuivies	-	-	(3,3)
Cash-flow de financement	(76,8)	(18,5)	27,1
Variation de trésorerie	0,4	1,7	8,9
Trésorerie nette	2,1	3,9	12,7

La capacité d'autofinancement augmente pour atteindre 15,1 M€, en liaison avec l'évolution du résultat EPRA hors Banimmio ; hors frais financiers et charges d'impôts, elle s'établit à 20,6 M€.

Le BFR reste stable (-0,0 M€ vs 0,2 M€). L'intégration des flux opérationnels de Banimmio (0,4 M€) fait ressortir un cash-flow opérationnel à 20,2 M€ contre 22,4 M€ pour la même période en 2016.

Les investissements sont en forte augmentation avec un montant de 84,8 M€ (contre 22,6 M€ en 2016) et intègrent notamment l'avance en compte courant de 10 M€ consentie à la société co-détenue avec Kaufman

& Broad. La contribution des cessions d'immeubles s'élève à 37,8 M€. Au total le cash-flow d'investissement passe de -2,2 M€ à -38,5 M€.

Le solde net des opérations de financement, y compris les dividendes distribués et les frais financiers, dégage un cash-flow de 27,1 M€, les nouveaux emprunts excèdent de 52,4 M€ les remboursements sur la période.

Au global, la trésorerie nette disponible a augmenté pour atteindre 12,7 M€.

Bilan consolidé

Bilan consolidé (M€)	2015	2016	2017
ACTIF	623,6	610,2	835,4
Immeubles (hors droits)	514,4	518,6	578,6
<i>dont immeubles de placement</i>	456,0	469,4	540,0
<i>dont immeubles destinés à la vente</i>	58,5	49,2	38,6
Titres de participations	0,0	0,0	0,8
Sociétés mises en équivalence	38,8	31,6	1,9
Trésorerie	6,7	4,9	7,7
Activités non poursuivies	6,7	4,9	180,1
Autres actifs	63,6	55,1	66,3
PASSIF	623,6	610,2	835,4
Fonds propres (avant affectation)	291,7	285,0	309,3
<i>dont Participations ne donnant pas le contrôle</i>	(0,0)	(0,0)	27,2
<i>dont ORA</i>	4,2	4,2	4,2
<i>dont TSDI</i>	73,2	73,1	73,3
Dettes bancaires	286,5	284,2	341,7
Activités non poursuivies	286,5	284,2	134,4
Autres passifs	45,4	41,0	50,1

Actif net réévalué

L'augmentation significative de la taille du bilan résulte de l'intégration globale de Banimmo qui contribue à hauteur de 180,1 M€ au poste « Autres actifs » et de 134,4 M€ au poste « Autres passifs ».

Les fonds propres s'établissent au 31 décembre 2017 à 309,3 M€, en hausse de 24,3 M€ par rapport à fin 2016 dont 27,2 M€ provenant de l'intégration de la quote-part de fonds propres de Banimmo. En dehors de cet effet technique, la baisse de 3,0 M€ provient pour l'essentiel

du résultat net diminué de la distribution en 2017 des dividendes et de la rémunération des ORA et TSDI (soit 15,7 M€). Après déduction des quasi-fonds propres (73,3 M€ de TSDI) et retraitement de la juste valeur des instruments dérivés et des impôts différés, l'actif net réévalué EPRA (hors droits) s'établit à 210,6 M€ (-2,3 %). Par action, il ressort à 20,53 € (après dilution des ORA et hors autocontrôle), en diminution de 2,3 % par rapport au 31 décembre 2016. Droits inclus, l'ANR EPRA par action s'établit à 24,22 €.

ANR (M€)	2015	2016	2017
Fonds propres (avant affectation) part du groupe	291,7	285,0	282,1
Retraitement des TSDI	(73,2)	(73,1)	(73,3)
ANR IFRS (hors droits)	218,6	211,9	208,8
Retraitements EPRA	3,1	3,7	1,8
ANR EPRA (hors droits)	221,7	215,6	210,6
ANR EPRA (droits inclus)	255,1	250,9	248,4
Nombre d'actions dilué (hors autocontrôle)	10 265 026	10 254 952	10 256 921
ANR EPRA dilué (hors droits) par action (€)	21,60	21,02	20,53
ANNR EPRA dilué (hors droits) par action (€)	24,35	23,98	22,69

L'ANNR EPRA (ANR triple net EPRA), intégrant la juste valeur des instruments de couverture, les impôts différés, et la différence entre la valeur comptable et la valeur de marché de l'endettement, ressort à 22,69 € (hors droits), en diminution de 5,4 %.

Financement

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

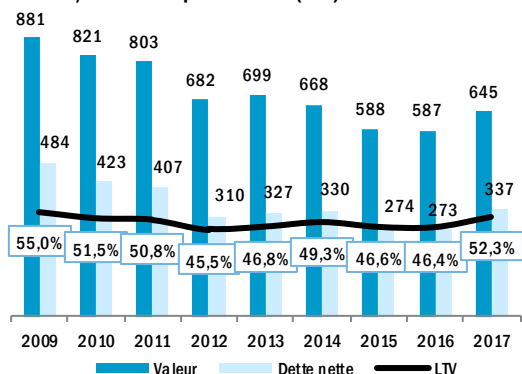
La part importante représentée par les actifs en régions, plus stables et plus rentables que les actifs parisiens, et la diversification de son patrimoine, lui confèrent un profil de risque résilient.

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

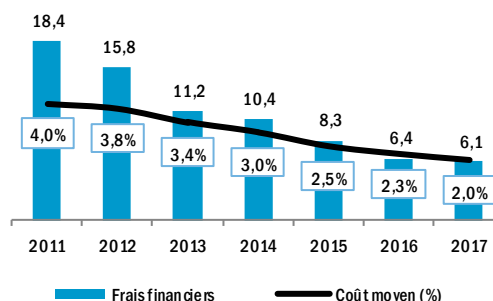
Le total des crédits bancaires signés au cours de la période s'élève à 172,4 M€, à comparer à un montant d'amortissements et remboursements de la dette bancaire de 120,0 M€ sur la période.

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

Dettes nettes / valeur du patrimoine (M€)



Coût de la dette (M€)



Au 31 décembre 2017 la dette financière nette (après déduction de la trésorerie et équivalents de trésorerie nette) s'établit à 342 M€ contre 280 M€ à fin 2016. Elle représente 1,1 fois le montant des fonds propres.

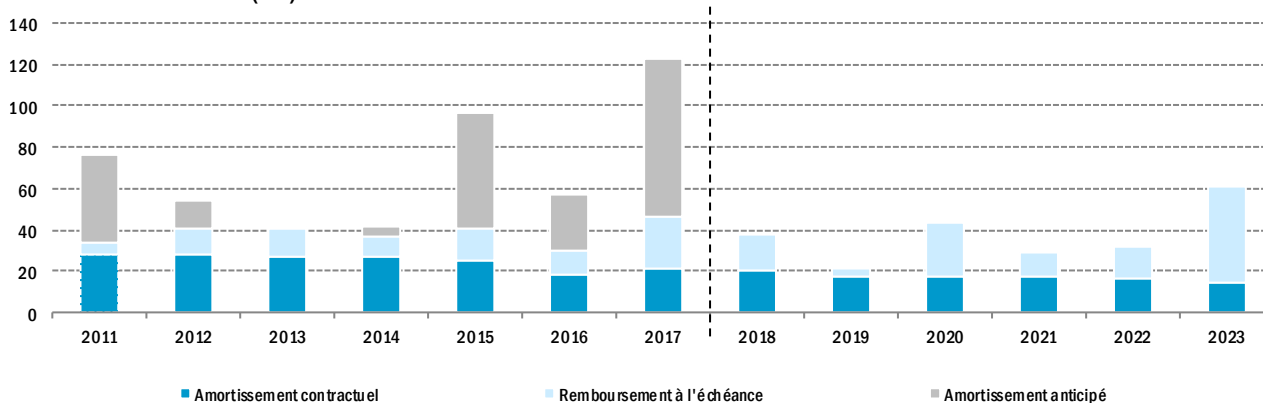
Déduction faite de la dette attachée à l'activité résiduelle de location financement (5 M€), la dette financière nette s'élève, après prise en compte de la quote part dans l'actif porté par une JV de projet (Montigny-le-Bretonneux : 0 M€), à 337 M€. Rapportée au total des immeubles de placement, des stocks, de la part dans l'actif porté par une JV de projet (Montigny-le-Bretonneux : 5 M€), de la part d'Affine dans la situation nette des sociétés mises en équivalence et des titres de

participation (25 M€), elle conduit à un LTV de 52,3 %, 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 décembre 2017 est de 5,8 années. Les dettes sont amorties à un rythme correspondant à la vie de l'actif sous-jacent, le solde du crédit étant remboursé à l'échéance finale ou faisant l'objet d'un refinancement. Le graphique ci-dessous montre qu'Affine ne doit faire face à aucune échéance majeure au cours des prochaines années.

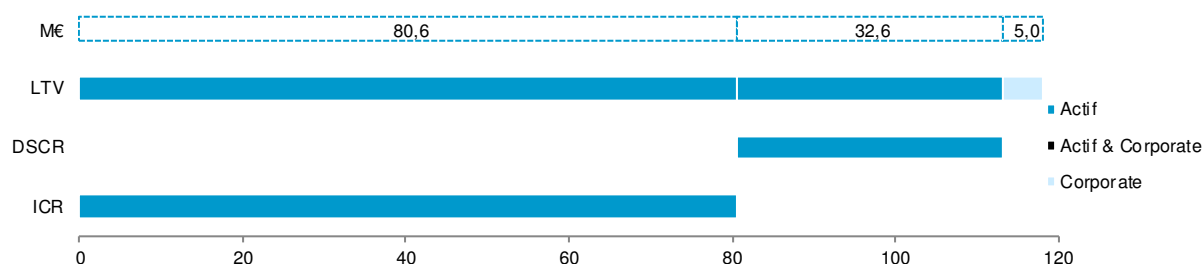
Amortissement de la dette (M€)



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

Aucun crédit ne donne lieu au 31 décembre à la mise en jeu d'une clause d'exigibilité anticipée partielle ou totale en raison d'un défaut dans le respect des ratios financiers devant faire l'objet d'une déclaration à cette date.

Répartition des covenants (M€)



LTV (dette nette / valeur du patrimoine)

(K€)	2015	2016	2017
Dette financière nette ⁽¹⁾	284 399	280 291	342 103
Dette allouée à la location-financement	(9 989)	(7 544)	(5 001)
Dette nette pour immeubles de placement	274 410	272 747	337 102
Valeur des immeubles (droits inclus)	546 978	553 515	615 924
Sociétés foncières mises en équivalence ⁽²⁾	35 653	30 073	25 296
Retraitement VEFA & Immobilisation	5 844	3 702	3 792
Valeur du patrimoine droits inclus retraitée	588 475	587 290	645 012
LTV	46,6%	46,4%	52,3%

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

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

Comptes consolidés détaillés

Compte de résultat consolidé – Présentation résumée

(K€)	2015	2016	2017
Revenus locatifs	39 029	34 662	33 793
Produits et charges locatives	(4 033)	(5 434)	(4 117)
Autres produits et charges sur immeubles	(561)	215	(100)
LOYERS NETS	34 435	29 443	29 576
Résultat de location financement	1 255	10	821
Résultat des opérations de développement	(22)	(18)	249
Autres activités	(34)	(128)	(233)
Frais de structure	(7 943)	(8 571)	(8 799)
EBITDA COURANT ⁽¹⁾	27 690	20 735	21 613
Amortissements et dépréciations	(609)	(1 117)	(329)
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	27 081	19 618	21 284
Charges nettes des provisions	(300)	(109)	613
Solde des autres produits et charges	(61)	432	64
Résultat de cessions des immeubles de placement	(7 507)	73	1 913
Levées d'option sur immeubles en location financement	278	0	-
Résultat des cessions d'actifs d'exploitation	(12)	(95)	-
Résultat des cessions d'actifs	(7 241)	(22)	1 913
RESULTAT OPERATIONNEL AVT AJUST. VALEUR	19 479	19 919	23 874
Ajustement des valeurs des immeubles	3 753	(573)	308
Ajustement de Goodwill	-	-	-
Solde net des ajustements de valeurs	3 753	(573)	308
RESULTAT OPERATIONNEL NET	23 232	19 346	24 182
Produits de trésorerie et équivalents	527	435	283
Coût de l'endettement financier brut	(9 632)	(7 400)	(7 200)
Coût de l'endettement financier net	(9 105)	(6 965)	(6 916)
Autres produits et charges financiers	(524)	(331)	826
Ajustement de valeurs des instruments financiers	2 062	1 099	832
RESULTAT AVANT IMPÔTS	15 665	13 149	18 924
Impôts courant	550	(712)	374
Autres impôts	(93)	(573)	(39)
Sociétés mises en équivalence	(15 682)	(6 408)	(81)
Résultat net des activités non poursuivies	-	-	(12 015)
RESULTAT NET	440	5 456	7 164
Résultat net – Participations ⁽²⁾	(0)	-	1 930
RESULTAT NET – PART DU GROUPE	440	5 456	9 093
Retraitement EPRA	12 834	1 631	1 721
RESULTAT EPRA	13 274	7 088	10 814
Résultat par action (€)	(0,24)	0,33	0,66
Résultat dilué par action (€)	(0,18)	0,34	0,67
Résultat EPRA par action (dilué) (€)	1,08	0,50	0,84
Nombre d'actions moyen (hors autocontrôle)	9 462 792	10 035 893	10 029 821
Nombre d'actions moyen dilué (hors autocontrôle)	9 688 680	10 261 781	10 255 709

(1) l'EBITDA courant correspond au résultat opérationnel courant hors coûts de dépréciations et d'amortissements courants. Ce montant n'intègre pas en 2015, 2016 et 2017 les dépréciations sur les immeubles en stock de l'activité de développement, pour respectivement -0,1 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€)	2015	2016	2017
Immeubles de placement	456 396	469 810	540 470
Actifs corporels	400	393	345
Immobilisations incorporelles	1 408	463	105
Actifs financiers	11 889	11 520	7 227
Actifs d'impôts différés	1 393	960	968
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence	38 831	31 551	1 902
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	510 318	514 697	551 018
Immeubles destinés à la vente	58 457	49 228	38 578
Activités non poursuivies	-	-	180 100
Prêts et créances de location-financement	3 002	2 004	3 666
Stocks	5 844	3 702	3 792
Clients et comptes rattachés	12 527	12 077	7 759
Actifs d'impôts courants	596	66	930
Autres créances	26 168	23 510	41 887
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6 698	4 875	7 716
TOTAL ACTIFS COURANTS	113 291	95 463	284 428
TOTAL	623 609	610 160	835 447

Bilan consolidé – Passif – Présentation résumée

(K€)	2015	2016	2017
Capitaux propres (part du groupe)	291 728	285 036	282 071
<i>dont ORA</i>	4 211	4 220	4 229
<i>dont TSDI</i>	73 160	73 118	73 279
Intérêts minoritaires	(0)	(0)	27 225
TOTAL CAPITAUX PROPRES	291 728	285 036	309 296
Emprunts long terme	216 153	218 167	290 833
Passifs financiers	4 381	3 130	1 742
Provisions	4 476	2 081	922
Dépôts et cautionnements reçus	5 267	4 863	5 519
Passifs d'impôts différés et non courants	0	65	1 430
Divers	(0)	(0)	0
TOTAL PASSIFS NON COURANTS	230 277	228 306	300 445
Activités non poursuivies	-	-	134 376
Passifs liés aux immeubles destinés à la vente	30 562	33 526	18 878
Dettes fournisseurs et autres	22 340	21 719	37 704
Emprunts et dettes financières	45 823	38 723	31 499
Passifs d'impôts courants	0	184	54
Dettes fiscales et sociales	2 880	2 666	3 194
TOTAL PASSIFS COURANTS	101 605	96 817	225 706
TOTAL	623 609	610 160	835 447

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€)	2015	2016	2017
Résultat EPRA	13 274	7 088	10 814
Actif Net Réévalué EPRA (hors droits)	221 706	215 575	210 619
ANNR EPRA (hors droits)	249 980	245 933	232 753
Taux de vacance EPRA (%)	14,2	12,5	13,0
Données par action (€)	2015	2016	2017
Résultat EPRA ⁽¹⁾	1,08	0,50	0,84
Actif net réévalué EPRA (hors droits)	21,60	21,02	20,53
ANNR EPRA (hors droits)	24,35	23,98	22,69

(1) Le nombre moyen d'actions dilués 2015 a été corrigé du nombre moyen d'actions nouvelles émises en remboursement des ORA.

Résultat EPRA (méthode indirecte)

(K€)	2015	2016	2017
Résultat net – part du groupe	440	5 456	9 093
Ajustement des valeurs des immeubles de placement et de développement	(3 818)	(147)	(205)
Résultat des cessions d'actif	7 241	589	(2 691)
Ajustement des Goodwill ⁽¹⁾	-	-	8 193
Ajustement de valeur des instruments financiers	(2 062)	(1 099)	(832)
Impôts non-courants, différés et exit tax	79	576	28
Ajustements des sociétés mises en équivalence et activités non poursuivies	11 394	1 713	(2 229)
Intérêts minoritaires des éléments ci-dessus	-	-	(543)
Résultat EPRA	13 274	7 088	10 814
Résultat EPRA (hors Banimmo)	17 352	11 661	15 474

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

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

(K€)	2015	2016	2017
Revenus locatifs	39 029	34 662	33 793
Loyers nets	34 435	29 443	29 576
Revenus des autres activités	1 199	(137)	836
Frais de fonctionnement	(7 943)	(8 571)	(8 799)
EBITDA courant ⁽²⁾	27 690	20 735	21 613
Résultat opérationnel courant	27 081	19 618	21 284
Autres produits et charges ⁽³⁾	(426)	(397)	780
Coût de l'endettement financier net	(9 105)	(6 965)	(6 916)
Impôts (courant)	536	(709)	363
Divers (courant) ⁽³⁾	(524)	236	48
Sociétés mises en équivalence et activités non poursuivies (courant)	(4 288)	(4 695)	(6 131)
Résultat net courant	13 274	7 088	9 428
Résultat EPRA (Résultat net courant - Pdg ⁽⁴⁾)	13 274	7 088	10 814
Résultat EPRA (hors Banimmo)	17 352	11 661	15 474
<hr/>			
Autres produits et charges ⁽³⁾	64	720	(102)
Résultat des cessions d'actifs	(7 241)	(22)	1 913
Solde net des ajustements de valeurs	3 753	(573)	308
Ajustement de valeurs des instruments financiers	2 062	1 099	832
Impôts (non-courant)	(79)	(576)	(28)
Divers (non-courant) ⁽³⁾	(0)	(567)	778
Sociétés mises en équivalence et activités non poursuivies (non-courant)	(11 394)	(1 713)	(5 965)
Résultat net non-courant	(12 834)	(1 631)	(2 264)
Résultat net non-courant - pdg ⁽⁴⁾	(12 834)	(1 631)	(1 721)
Résultat net non-courant - pdg ⁽⁴⁾ (hors Banimmo)	(460)	1 423	3 748
<hr/>			
Résultat net	440	5 456	7 164
Résultat net - part du groupe	440	5 456	9 093

NB : Le sous-groupe Banimmo est consolidé chez Affine par mise en équivalence jusqu'au 30 septembre 2017 puis par intégration globale en activité non poursuivie (IFRS 5). Les comptes de Banimmo sont en cours d'audit.

(1) Sur la base des comptes IFRS et des recommandations de l'EPRA.

(2) L'EBITDA courant correspond au résultat opérationnel courant hors coûts de dépréciations et d'amortissements courants. Ce montant n'intègre pas en 2015, 2016 et 2017 les dépréciations sur les immeubles en stock de l'activité de développement, pour respectivement -0,1 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€)	2015	2016	2017
Résultat net - part du groupe	440	5 456	9 093
Coût des TSDI	(2 135)	(1 953)	(2 235)
Coût des ORA	(590)	(226)	(226)
Résultat net - part du groupe ajusté pour le calcul du résultat par action	(2 285)	3 278	6 632
Réintégration du coût des ORA	590	226	226
Résultat net - part du groupe ajusté pour le calcul du résultat dilué par action (après conversion des ORA)	(1 696)	3 504	6 858
Retraitement EPRA	12 834	1 631	1 721
Résultat EPRA ajusté du coût des TSDI pour le calcul du résultat EPRA par action ⁽¹⁾	11 139	5 135	8 579
Résultat par action (€)	(0,24)	0,33	0,66
Résultat dilué par action (€)	(0,18)	0,34	0,67
Résultat EPRA par action (€) (dilué)	1,08	0,50	0,84
Résultat EPRA par action (€) (dilué) (hors Banimmo)	1,48	0,95	1,29
<hr/>			
Nombre d'actions en circulation	10 056 071	10 056 071	10 056 071
Nombre moyen d'actions en autocontrôle	(593 279)	(20 178)	(26 250)
Nombre moyen d'actions (hors autocontrôle)	9 462 792	10 035 893	10 029 821
Nombre moyen d'actions nouvelles en remboursement des ORA ⁽¹⁾	806 652	225 888	225 888
Nombre moyen d'actions dilués (hors autocontrôle)	10 269 445	10 261 781	10 255 709

(1) Le nombre moyen d'actions dilués 2015 a été corrigé du nombre moyen d'actions nouvelles émises en remboursement des ORA.

ANR IFRS

(K€)	2015	2016	2017
Fonds propres (avant affectation)	291 728	285 036	282 071
<i>dont ORA</i>	4 211	4 220	4 229
<i>dont TSDI</i>	73 160	73 118	73 279
<i>dont autocontrôle</i>	(268)	(395)	(391)
<i>dont autres</i>	214 624	208 094	204 954
Retraitement des TSDI	(73 160)	(73 118)	(73 279)
ANR IFRS dilué hors droits	218 568	211 918	208 792
Droits de transfert pdg ⁽¹⁾	33 375	35 346	37 775
ANR IFRS dilué droits inclus	251 943	247 264	246 567
ANR IFRS dilué hors droits par action	21,29	20,66	20,36
ANR IFRS dilué droits inclus par action	24,54	24,11	24,04
Nombre d'actions en circulation	10 056 071	10 056 071	10 056 071
Autocontrôle	(16 933)	(27 007)	(25 038)
ORA convertie	225 888	225 888	225 888
Nombre d'actions dilué (hors autocontrôle)	10 265 026	10 254 952	10 256 921

(1) Pdg signifiant part du groupe.

ANR EPRA

(K€)	2015	2016	2017
ANR IFRS dilué hors droits	218 568	211 918	208 792
Retraitements EPRA	3 138	3 656	1 827
<i>dont juste valeur des instruments financiers</i>	7 256	4 677	1 504
- Actif - Dérivés à la juste valeur pdg ⁽¹⁾	214	1 439	1 607
- Passif - Dérivés à la juste valeur pdg ⁽¹⁾	7 471	6 117	3 111
<i>dont impôts différés net</i>	(4 118)	(1 021)	323
- Actif d'impôts différés pdg ⁽¹⁾	4 118	1 086	1 107
- Passif d'impôts différés pdg ⁽¹⁾	0	65	1 430
ANR EPRA (hors droits)	221 706	215 575	210 619
ANR EPRA droits inclus	255 081	250 921	248 394
ANR EPRA (hors droits) par action (dilué)	21,60	21,02	20,53
ANR EPRA droits inclus par action (dilué)	24,85	24,47	24,22

(1) Pdg signifiant part du groupe.

ANNR EPRA

(K€)	2015	2016	2017
ANR EPRA (hors droits)	221 706	215 575	210 619
Retraitement EPRA	(3 138)	(3 656)	(1 827)
Variation de JV de la dette ⁽¹⁾	31 413	34 015	23 960
ANNR EPRA (hors droits)	249 980	245 933	232 753
ANNR EPRA droits inclus	283 355	281 279	270 528
ANNR EPRA (hors droits) par action (dilué)	24,35	23,98	22,69
ANNR EPRA droits inclus par action (dilué)	27,60	27,43	26,38

(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	21,6	138 282	1,7	22,4	7,7%
Surfaces commerciales	8,3	61 378	2,3	10,2	22,3%
Entrepôts et Locaux d'Activités	4,3	132 698	0,9	5,0	18,1%
Total	34,1	332 358	4,9	37,6	13,0%

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

Patrimoine (1)

Situation	Nom ou rue	Zone	Dépt	Surface en m ²	Construction / Derniers travaux	Date d'acquisition
Bureaux						
Paris 9 ^e	Rue Auber	Paris Métropole	75	2 283	1875	2008
Paris 10 ^e	Rue d'Enghien	Paris Métropole	75	821	1900 / 2007	2008
Paris 12 ^e	« Tour Bercy » - Rue Traversière	Paris Métropole	75	7 783	1974	2008
Issy-les-Moulineaux	Rue Carrefour Weiden	Paris Métropole	92	2 308	1993	2003
Clichy	Rue Martre	Paris Métropole	92	1 555	2016	2015
Clichy	Rue Mozart	Paris Métropole	92	3 400	1990	2017
Courbevoie	Rue de l'Abreuvoir	Paris Métropole	92	2 068	1966	2017
Suresnes	Rue Marcel Monge	Paris Métropole	92	6 345	1991	2017
Chaville	Avenue Roger Salengro	Paris Métropole	92	10 850	1992	2015
Meudon	Route de Vaugirard	Paris Métropole	92	5 400	2018	2016
Kremlin Bicêtre	Rue Pierre Brossolette	Paris Métropole	94	1 151	1985	2007
Kremlin Bicêtre	Boulevard du Général de Gaulle	Paris Métropole	94	1 860	1985	2007
Montigny-le-Bretonneux ⁽¹⁾	Rue Ampère	Ile-de-France	78	9 546	1998	2003
Saint Germain en Laye	Rue des Gaudines	Ile-de-France	78	2 249	2004	2002
Saint Germain en Laye	Rue Témar	Ile-de-France	78	1 450	2004	2002
Elancourt	Parc Euclide - Rue Blaise Pascal	Ile-de-France	78	6 347	2002	2004
Les Ulis	Rue de la Terre de Feu	Ile-de-France	91	3 500	1986	2003
Corbeil Essonnes	Avenue Darblay	Ile-de-France	91	4 644	2004	2003
Corbeil Essonnes	Rue des Petites Bordes	Ile-de-France	91	2 268	2004	2003
Toulouse	Les Amarantes - Rue Françoise d'Eaubonne	Régions	31	2 895	2014	2014
Toulouse	Les Amarantes - Rue Françoise d'Eaubonne	Régions	31	2 862	2015	2015
Nantes	Rue Henri Picherit	Régions	44	3 084	2001	2006
Nantes	Kibori	Régions	44	3 883	2018	2017
St Julien les Metz	Rue Jean Burger - Tannerie	Régions	57	5 345	1999	2007
Lille	« Tour Europe » - Parvis de Rotterdam	Régions	59	25 000	1995	2006-2017
Lille	#hashtag	Régions	59	5 278	2018 et 2020	2017
Villeneuve d'Ascq	Rue des Fusillés	Régions	59	3 045	1992	2004
Mulhouse	Rue Salomon Grumbach	Régions	68	5 020	2000	2008
Lyon	Rue André Bollier	Régions	69	4 060	2007	2006
Lyon	Rue du Dauphiné	Régions	69	5 481	1983	2005
Lyon	Le Tangram - Bld Tchecoslovaques	Régions	69	5 915	2003 / 2016	2011
Surfaces et centres commerciaux						
Paris	Le Marché Vaugirard	Paris Métropole	75	2 135	/ 2015	2017
Barbery St Sulpice	Quartier Les Valliers, RN19	Régions	10	1 200	1990	2007
Nîmes	Les 7 Collines - Rue du Forez	Régions	30	17 559	2009	2009
Bordeaux	Jardin Des Quais - Quai des Chartrons	Régions	33	25 530	2005	2013
Arcachon	Rue Roger Expert et Avenue Lamartine	Régions	33	3 472	2011	2009
St Etienne	Dorian - Rue Louis Braille	Régions	42	5 003	1991	2006
Nevers	Carré Colbert - Avenue Colbert	Régions	58	5 828	2010	2008

Situation	Nom ou rue	Zone	Dépt	Surface en m ²	Construction / Demi-ers travaux	Date d'acquisition
-----------	------------	------	------	---------------------------	---------------------------------------	-----------------------

Locaux activités

Gennevilliers	Rue du Fossé Blanc	Paris Métropole	92	15 217	1992	2011
---------------	--------------------	-----------------	----	--------	------	------

Entrepôts

Bourg-les-Valence	Rue Irène Joliot Curie	Régions	26	19 521	2004	2005
Mer	Za des Mardaux	Régions	41	34 127	1975 / 2002	2006
Leers	Rue de la Plaine	Régions	59	21 590	1994	2005
Thouars	Rue Jean Devaux	Régions	79	32 000	2000	2007
Sant Feliu de Buixalleu	Parc de Gaserans - Sant Feliu	Espagne		3 680	2012	2012
Sant Feliu de Buixalleu 2	Parc de Gaserans - Sant Feliu	Espagne		10 811	2014	2014

Divers

St Etienne (terrain)	Rue de la Talaudière	Régions	42	44 356		2007
Sant Feliu (terrain)	Parc de Gaserans - Sant Feliu	Espagne		37 691		2006

(1) Montigny-le-Bretonneux est le seul actif qui n'est pas détenu à 100% par Affine (50% Affine - 50% Kaufman & Broad)

Investissements Immobiliers réalisés

(K€)	2017
Acquisitions	88 717,3
Développement	164,5
Portefeuille à périmètre constant	1 779,5
Autres ⁽¹⁾	0,0
Total Investissement	90 661,3

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

Glossaire

Actif net réévalué (ANR) par action

Fonds propres attribuables aux détenteurs de la maison mère divisés par le nombre d'actions dilués hors autocontrôle.

Droits

Les droits correspondent aux droits de mutation (frais de notaire, droits d'enregistrement...) relatifs à la cession de l'actif ou de la société détenant cet actif.

EPRA

European Public Real Estate Association, est une association dont la mission consiste à promouvoir, développer et représenter le secteur immobilier coté à l'échelle Européenne. <http://www.epra.com>

Foncière

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

Occupation

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

Loyers faciaux

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

Loyers nets

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

Loyers potentiels

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

Loan-to-value (LTV)

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

Opération engagée

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

Opération maîtrisée

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

Patrimoine locatif

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

Périmètre constant

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

Projet identifié

Projet en cours de préparation et de négociation.

Rendements

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

Taux d'occupation (EPRA)

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

Taux de capitalisation

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

Taux de rendement

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

Taux de vacance EPRA

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

Valeur locative de marché (VLM)

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