

# RAPPORT FINANCIER S1 2016



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

# Sommaire

## S1 2016 EN BREF

Chiffres clés	3
Faits marquants	4

## STRATEGIE

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

## PATRIMOINE

Répartition	5
Juste valeur	5

## ACTIVITES DE LA PERIODE

Affine	7
Banimmo	10

## SYNTHESE FINANCIERE

Résultat consolidé	12
Cash-flow consolidé	13
Bilan consolidé	13
Comptes consolidés détaillés	16
Recommandations Best Practices de l'EPRA	18
Glossaire	21

## ANNEXES FINANCIERES

Comptes consolidés	22
Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle	44
Attestation des personnes assumant la responsabilité du rapport financier semestriel	45

# S1 2016 EN BREF ]

## Chiffres clés

Comptes consolidés (M€)	S1 2015	2015	S1 2016
Revenus locatifs	20,7	39,0	17,2
Résultat opérationnel courant <sup>(1)</sup>	15,0	27,1	10,1
Résultat EPRA (hors Banimmo)	9,7	17,4	5,6
Résultat EPRA	7,4	13,3	3,4
Résultat net – part du groupe	5,6	0,4	4,1
Capacité d'autofinancement	11,2	21,9	7,4
Investissements (acquisitions et travaux) <sup>(2)</sup>	6,5	42,9	12,2
Juste valeur du patrimoine (droits inclus) <sup>(3)</sup>	604,3	547,0	549,0
Juste valeur du patrimoine (hors droits) <sup>(3)</sup>	569,5	514,4	514,1
Actif net réévalué EPRA (hors droits) <sup>(4)</sup>	228,1	221,7	215,9
ANNNR EPRA (hors droits) <sup>(4)</sup>	256,3	250,0	246,4
Dettes financières nettes	340,0	284,4	282,6
LTV (%)	50,8	46,6	46,5
Coût moyen de la dette (%) <sup>(5)</sup>	2,7	2,5	2,5
Taux d'occupation EPRA (%)	88,5	85,8	87,0
Données par action (€)	S1 2015	2015	S1 2016
Résultat net <sup>(6)</sup>	0,44	(0,18)	0,30
Résultat EPRA (hors Banimmo) <sup>(7)</sup>	0,84	1,48	0,45
Résultat EPRA <sup>(7)</sup>	0,62	1,08	0,23
Dividende	-	1,00	-
Actif net réévalué EPRA (hors droits) <sup>(4)</sup>	22,21	21,60	21,04
ANNNR EPRA (hors droits) <sup>(4)</sup>	24,96	24,35	24,00
Cours de bourse (fin de la période)	16,77	16,35	15,60

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 2015, 2015 et S1 2016 les dépréciations sur les immeubles en stock, pour respectivement -0,1 M€, -0,1 M€ et 0,0 M€, repris dans les autres produits et charges.

(2) 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.

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

# Faits marquants

## Janvier

Livraison de 5 915 m<sup>2</sup> de bureaux restructurés à Lyon (69).

Signature de l'acquisition en VEFA d'un immeuble de bureaux de 3 844 m<sup>2</sup> à Nantes (44).

## Mars

Cession d'un immeuble de 2 168 m<sup>2</sup> de bureaux à Aix-en-Provence (13).

## Avril

Cession d'un entrepôt de 12 500 m<sup>2</sup> à Miramas (13).

## Mai

Cession d'un local commercial de 5 793 m<sup>2</sup> à Barberey Saint-Sulpice (10).

Livraison par Banimmo aux locataires des locaux du Marché St Germain (4 600 m<sup>2</sup>) à Paris.

Livraison de 1 500 m<sup>2</sup> de bureaux à Clichy (92).

## Juin

Signature de l'acquisition de 5 053 m<sup>2</sup> de bureaux dans la tour Lilleurope à Lille (59).

## STRATEGIE ]

# Une stratégie en 4 axes

Elle se définit par :

- un effort soutenu de revalorisation du patrimoine direct d'Affine : amélioration de sa qualité dans une approche de développement durable, souci du confort de ses locataires générant une meilleure stabilité des loyers et du taux d'occupation, optimisation de la gestion grâce à un système d'information performant ;
- des investissements privilégiant des immeubles neufs ou récents, labellisés, de taille moyenne par rapport à leur marché (10 à 20 M€ pour les bureaux par exemple), ou assurant un revenu locatif élevé tout en recelant un potentiel de création de valeur par leur localisation ou leur situation locative ;

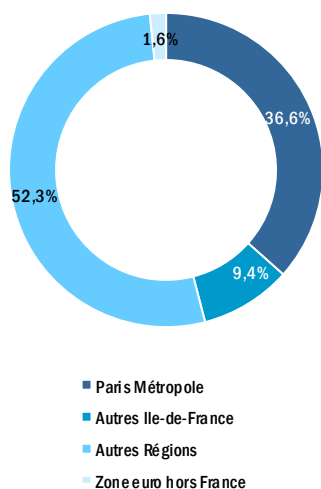
- un développement équilibré entre la région parisienne, qui représente environ la moitié du patrimoine, et les grandes métropoles régionales cibles bénéficiant d'une bonne desserte nationale et internationale, et d'une forte dynamique démographique et économique : Bordeaux, Nantes, Lille, Lyon, Marseille,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

Par ailleurs, Affine contribue au repositionnement de Banimmo sur des segments plus porteurs du marché belge et au développement de ses centres commerciaux en France.

## Répartition

Affine détient 44 immeubles d'une valeur de 549 M€ droits inclus, offrant une surface globale de 357 000 m<sup>2</sup>.

### Répartition en valeur par zone géographique



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

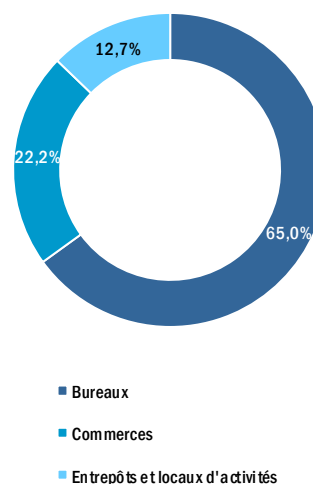
### Bureaux

L'immobilier de bureau représente un patrimoine de 156 500 m<sup>2</sup> d'une valeur de 357 M€ droits inclus. Il comporte notamment des actifs comme la tour Traversière (7 800 m<sup>2</sup>) à Paris, à proximité de la gare de Lyon et occupé par la SNCF, la tour Lille Europe (19 000 m<sup>2</sup>) au-dessus de la gare d'Euralille, l'immeuble Tangram à Lyon Part-Dieu (5 900 m<sup>2</sup>) ou les Amarantes à Toulouse (5 800 m<sup>2</sup>).

### Commerces

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

### Répartition en valeur par nature



Jardins des Quais à Bordeaux (25 000 m<sup>2</sup>) ou les 7 collines à Nîmes (14 000 m<sup>2</sup>) pour un total de 56 100 m<sup>2</sup>. La valeur de ce secteur est de 122 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, il représente une surface totale de 144 300 m<sup>2</sup> pour une valeur de 70 M€ droits inclus.

## Juste valeur

### Juste valeur du patrimoine direct

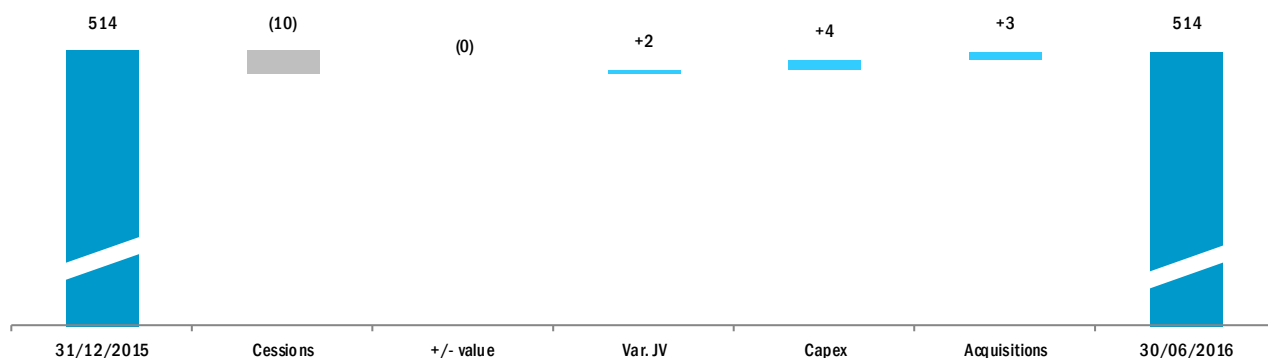
La juste valeur (droits inclus) des 44 actifs immobiliers s'établit à fin juin 2016 à 549 M€ contre 547 M€ à fin 2015.

Hors droits, la valeur du patrimoine reste stable à 514 M€ par la conjonction :

- de cessions à hauteur de 9,7 M€, dégageant une moins-value de 0,3 M€ ;

- de 3,2 M€ d'acquisition, constituant la fin du paiement de la VEFA à Clichy ;
- de 4,2 M€ d'investissements pour l'amélioration des immeubles, dont 1,0 M€ pour le Tangram à Lyon ;
- d'une augmentation de 2,4 M€ de la juste valeur des immeubles (en portefeuille à la fin de la période).

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



En dehors de l'évolution favorable de la valorisation d'immeubles situés à Clichy et Lyon (le Tangram), la juste valeur du portefeuille reste stable :

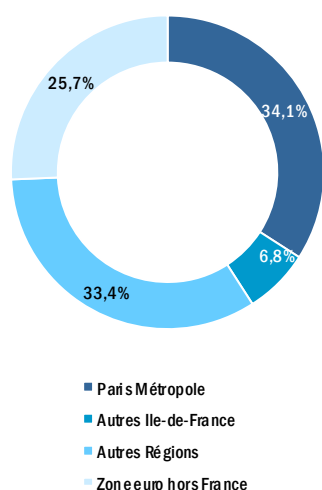
- diminution de 1,1 % liée à la baisse des loyers de marché (VLM).
- augmentation de 2,1 % provenant de la baisse des taux de rendement retenus pour les expertises,
- baisse de 1,0 % résiduelle (travaux à réaliser, réversion, etc ...).

Le taux de rendement moyen ressortant des expertises est de 6,6 % et une variation négative ou positive de ce taux de 25 points de base conduirait respectivement à une hausse ou une baisse de 20,2 M€ de la valeur du patrimoine.

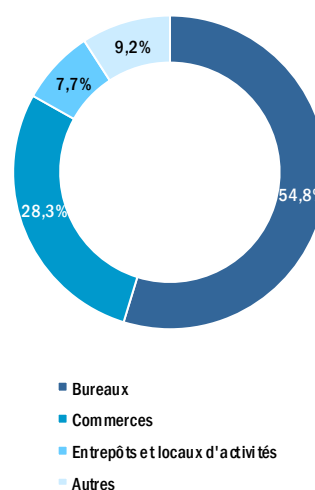
## Juste valeur du patrimoine total

En intégrant les immeubles des sociétés du sous-groupe Banimmo mis en équivalence, la juste valeur (droits inclus) du patrimoine total ressort à fin juin 2016 à 908 M€ contre 897 M€ à fin 2015.

### Répartition géographique en valeur



### Répartition par typologie en valeur



# ACTIVITE DE LA PERIODE ]

## Affine

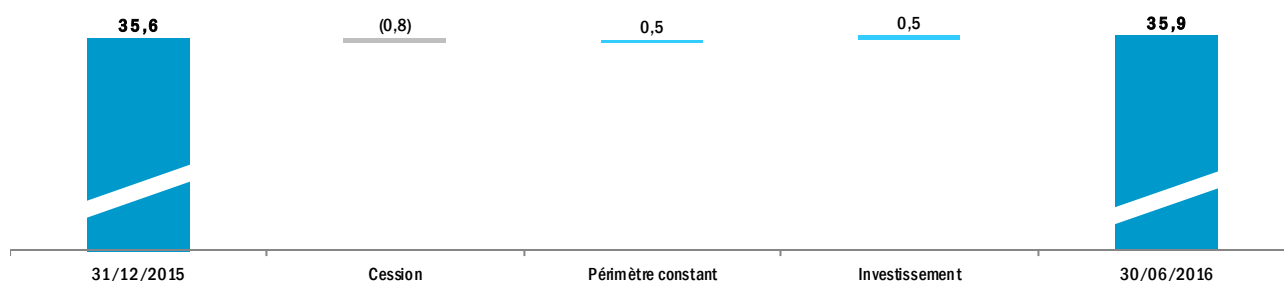
### Loyers faciaux

Les loyers des baux en vigueur au 30 juin 2016 représentent un montant annualisé de 35,9 M€, en hausse de 1,5 % à périmètre constant par rapport au

31 décembre 2015, principalement en raison de la réduction de la vacance.

Après prise en compte des acquisitions et cessions, les loyers progressent de 0,7 %.

### Evolution des loyers faciaux (M€)

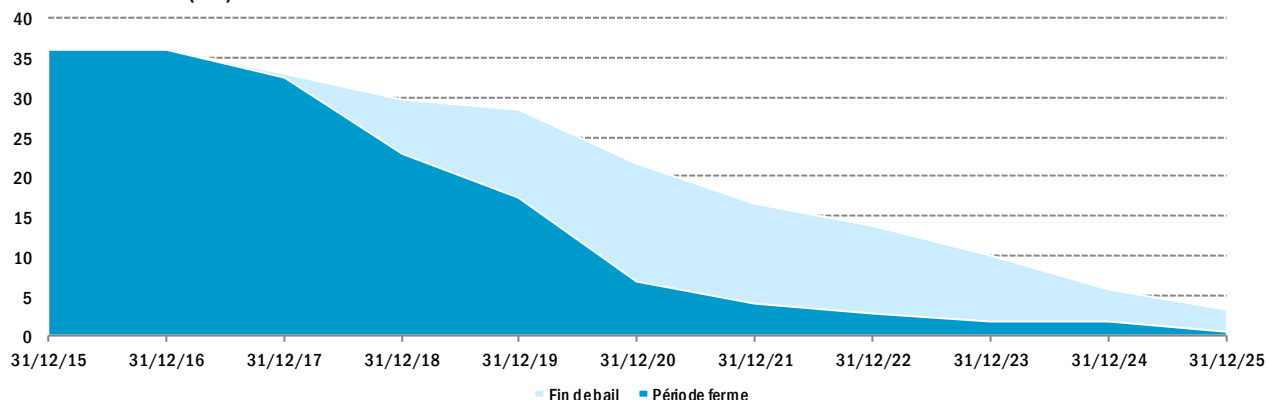


Au cours du semestre, Affine a signé 17 nouveaux baux portant sur une surface totale de 27 900 m<sup>2</sup> et un loyer annuel global de 1,6 M€. Par ailleurs, 18 locataires ont résilié leur bail ou quitté leur locaux, représentant au total une surface de 4 900 m<sup>2</sup> et un loyer annuel de 1,1 M€. Enfin, il y a eu 14 renégociations de baux portant sur un total de loyers de 1,1 M€, pour

lesquelles la priorité a été donnée à la prolongation de la période ferme des baux (impact en année pleine : -0,0 M€).

La durée moyenne des baux et leur période ferme s'établissent respectivement à 5,8 ans et 3,6 ans (à comparer à 5,5 et 3,0 ans à fin 2015).

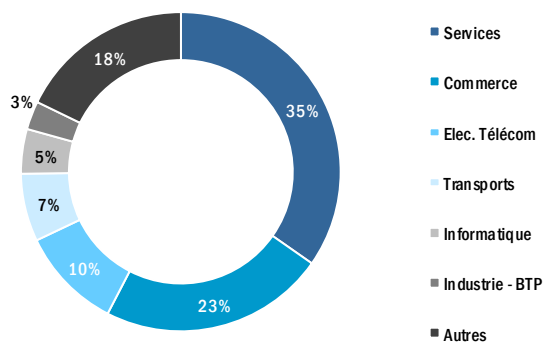
### Echéance des baux (M€)



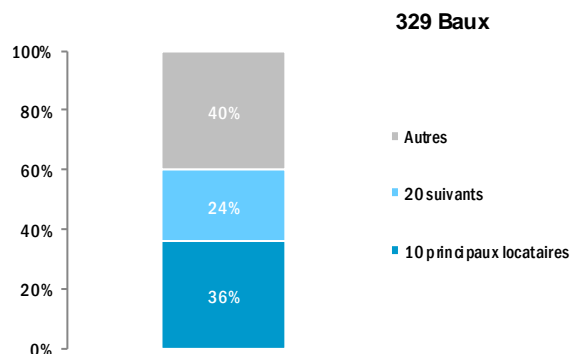
Parmi les trente plus importants locataires, qui représentent 60 % du total des loyers, aucun ne devrait dépasser 10 %, afin d'éviter toute concentration du risque locatif. En raison des ventes importantes en

2015, le premier locataire en taille, 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'Armée.

## Par secteur d'activité (en loyer)



## Répartition des baux



## Taux d'occupation

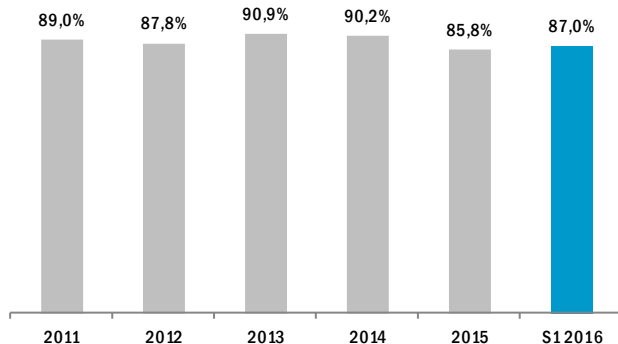
Le taux d'occupation cible s'établit entre 93 % et 95 % à moyen et long terme, compte tenu du nombre important d'immeubles multi-locataires. Au regard de l'accélération de la rotation du patrimoine ces dernières années, dans un objectif de rajeunissement et de rationalisation de celui-ci, cet objectif de taux 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 investir dans des immeubles neufs en cours de commercialisation ou

recelant d'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 2016, le taux d'occupation EPRA (taux d'occupation financier) d'Affine (excluant un immeuble en cours de restructuration à Gennevilliers) s'améliore pour atteindre 87,0 %, contre 85,8 % fin 2015.

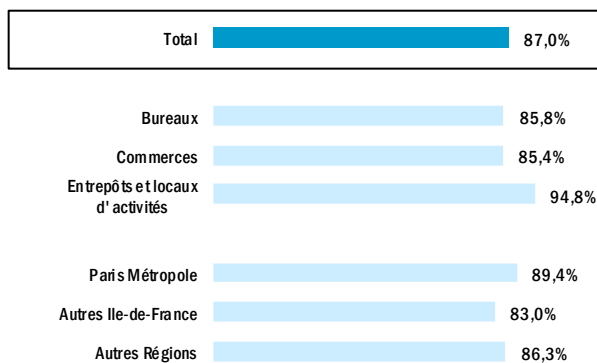
58 % de la vacance financière est concentrée sur 4 actifs : bureaux à Trappes, Tremblay-en-France et Lyon, et un ensemble commercial à Nîmes.

## Taux d'occupation EPRA\*



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

## Taux d'occupation par pôle



## Investissements & cessions

### Rénovations

La rénovation du Tangram, immeuble de bureaux de près de 6 000 m<sup>2</sup> situé boulevard des Tchecoslovaques à Lyon dans la zone Part-Dieu, s'est achevée mi-janvier 2016. Dans ce cadre, Affine a obtenu la subvention DEFFIBAT délivrée par l'ADEME. L'objectif de ce dispositif est de faire émerger les meilleures initiatives en Rhône-Alpes sur la basse consommation énergétique, mais aussi sur la prise en compte des enjeux environnementaux et de santé (qualité de vie et d'usage, eau, déchets...). Affine vise une labélisation BBC Rénovation Effinergie. La moitié de cet immeuble est déjà pris à bail depuis début 2015 par ISCOM,

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

Par ailleurs, Affine réalise d'importants travaux de climatisation et de rénovation des parties communes dans la tour Lilleurope à Lille.

### Acquisitions

#### Nantes

Affine a signé en début d'année une promesse de vente pour l'acquisition en VEFA auprès du groupement Sogeprom-ADI d'un immeuble de bureaux de 3 844 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de logements, bureaux et locaux d'activités.

Cet immeuble de 8 niveaux (R-1 à R+6), qui bénéficiera de la certification BREEAM, comprendra 3 544 m<sup>2</sup> de bureaux, 300 m<sup>2</sup> de locaux d'activité et 34 places de parking en sous-sol. Sa conception architecturale est assurée par le cabinet Art & Build (Paris), sa livraison est prévue au premier semestre 2018.

### Clichy-la-Garenne

La Maison du Whisky a pris livraison du nouvel immeuble Les Horizons à la Porte de Clichy. Elle y installera à compter d'octobre son siège social sur environ 1 500 m<sup>2</sup>, occupant l'ensemble des 7 niveaux (R-1 au R+5) du bâtiment, dans le cadre d'un bail de 12 ans, dont 6 ans fermes, signé en décembre 2015 pour un loyer annuel d'environ 0,5 M€. Cet immeuble a été acquis par Affine en VEFA en octobre 2015 auprès du promoteur Préférence Home.

L'immeuble bénéficiera d'un label BREEAM et se distingue par une façade végétalisée tramée par des jardinières au pourtour de chaque niveau ainsi qu'un toit terrasse.

Il se situe Porte de Clichy dans la ZAC « Entrée en ville », à la sortie du boulevard périphérique, et fait partie intégrante du quartier Clichy-Batignolles, nouveau pôle majeur au nord-ouest de Paris autour de la future Cité judiciaire.

### Lille

Affine a signé une promesse de vente pour l'acquisition auprès d'Amundi Immobilier de 4 étages

supplémentaires dans la tour Lilleurope, immeuble de bureaux dont Affine détient déjà 15 des 20 étages acquis en 2006, 2008 et 2012. Il s'agit d'un investissement qui contribuera en outre au renforcement immédiat des loyers, après les récentes cessions et dans l'attente de la livraison des différentes acquisitions en VEFA.

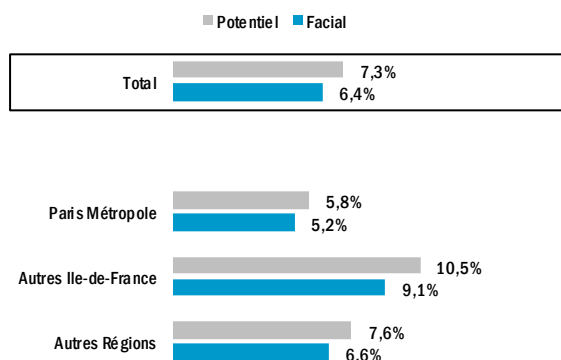
Les quatre niveaux offrent une superficie de 5 053 m<sup>2</sup> et sont entièrement loués pour un montant de 676 000 €. L'immeuble est occupé en quasi-totalité par différents locataires de premier plan dont EDF, Europorte, Macif, SNCF et Tereos.

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 ou les transports en commun. Son attractivité devrait profiter du renforcement du trafic de la Gare Lille Europe, de la concentration des activités tertiaires de la Métropole au sein d'Euralille, du développement d'Euralille 2, et des projets urbanistiques à l'étude.

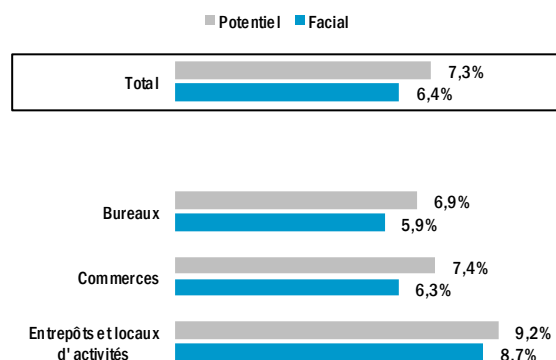
### Cessions

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 à Aix-en-Provence (2 168 m<sup>2</sup>) ; commerce à Barberey Saint-Sulpice (5 793 m<sup>2</sup>) ; entrepôt à Miramas (12 500 m<sup>2</sup>). Les cessions ont été réalisées globalement à des prix proches de leur juste valeur de fin 2015.

### Rendement du patrimoine par zone géographique



### Rendement du patrimoine par nature d'actifs



# Banimmo

Au 30 juin 2016, Banimmo détient 18 immeubles (et 5 terrains), pour une superficie totale de près de 123 000 m<sup>2</sup>. A fin juin, le taux d'occupation a légèrement augmenté, passant de 78,1 % fin 2015 à 78,4 % fin juin 2016. La vacance se concentre sur deux immeubles de bureaux bruxellois North Plaza (14 000 m<sup>2</sup>) et Diamond (4 700 m<sup>2</sup> sur un total de 14 300 m<sup>2</sup>).

Au cours de l'exercice, la société a mené à bien 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, maison unifamiliales, etc). Ce nouveau développement porte le nom de « Groenloo » et a fait l'objet d'une présentation par la ville de Vilvorde et Banimmo mi-juin. Les premiers travaux sont prévus fin 2017 ;
- Marché Saint-Germain à Paris (4 600 m<sup>2</sup>) : les travaux de rénovation sont en cours de finalisation. En mai, les surfaces commerciales ont été livrées aux locataires afin qu'ils réalisent leurs travaux d'aménagement. La galerie, dont l'ouverture est prévue pour fin d'année, est entièrement louée et générera des revenus locatifs de plus de 4,0 M€ ;
- Centre commercial Verpantin à Pantin (4 700 m<sup>2</sup>) : Banimmo a procédé à l'échange de certaines surfaces commerciales avec le copropriétaire Leclerc, permettant ainsi le lancement prochain des travaux de rénovation du site. Cette rénovation comprendra des travaux liés à la façade, aux techniques et aux parties communes de la galerie, tout en maintenant les locataires en place.

Aucune acquisition ou cession n'a eu lieu au cours du semestre.

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 ;
- Urbanove (44 %) : projets de construction de centres commerciaux à Namur et Verviers.

La joint-venture Urbanove, dans laquelle Banimmo détient une participation de 44 % aux côtés de la Région Wallonne (S.R.I.W.), de certaines autres entités publiques (NamurinVest, Meusinvest et Invest Services), de Besix et de la Banque Degroof Petercam, appelle les commentateurs suivants :

- 30 mars dernier, Urbanove Shopping Development et ses filiales ont déposé au Tribunal de Commerce de Bruxelles une demande d'ouverture de Procédure de Réorganisation Judiciaire (PRJ). Le 15 avril 2016, le Tribunal de Commerce de Bruxelles a accepté d'ouvrir ces PRJ. Le 17 juin 2016, le Tribunal de Commerce de Bruxelles a accordé à Urbanove Shopping Development et ses filiales une prorogation de la PRJ jusqu'au 30 novembre 2016.
- Urbanove vise à mettre en place durant cette PRJ une recapitalisation de deux sociétés de projet LRV et LCV, essentiellement par apports externes ; cette recapitalisation sera complétée par une restructuration des créances existantes.
- Namur (projet de centre commercial « Le Côté Verre » - LCV) : le programme d'acquisition du foncier a été poursuivi. Alors que l'intérêt de grandes enseignes internationales avec lesquelles des négociations ont été engagées se traduit progressivement en réservations, l'intention est d'entamer à la rentrée les étapes requises par la réglementation wallonne pour introduire la demande de permis de construire intégrés.
- Verviers (projet de centre commercial « Au Fil de l'Eau » - LRV) : le dialogue engagé avec la ville sur la nécessité de revoir certains paramètres de ce projet, afin de mieux les adapter aux conditions locales, a pour objectif : d'une part de renforcer la viabilité financière du nouveau projet sur la base d'un partenariat renforcé entre les intervenants privés et les pouvoirs publics, conformément au programme de la « revitalisation urbaine » dans lequel ce projet s'insère ; d'autre part d'attirer un ou plusieurs partenaires externes afin de recapitaliser la société de projet.

Comme précisé dans le rapport annuel 2015 de Banimmo, à la suite de la revue des hypothèses, eu égard aux évolutions récentes du secteur des commerces dans les villes moyennes, il est apparu qu'Urbanove ne serait pas en mesure de rembourser la totalité de sa dette mezzanine, dont Banimmo détient 54 %. Ceci a conduit Banimmo à provisionner un montant de 21 M€ sur sa créance mezzanine dans les comptes au 31 décembre 2015. Dans le cadre des PRJ et des négociations en cours avec différentes parties, sur la base des hypothèses retenues par Urbanove et validées par des expertises externes, la valeur totale du foncier pour Verviers et du projet pour Namur n'a pas baissé depuis l'analyse réalisée en fin d'année. Ceci a conduit le conseil d'administration de Banimmo à décider de ne pas acter au 30 juin de réduction de valeur complémentaire.

Le résultat opérationnel récurrent et le résultat opérationnel de Banimmo sont à l'équilibre en raison de l'absence de vente durant ce semestre. En tenant compte des charges financières et de l'impact négatif de 2,9 M€ sur les valeurs des immeubles (-0,9 M€ d'impact négatif des variations de juste valeur et -2,0 M€ de réduction de valeur sur l'immeuble North Plaza), le résultat net de Banimmo s'établit à -8,4 M€.

A fin juin 2016, l'Actif net Réévalué de Banimmo s'élève à 125,6 M€, soit 11,06 € par action (contre 11,2 € à fin 2015), à comparer à un cours de bourse fin juin de 4,55 €.

Enfin, Affine a souscrit à hauteur de 5,0 M€ à une augmentation de capital de Paris Marché Saint Germain.

Banimmo, dont Affine détient 49,5 %, est consolidé par mise en équivalence et Paris Marché Saint Germain

(dont Affine détient au 30 juin 14,0 % aux côtés de Banimmo) apparaît dans les actifs financiers.

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

# SYNTHÈSE FINANCIÈRE ]

## Résultat consolidé

Résultat consolidé (M€) <sup>(1)</sup>	S1 2015	2015	S1 2016
Revenus locatifs	20,7	39,0	17,2
Loyers nets	18,2	34,4	14,7
Revenus des autres activités	0,8	1,2	0,2
Frais de fonctionnement	(3,8)	(7,9)	(4,1)
<b>EBITDA courant <sup>(2)</sup></b>	<b>15,1</b>	<b>27,7</b>	<b>10,8</b>
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>15,0</b>	<b>27,1</b>	<b>10,1</b>
Autres produits et charges	0,3	(0,4)	0,0
Résultat des cessions d'actifs	1,4	(7,2)	(0,3)
<b>Résultat opérationnel avt ajust. valeur</b>	<b>16,8</b>	<b>19,5</b>	<b>9,8</b>
Solde net des ajustements de valeurs	(7,0)	3,8	2,4
<b>Résultat opérationnel net</b>	<b>9,7</b>	<b>23,2</b>	<b>12,2</b>
Coût de l'endettement financier net	(5,0)	(9,1)	(3,8)
Ajustement de valeurs des instr. financiers	1,9	2,1	0,1
Impôts	(0,3)	0,5	(1,0)
Divers <sup>(3)</sup>	(0,4)	(0,5)	(0,1)
Sociétés mises en équivalence	(0,4)	(15,7)	(3,2)
<b>Résultat net</b>	<b>5,6</b>	<b>0,4</b>	<b>4,1</b>
<b>Résultat net – part du groupe</b>	<b>5,6</b>	<b>0,4</b>	<b>4,1</b>
<b>Résultat net – part du groupe (hors Banimmo)</b>	<b>6,3</b>	<b>16,9</b>	<b>8,2</b>

Retraitement EPRA	1,9	12,8	(0,7)
<b>Résultat EPRA <sup>(4)</sup></b>	<b>7,4</b>	<b>13,3</b>	<b>3,4</b>
<b>Résultat EPRA (hors Banimmo)</b>	<b>9,7</b>	<b>17,4</b>	<b>5,6</b>

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 2015, 2015 et S1 2016 les dépréciations sur les immeubles en stock de l'activité de développement, pour respectivement -0,1 M€, -0,1 M€ et 0,0 M€, repris dans les autres produits et charges.

(3) 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 décembre 2014 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.

A périmètre constant, les loyers progressent légèrement de 0,3 %. La cession des plateformes logistiques réalisée au second semestre 2015 explique l'essentiel de la diminution de 17,0 % des revenus locatifs et de 18,9 % des loyers nets.

En conséquence, le résultat opérationnel courant passe de 15,0 M€ à 10,1 M€, reflétant également une légère augmentation des frais de fonctionnement et la diminution du revenu des autres activités.

La hausse de juste valeur de 2,4 M€ des immeubles (contre -7,0 M€ au premier semestre 2015) conduit à un résultat opérationnel net en forte progression (+25,3 %) à 12,2 M€.

Les frais financiers nets diminuent à 3,8 M€ (contre 5,0 M€) en raison des cessions. Par ailleurs, la juste valeur des instruments financiers reste quasiment stable (+0,1 M€ contre une hausse de 1,9 M€ au premier semestre 2015).

Le poste Sociétés mis en équivalence est principalement impacté par le résultat dégagé par la filiale belge Banimmo qui passe de -1,5 M€ à -8,4 M€. La contribution négative au résultat d'Affine s'élève donc à -4,1 M€ (contre -0,7 M€).

En conséquence, Affine enregistre un résultat net hors Banimmo de 8,2 M€ et un résultat global de 4,1 M€, contre 5,6 M€ à la même période l'an passé.

Retraité des éléments non-courants, tels que la variation de juste valeur et les plus ou moins-values de cessions, le résultat EPRA hors Banimmo s'élève à 5,6 M€ (contre 9,7 M€). Après intégration de Banimmo, le résultat EPRA ressort à 3,4 M€ contre 7,4 M€ au premier semestre 2015.

# Cash-flow consolidé

Flux de trésorerie (M€)	S1 2015	2015	S1 2016
Capacité d'autofinancement	11,2	21,9	7,4
Capacité d'autofinancement hors coût de l'endettement et des charges d'impôts	16,3	30,1	12,1
Variation du BFR	1,8	(3,2)	2,0
Impôt payé	(1,0)	(0,6)	(0,0)
<b>Cash-flow opérationnel</b>	<b>17,1</b>	<b>26,3</b>	<b>14,1</b>
Investissements	(6,5)	(43,2)	(12,3)
Cessions	6,1	94,0	9,9
Divers	0,0	0,0	2,1
<b>Cash-flow d'investissement</b>	<b>(0,4)</b>	<b>50,8</b>	<b>(0,2)</b>
Emprunts nouveaux	25,6	43,4	31,9
Remboursements d'emprunts	(35,8)	(101,8)	(34,9)
Intérêts	(5,1)	(9,3)	(3,9)
Divers (dont dividende)	(6,1)	(9,1)	(7,4)
<b>Cash-flow de financement</b>	<b>(21,5)</b>	<b>(76,8)</b>	<b>(14,3)</b>
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>(4,8)</b>	<b>0,4</b>	<b>(0,4)</b>
<b>Trésorerie nette</b>	<b>(3,0)</b>	<b>2,1</b>	<b>1,8</b>

La capacité d'autofinancement diminue pour atteindre 7,4 M€, en liaison avec l'évolution des loyers ; hors frais financiers et charges d'impôts elle s'établit à 12,1 M€.

La variation de BFR ressort à 2,0 M€ (vs 1,8 M€), en raison essentiellement de la récupération de la TVA payée au Trésor public en 2015 lors de l'acquisition du deuxième immeuble à Toulouse. Le cash-flow opérationnel ressort ainsi à 14,1 M€ contre 17,1 M€ pour la même période en 2015.

Les investissements sont en augmentation avec un montant de 12,3 M€ contre 6,5 M€ au premier semestre 2015. Les cessions d'immeubles et le produit

perçu dans le cadre de la cession de la plateforme logistique Petit Bateau réalisée par Concerto European Developer, ont représenté respectivement 10,1 M€ et 2,1 M€. Au total le cash-flow d'investissement ressort à l'équilibre (-0,2 M€ vs -0,4 M€).

Le solde net des opérations de financement, y compris les dividendes distribués et les frais financiers, dégage un cash-flow négatif de 14,3 M€, les nouveaux emprunts représentant 91 % des remboursements sur la période.

Au global, la trésorerie nette disponible a légèrement diminué pour atteindre 1,8 M€.

# Bilan consolidé

Bilan consolidé (M€)	S1 2015	2015	S1 2016
<b>ACTIF</b>	<b>706,4</b>	<b>623,6</b>	<b>618,6</b>
Immeubles (hors droits)	569,5	514,4	514,1
<i>dont immeubles de placement</i>	462,8	456,0	489,0
<i>dont immeubles destinés à la vente</i>	106,7	58,5	25,1
Titres de participations	0,0	0,0	5,0
Sociétés mises en équivalence	54,2	38,8	34,8
Trésorerie	5,8	6,7	3,4
Autres actifs	76,9	63,6	61,3
<b>PASSIF</b>	<b>706,4</b>	<b>623,6</b>	<b>618,6</b>
Fonds propres (avant affectation)	298,3	291,7	284,8
<i>dont ORA</i>	20,4	4,2	4,2
<i>dont TSDI</i>	73,2	73,2	73,1
Dettes bancaires	336,9	286,5	284,4
Autres passifs	71,2	45,4	49,3

## Actif net réévalué

Les fonds propres s'établissent au 30 juin 2016 à 284,8 M€, soit une baisse de 6,9 M€ par rapport à fin 2015, en raison de la distribution en 2016 (dividendes et rémunération des ORA et TSDI). Après déduction des quasi-fonds propres (73,1 M€ de TSDI) et retraitement de la juste valeur des instruments dérivés et des

impôts différés, et sur la base de la situation nette comptable des sociétés mises en équivalence (essentiellement Banimmo), l'actif net réévalué EPRA hors droits s'établit à 215,9 M€ (-2,6 %). Par action, il ressort à 21,04 € (après dilution des ORA et hors autocontrôle), en diminution de 2,6 % par rapport au 31 décembre 2015. Droits inclus, l'ANR EPRA par action s'établit à 24,51 €.

ANR (M€)	S1 2015	2015	S1 2016
Fonds propres (avant affectation) part du groupe	298,3	291,7	284,8
Retraitement des TSDI	(73,2)	(73,2)	(73,1)
ANR IFRS (hors droits)	225,2	218,6	211,7
Retraitements EPRA	2,9	3,1	4,2
<b>ANR EPRA (hors droits)</b>	<b>228,1</b>	<b>221,7</b>	<b>215,9</b>
ANR EPRA (droits inclus)	264,2	255,1	251,6
Nombre d'actions dilué (hors autocontrôle)	10 268 542	10 265 026	10 264 805
<b>ANR EPRA dilué (hors droits) par action (€)</b>	<b>22,21</b>	<b>21,60</b>	<b>21,04</b>

L'ANR triple net EPRA (ANNNR), intégrant la juste valeur des instruments de couverture, les impôts différés, et la différence entre la valeur comptable et actualisée de l'endettement, ressort à 24,0 € (hors droits).

En prenant en compte Banimmo sur la base de son ANR (125,6 M€ soit 6,1 € par action Affine), l'ANR et l'ANNNR EPRA par action hors droits d'Affine ressortent respectivement à 24,0 € et 26,9 €.

## Financement

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

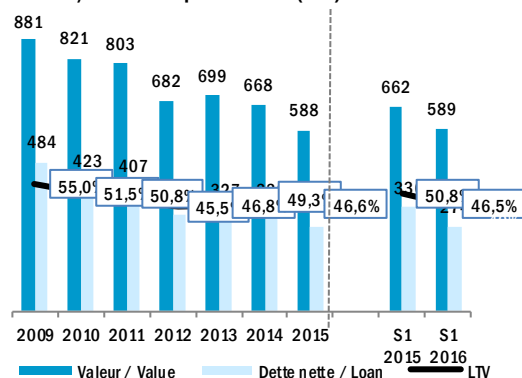
La part importante représentée par les actifs en régions, plus stables et plus rentables que les actifs parisiens, et la diversification de son patrimoine, lui confèrent un profil de risque résilient.

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 du semestre s'élève à 31,9 M€, à comparer à un montant d'amortissements de la dette bancaire de 34,9 M€ sur la période.

Affine dispose par ailleurs de lignes de crédit à court terme confirmées pour un montant total de 15 M€.

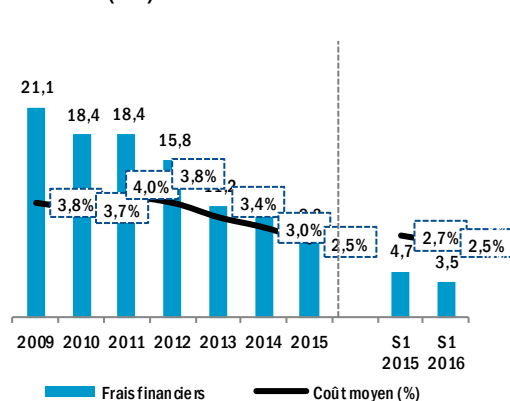
### Dettes nette / valeur du patrimoine (M€)



Au 30 juin 2016 la dette financière nette (après déduction de la trésorerie et équivalents de trésorerie nette) s'établit à 283 M€ contre 284 M€ à fin 2015. Elle représente 1,0 fois le montant des fonds propres.

Déduction faite de la dette attachée à l'activité résiduelle de location financement (9 M€), la dette financière nette s'élève à 274 M€. Rapportée aux

### Coût de la dette (M€)



immeubles de placement, aux stocks, à la part d'Affine dans la situation nette des sociétés mises en équivalence et les titres de participation (37 M€), elle conduit à un LTV de 46,5 %, contre 46,6 % fin 2015.

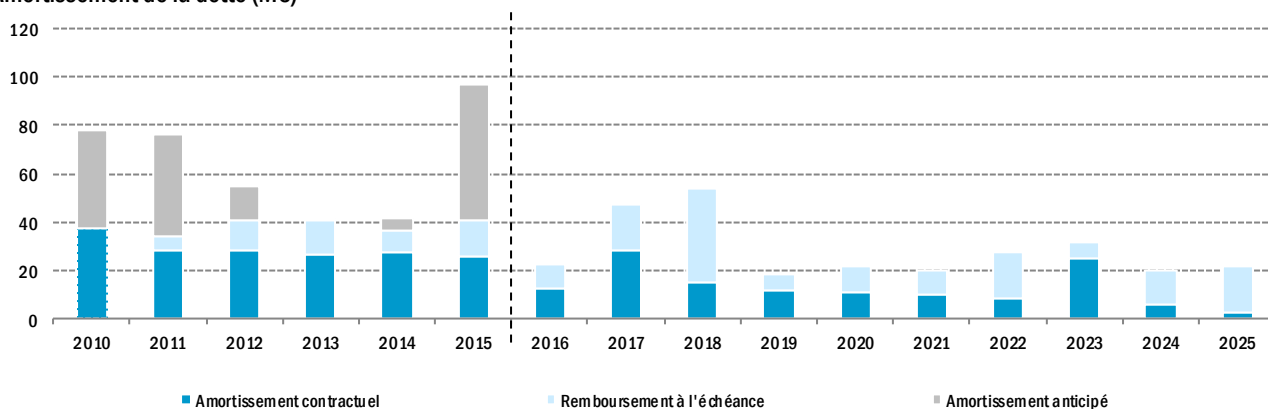
Le rapport des frais financiers sur la moyenne des dettes financières nettes fait ressortir pour le semestre un coût moyen stable de la dette de 1,6 % par rapport

à l'année 2015 (2,5 % avec coûts de couverture inclus).

La durée moyenne de la dette à fin juin 2016 est de 5,1 années. Les dettes sont amorties à un rythme

correspondant à la vie de l'actif sous-jacent, le solde du crédit étant remboursé à l'échéance finale. Le graphique ci-dessous montre qu'Affine ne doit faire face à aucune échéance majeure au cours des prochaines années.

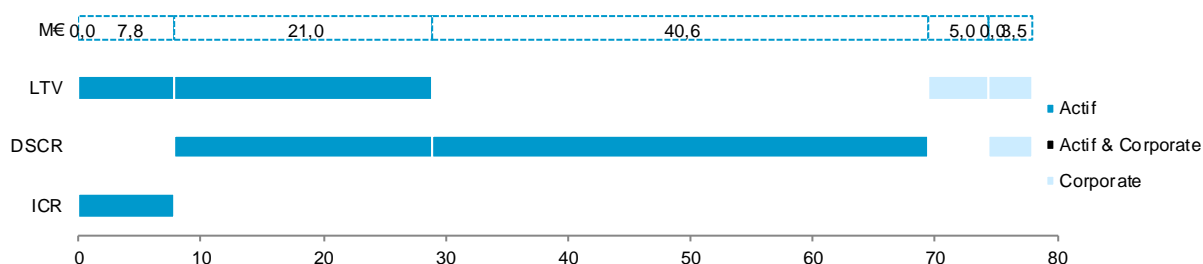
### Amortissement de la dette (M€)



Le tableau ci-dessous fait apparaître le montant des dettes d'Affine assorties de « covenants » sur l'actif financé, et exceptionnellement sur la société (8,5 M€).

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 2015	2015	S1 2016
Dette financière nette	347 428	284 399	282 623
Dette allouée à la location-financement	(11 167)	(9 989)	(8 781)
<b>Dette nette pour immeubles de placement</b>	<b>336 261</b>	<b>274 410</b>	<b>273 841</b>
Valeur des immeubles (droits inclus)	604 294	546 978	548 968
Sociétés foncières mises en équivalence	51 550	35 653	36 671
Retraitement VEFA & Immobilisation	5 844	5 844	3 723
<b>Valeur du patrimoine droits inclus retraitée</b>	<b>661 687</b>	<b>588 475</b>	<b>589 362</b>
<b>LTV</b>	<b>50,8%</b>	<b>46,6%</b>	<b>46,5%</b>

# Comptes consolidés détaillés

## Compte de résultat consolidé – Présentation résumée

(K€)	S1 2015	2015	S1 2016
<b>Revenus locatifs</b>	20 687	39 029	17 166
Produits et charges locatives	(2 086)	(4 033)	(2 579)
Autres produits et charges sur immeubles	(444)	(561)	133
<b>LOYERS NETS</b>	<b>18 157</b>	<b>34 435</b>	<b>14 720</b>
Revenus de location financement (LF)	762	1 255	241
Résultats des opérations de développement	2	(22)	9
Autres activités	-	(34)	(65)
Frais de structure	(3 814)	(7 943)	(4 130)
<b>EBITDA COURANT <sup>(1)</sup></b>	<b>15 106</b>	<b>27 690</b>	<b>10 776</b>
Amortissements et dépréciations	(57)	(609)	(645)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL COURANT</b>	<b>15 049</b>	<b>27 081</b>	<b>10 130</b>
Charges nettes des provisions	135	(300)	4
Solde des autres produits et charges	160	(61)	29
Résultat cessions Immeuble de Placement	1 146	(7 507)	(346)
Levées d'option sur immeubles en LF	278	278	-
Résultat des cessions d'actifs d'exploitation	(12)	(12)	9
<b>Résultat des cessions d'actifs</b>	<b>1 412</b>	<b>(7 241)</b>	<b>(337)</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL AVT AJUST. VALEUR</b>	<b>16 756</b>	<b>19 479</b>	<b>9 826</b>
Ajustement des valeurs des immeubles	(7 013)	3 753	2 385
Ajustement de Goodwill	-	-	-
<b>Solde net des ajustements de valeurs</b>	<b>(7 013)</b>	<b>3 753</b>	<b>2 385</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL NET</b>	<b>9 743</b>	<b>23 232</b>	<b>12 211</b>
Produits de trésorerie et équivalents	273	527	222
Coût de l'endettement financier brut	(5 228)	(9 632)	(4 052)
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>(4 954)</b>	<b>(9 105)</b>	<b>(3 830)</b>
Autres produits et charges financiers	(424)	(524)	(144)
Ajustement de valeurs des instr. financiers	1 892	2 062	57
<b>RESULTAT AVANT IMPÔTS</b>	<b>6 257</b>	<b>15 665</b>	<b>8 295</b>
Impôts courant	(212)	550	(572)
Autres impôts	(57)	(93)	(471)
Sociétés mises en équivalence	(420)	(15 682)	(3 160)
Résultat net des activités abandonnées	-	-	-
<b>RESULTAT NET</b>	<b>5 567</b>	<b>440</b>	<b>4 092</b>
Résultat net – Participations <sup>(2)</sup>	(0)	(0)	(0)
<b>RESULTAT NET – PART DU GROUPE</b>	<b>5 567</b>	<b>440</b>	<b>4 092</b>
Retraitements EPRA	1 877	12 834	(725)
<b>RESULTAT EPRA</b>	<b>7 444</b>	<b>13 274</b>	<b>3 367</b>
Résultat par action (€)	0,43	(0,24)	0,30
Résultat dilué par action (€)	0,44	(0,18)	0,30
<b>Résultat EPRA par action (dilué) (€)</b>	<b>0,62</b>	<b>1,15</b>	<b>0,23</b>
Nombre d'actions moyen (hors autocontrôle)	9 042 428	9 462 792	10 038 090
Nombre d'actions moyen dilué (hors autocontrôle)	10 272 956	9 688 680	10 263 978

(1) l'EBITDA courant correspond au résultat opérationnel courant hors coûts de dépréciations et d'amortissements courants. Ce montant n'intègre pas au S1 2015, 2015 et S1 2016 les dépréciations sur les immeubles en stock de l'activité de développement, pour respectivement -0,1 M€, -0,1 M€ et 0,0 M€, repris dans les autres produits et charges.

(2) Participations ne donnant pas le contrôle.



## Bilan consolidé – Actif – Présentation résumée

(K€)	S1 2015	2015	S1 2016
Immeubles de placement	463 246	456 396	489 395
Actifs corporels	182	400	354
Immobilisations incorporelles	1 923	1 408	849
Actifs financiers	17 220	11 889	15 361
Actifs d'impôts différés	1 393	1 393	960
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence	54 214	38 831	34 775
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>538 178</b>	<b>510 318</b>	<b>541 694</b>
Immeubles destinés à la vente	106 705	58 457	25 113
Branche d'activité destinée à la vente	-	-	-
Prêts et créances de location-financement	(209)	3 002	3 657
Stocks	5 844	5 844	3 723
Clients et comptes rattachés	17 185	12 527	11 685
Actifs d'impôts courants	312	596	28
Autres créances	32 658	26 168	29 252
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5 759	6 698	3 402
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>	<b>168 253</b>	<b>113 291</b>	<b>76 859</b>
<b>TOTAL</b>	<b>706 431</b>	<b>623 609</b>	<b>618 554</b>

## Bilan consolidé – Passif – Présentation résumée

(K€)	S1 2015	2015	S1 2016
Capitaux propres (part du groupe)	298 337	291 728	284 830
<i>dont ORA</i>	20 445	4 211	4 217
<i>dont TSDI</i>	73 164	73 160	73 121
Intérêts minoritaires	0	(0)	(0)
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>298 338</b>	<b>291 728</b>	<b>284 830</b>
Emprunts long terme	231 517	216 153	211 906
Passifs financiers	4 657	4 381	4 409
Provisions	3 579	4 476	1 906
Dépôts et cautionnements reçus	5 512	5 267	5 611
Passifs d'impôts différés et non courants	0	0	0
Divers	(0)	(0)	(0)
<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>245 265</b>	<b>230 277</b>	<b>223 832</b>
Branches d'activités destinées à la vente	-	-	-
Passifs liés aux immeubles destinés à la vente	64 676	30 562	18 970
Dettes fournisseurs et autres	39 429	22 340	29 128
Emprunts et dettes financières	55 812	45 823	59 745
Passifs d'impôts courants	76	0	0
Dettes fiscales et sociales	2 835	2 880	2 048
<b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>	<b>162 828</b>	<b>101 605</b>	<b>109 892</b>
<b>TOTAL</b>	<b>706 431</b>	<b>623 609</b>	<b>618 554</b>

# Recommandations Best Practices EPRA

L'EPRA, association des foncières européennes cotées, a mis à jour en décembre 2014 un guide sur les mesures de performances du rapport intitulé « Best Practice Recommendations » <sup>(1)</sup> (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'ANNNR EPRA, l'ANNNR EPRA par action et le taux de vacance EPRA.

## Définition des mesures de performance EPRA (EPM)

Indicateurs EPRA	Définition EPRA <sup>(1)</sup>
Résultats EPRA	Résultat récurrent provenant des activités opérationnelles.
Actif Net Réévalué EPRA	Actif Net Réévalué ajusté incluant les actifs et investissements valorisés en valeur de marché et excluant certains éléments non significatifs pour une société avec un profil d'investissement immobilier à long terme.
Actif Net Réévalué EPRA Triple Net	Actif Net Réévalué EPRA ajusté incluant la valeur de marché (i) des instruments financiers, (ii) de la dette et (iii) des impôts différés.
Taux de vacance EPRA	Ratio entre le loyer de marché des surfaces vacantes et le loyer de marché de la surface totale.

(1) Le rapport est disponible sur le site de l'EPRA : [www.epra.com](http://www.epra.com).

## Mesures de performance EPRA (EPM)

(K€)	S1 2015	2015	S1 2016
Résultat EPRA	7 444	13 274	3 367
Actif Net Réévalué EPRA (hors droits)	228 066	221 706	215 947
ANNNR EPRA (hors droits)	256 342	249 980	246 395
Taux d'occupation EPRA (%)	88,5	85,8	87,0
Données par action (€)	S1 2015	2015	S1 2016
Résultat EPRA <sup>(1)</sup>	0,62	1,08	0,23
Actif net réévalué EPRA (hors droits)	22,21	21,60	21,04
ANNNR EPRA (hors droits)	24,96	24,35	24,00

(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€)	S1 2015	2015	S1 2016
Résultat net – part du groupe	5 567	440	4 092
Ajust. des valeurs des immeubles de placement et de développement <sup>(1)</sup>	6 931	(3 818)	(2 377)
Résultat des cessions d'actif	(1 412)	7 241	337
Ajustement des Goodwill	-	-	-
Ajustement de valeur des instruments financiers	(1 892)	(2 062)	(57)
Impôts non-courants, différés et exit tax	40	79	469
Ajustements des sociétés MEE	(1 790)	11 394	903
Intérêts minoritaires des éléments ci-dessus	-	-	-
<b>Résultat EPRA</b>	<b>7 444</b>	<b>13 274</b>	<b>3 367</b>
Résultat EPRA (hors Banimm)	9 655	17 352	5 646

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

(K€)	S1 2015	2015	S1 2016
Revenus locatifs	20 687	39 029	17 166
<b>Loyers nets</b>	<b>18 157</b>	<b>34 435</b>	<b>14 720</b>
Revenus des autres activités	764	1 199	186
Frais de fonctionnement	(3 814)	(7 943)	(4 130)
<b>EBITDA courant <sup>(2)</sup></b>	<b>15 106</b>	<b>27 690</b>	<b>10 776</b>
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>15 049</b>	<b>27 081</b>	<b>10 130</b>
Autres produits et charges <sup>(3)</sup>	213	(426)	41
Coût de l'endettement financier net	(4 954)	(9 105)	(3 830)
Impôts (courant)	(229)	536	(574)
Divers (courant) <sup>(3)</sup>	(424)	(524)	(144)
Sociétés mises en équivalence (courant)	(2 211)	(4 288)	(2 256)
<b>Résultat net courant</b>	<b>7 444</b>	<b>13 274</b>	<b>3 367</b>
<b>Résultat EPRA (Résultat net courant - Pdg <sup>(4)</sup>)</b>	<b>7 444</b>	<b>13 274</b>	<b>3 367</b>
<b>Résultat EPRA (hors Banimmo)</b>	<b>9 655</b>	<b>17 352</b>	<b>5 646</b>
<hr/>			
Autres produits et charges <sup>(3)</sup>	82	64	(8)
Résultat des cessions d'actifs	1 412	(7 241)	(337)
Solde net des ajustements de valeurs	(7 013)	3 753	2 385
Ajustement de valeurs des instr. financiers	1 892	2 062	57
Impôts (non-courant)	(40)	(79)	(469)
Divers (non-courant) <sup>(3)</sup>	(0)	(0)	(0)
Sociétés mises en équivalence (n-c)	1 790	(11 394)	(903)
<b>Résultat net non-courant</b>	<b>(1 877)</b>	<b>(12 834)</b>	<b>725</b>
<b>Résultat net non-courant - pdg <sup>(4)</sup></b>	<b>(1 877)</b>	<b>(12 834)</b>	<b>725</b>
<b>Résultat net non-courant - pdg <sup>(4)</sup> (hors Banimmo)</b>	<b>(3 370)</b>	<b>(460)</b>	<b>2 583</b>
<hr/>			
<b>Résultat net</b>	<b>5 567</b>	<b>440</b>	<b>4 092</b>
<b>Résultat net - part du groupe</b>	<b>5 567</b>	<b>440</b>	<b>4 092</b>

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

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

(2) l'EBITDA courant correspond au résultat opérationnel courant hors coûts de dépréciations et d'amortissements courants. Ce montant n'intègre pas au S1 2015, 2015 et S1 2016 les dépréciations sur les immeubles en stock de l'activité de développement, pour respectivement -0,1 M€, -0,1 M€ et 0,0 M€, repris dans les autres produits et charges.

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

(4) Pdg signifiant part du groupe.

## Résultat EPRA par action

(K€)	S1 2015	2015	S1 2016
<b>Résultat net - part du groupe</b>	<b>5 567</b>	<b>440</b>	<b>4 092</b>
Coût des TSDI	(1 073)	(2 135)	(993)
Coût des ORA	(610)	(590)	(110)
Résultat net - part du groupe ajusté pour le calcul du résultat par action	3 884	(2 285)	2 989
Réintégration du coût des ORA 1 et 2	610	590	110
Résultat net - part du groupe ajusté pour le calcul du résultat dilué par action (après conversion des ORA)	4 494	(1 696)	3 099
Retraitement EPRA	1 877	12 834	(725)
<b>Résultat EPRA ajusté du coût des TSDI pour le calcul du résultat EPRA par action <sup>(1)</sup></b>	<b>6 371</b>	<b>11 139</b>	<b>2 374</b>
Résultat par action (€)	0,43	(0,24)	0,30
Résultat dilué par action (€)	0,44	(0,18)	0,30
<b>Résultat EPRA par action (€) (dilué) <sup>(1)</sup></b>	<b>0,62</b>	<b>1,08</b>	<b>0,23</b>
<b>Résultat EPRA par action (€) (dilué) (hors Banimmo) <sup>(1)</sup></b>	<b>0,84</b>	<b>1,48</b>	<b>0,45</b>
<hr/>			
Nombre d'actions en circulation	9 051 431	10 056 071	10 056 071
Nombre moyen d'actions en autocontrôle	(9 003)	(593 279)	(17 981)
Nombre moyen d'actions (hors autocontrôle)	9 042 428	9 462 792	10 038 090
Nombre moyen d'actions nouvelles en remboursement des ORA <sup>(1)</sup>	1 230 528	806 652	225 888
<b>Nombre moyen d'actions dilué (hors autocontrôle) <sup>(1)</sup></b>	<b>10 272 956</b>	<b>10 269 445</b>	<b>10 263 978</b>

(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€)	S1 2015	2015	S1 2016
Fonds propres (avant affectation)	298 337	291 728	284 830
<i>dont ORA</i>	20 445	4 211	4 217
<i>dont TSDI</i>	73 164	73 160	73 121
<i>dont autocontrôle</i>	(224)	(268)	(267)
<i>dont autres</i>	204 953	214 624	207 758
Retraitement des TSDI	(73 164)	(73 160)	(73 121)
ANR IFRS dilué hors droits	225 173	218 568	211 708
Droits de transfert (pdg <sup>1</sup> )	36 158	33 375	35 685
ANR IFRS dilué droits inclus	261 331	251 943	247 393
<b>ANR IFRS dilué hors droits par action</b>	<b>21,93</b>	<b>21,29</b>	<b>20,62</b>
<b>ANR IFRS dilué droits inclus par action</b>	<b>25,45</b>	<b>24,54</b>	<b>24,10</b>
Nombre d'actions en circulation	9 051 431	10 056 071	10 056 071
Autocontrôle	(13 417)	(16 933)	(17 154)
ORA convertie	1 230 528	225 888	225 888
<b>Nombre d'actions dilué (hors autocontrôle)</b>	<b>10 268 542</b>	<b>10 265 026</b>	<b>10 264 805</b>

(1) Pdg signifiant part du groupe.

## ANR EPRA

(K€)	S1 2015	2015	S1 2016
ANR IFRS dilué hors droits	225 173	218 568	211 708
Retraitements EPRA	2 893	3 138	4 239
<i>dont juste valeur des instruments financiers</i>	7 250	7 256	8 081
- Actif - Dérivés à la juste valeur (pdg <sup>1</sup> )	249	214	275
- Passif - Dérivés à la juste valeur (pdg <sup>1</sup> )	7 499	7 471	8 356
<i>dont impôts différés net</i>	(4 357)	(4 118)	(3 843)
- Actif d'impôts différés (pdg <sup>1</sup> )	4 357	4 118	3 843
- Passif d'impôts différés (pdg <sup>1</sup> )	0	0	0
ANR EPRA hors droits	228 066	221 706	215 947
ANR EPRA droits inclus	264 225	255 081	251 632
<b>ANR EPRA hors droits par action (dilué)</b>	<b>22,21</b>	<b>21,60</b>	<b>21,04</b>
<b>ANR EPRA droits inclus par action (dilué)</b>	<b>25,73</b>	<b>24,85</b>	<b>24,51</b>

(1) Pdg signifiant part du groupe.

## ANNR EPRA

(K€)	S1 2015	2015	S1 2016
Retraitement EPRA	(2 893)	(3 138)	(4 239)
Variation de JV de la dette <sup>(1)</sup>	31 169	31 413	34 687
ANNR EPRA hors droits	256 342	249 980	246 395
ANNR EPRA droits inclus	292 500	283 355	282 080
<b>ANNR EPRA hors droits par action (dilué)</b>	<b>24,96</b>	<b>24,35</b>	<b>24,00</b>
<b>ANNR EPRA droits inclus par action (dilué)</b>	<b>28,49</b>	<b>27,60</b>	<b>27,48</b>

(1) Hors Banimmo et ses filiales.

## Taux de vacance EPRA

Classe d'actif (M€)	Loyers faciaux	Surface locative (m <sup>2</sup> )	VLM <sup>1</sup> sur vacant	VLM <sup>1</sup>	Taux de vacance
Bureaux	21,6	156 530	3,3	23,6	14,2%
Surfaces commerciales	7,9	56 108	1,3	8,9	14,6%
Entrepôts et Locaux d'Activités	6,0	144 335	0,3	5,5	5,2%
<b>Total</b>	<b>35,5</b>	<b>356 973</b>	<b>4,9</b>	<b>38,1</b>	<b>13,0%</b>

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

# Glossaire

## Actif net réévalué (ANR) par action

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

## Droits

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

## EPRA

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

## Foncière

Selon l'EPRA, le cœur de métier de ces sociétés est de générer des revenus locatifs et des plus-values de cession sur les immeubles de placement détenus à long terme (immobilier d'entreprise et 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.

## Patrimoine locatif

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

## Périmètre constant

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

## Rendements

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

## Taux d'occupation EPRA

Le taux d'occupation financier est égal aux loyers de marché des surfaces occupées divisés par les loyers de marché de la surface totale.

## Taux de 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 financier est égal à 1 moins le taux d'occupation.

## Valeur locative de marché (VLM)

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

**Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur**

**Comptes semestriels consolidés résumés  
Arrêté au 30 juin 2016**

# SOMMAIRE

<b><u>1. ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE (BILAN) .....</u></b>	<b><u>24</u></b>
1.1. Actif .....	24
1.2. Passif .....	25
<b><u>2. ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE .....</u></b>	<b><u>26</u></b>
2.1. Compte de résultat consolidé .....	26
2.2. Etat du résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres..	27
<b><u>3. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES .....</u></b>	<b><u>28</u></b>
<b><u>4. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES .....</u></b>	<b><u>29</u></b>
<b><u>5. INFORMATIONS RELATIVES A L'ENTREPRISE .....</u></b>	<b><u>31</u></b>
<b><u>6. NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES .....</u></b>	<b><u>31</u></b>
6.1. Principes et méthodes comptables .....	31
6.1.1. Référentiel et présentation des comptes .....	31
6.1.2. Recours à des estimations et des jugements .....	32
6.1.3. Méthodes d'évaluation des principaux postes .....	33
6.2. Information sectorielle .....	34
6.3. Principaux événements du semestre .....	35
6.4. Périmètre de consolidation .....	36
6.5. Notes et commentaires .....	37
6.5.1. Notes sur l'état de la situation financière .....	37
6.5.2. Notes sur le compte de résultat .....	40
6.6. Gestion du risque financier .....	41
6.7. Ratio de structure financière .....	41
6.8. Informations relatives aux parties liées .....	42
6.8.1. Rémunération des dirigeants .....	42
6.8.2. Transactions d'Affine avec les sociétés liées .....	42
6.9. Evènements postérieurs à l'arrêté semestriel .....	43

# 1. Etat de situation financière consolidée (bilan)

## 1.1. Actif

(en milliers d'euros)	Note	30/06/2016	31/12/2015
<b>Actifs non courants</b>			
<b>Immobilisations corporelles</b>		<b>354</b>	<b>400</b>
<b>Immeubles de placement</b>	1	<b>489 395</b>	<b>456 396</b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>		<b>849</b>	<b>1 408</b>
<b>Actifs financiers</b>		<b>15 361</b>	<b>11 889</b>
Opérations de location-financement et créances rattachées		7 503	9 016
Actifs détenus en vue de la vente		5 021	21
Instruments dérivés à la juste valeur		275	214
Dépôts et cautionnement versés		2 562	2 638
Prêts		-	-
<b>Actifs d'impôts différés</b>		<b>960</b>	<b>1 393</b>
<b>Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence</b>		<b>34 775</b>	<b>38 831</b>
<b>Total actifs non courants</b>		<b>541 694</b>	<b>510 318</b>
<b>Actifs courants</b>			
<b>Actifs détenus en vue de la vente</b>	1 & 3	<b>25 113</b>	<b>58 457</b>
<b>Prêts et créances de location-financement</b>		<b>3 657</b>	<b>3 002</b>
<b>Stocks</b>		<b>3 723</b>	<b>5 844</b>
<b>Clients et comptes rattachés</b>		<b>11 685</b>	<b>12 527</b>
Créances rattachées sur immeubles de placement		11 643	12 467
Créances rattachées sur développement immobilier		42	60
<b>Actifs d'impôts courants</b>		<b>28</b>	<b>596</b>
<b>Autres créances</b>		<b>29 252</b>	<b>26 168</b>
Créances fiscales et sociales		945	3 118
Autres créances et comptes de régularisation		28 306	23 050
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie</b>		<b>3 402</b>	<b>6 698</b>
Equivalents trésorerie		502	796
Disponibilités		2 900	5 902
<b>Total actifs courants</b>		<b>76 859</b>	<b>113 291</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>618 554</b>	<b>623 609</b>



## 1.2.Passif

(en milliers d'euros)	Note	30/06/2016	31/12/2015
<b>Capitaux propres</b>			
<b>Capitaux propres (Part du groupe)</b>		<b>284 830</b>	<b>291 728</b>
Capital		59 500	59 500
Primes		51 629	51 629
Actions propres		(267)	(268)
Réserves consolidées		169 876	180 428
Résultat net		4 092	440
<b>Participations ne donnant pas le contrôle</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Réserves consolidées		-	-
Résultat net		-	-
<b>Total capitaux propres</b>		<b>284 830</b>	<b>291 728</b>
<b>Passifs non courants</b>			
<b>Emprunts long terme</b>	<b>2</b>	<b>211 906</b>	<b>216 153</b>
<b>Passifs financiers</b>		<b>4 409</b>	<b>4 381</b>
Instruments dérivés à la juste valeur		4 359	4 295
Autres passifs financiers		51	86
<b>Provisions</b>		<b>1 906</b>	<b>4 476</b>
<b>Dépôts et cautionnements reçus</b>		<b>5 611</b>	<b>5 267</b>
<b>Passifs d'impôts différés</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total passifs non courants</b>		<b>223 832</b>	<b>230 277</b>
<b>Passifs courants</b>			
<b>Dettes liées aux actifs détenus en vue de la vente</b>	<b>3</b>	<b>18 970</b>	<b>30 562</b>
<b>Dettes envers les actionnaires</b>		<b>3 190</b>	<b>-</b>
<b>Dettes fournisseurs et autres dettes</b>		<b>29 128</b>	<b>22 340</b>
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		5 677	3 892
Autres dettes		15 252	13 214
Comptes de régularisation		6 988	4 580
Produits constatés d'avance		1 211	655
<b>Emprunts et dettes financières</b>		<b>56 555</b>	<b>45 823</b>
<b>Passifs d'impôts courants</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Dettes fiscales et sociales</b>		<b>2 048</b>	<b>2 880</b>
<b>Total passifs courants</b>		<b>109 892</b>	<b>101 605</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>618 554</b>	<b>623 609</b>

## 2. Etat du résultat global consolidé

### 2.1. Compte de résultat consolidé

(en milliers d'euros)	Note	30/06/2016	30/06/2015
Revenus locatifs		17 166	20 687
Produits et charges locatives		(2 579)	(2 086)
Autres produits et charges sur immeubles		133	(444)
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>4</b>	<b>14 720</b>	<b>18 157</b>
Produits sur opérations de location-financement		256	774
Charges des opérations de location-financement		(14)	(12)
<b>Revenus sur opérations de location-financement</b>	<b>5</b>	<b>241</b>	<b>762</b>
Produits des opérations immobilières		45	96
Charges des opérations immobilières		(43)	(13)
<b>Revenus sur opérations de développement immobilier</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>84</b>
Produits sur autres activités		50	-
Charges sur autres activités		(115)	-
<b>Résultat sur autres activités</b>		<b>(65)</b>	<b>-</b>
Autres achats et charges externes		(1 717)	(1 616)
Impôts, taxes et versements assimilés		(122)	(47)
Charges de personnel		(2 291)	(2 151)
<b>Frais de structure</b>		<b>(4 130)</b>	<b>(3 814)</b>
<b>EBITDA courant</b>		<b>10 768</b>	<b>15 188</b>
Amortissements et dépréciations		(645)	(57)
<b>Résultat opérationnel courant</b>		<b>10 123</b>	<b>15 131</b>
<b>Charges nettes des provisions</b>		<b>4</b>	<b>135</b>
<b>Solde des autres produits et charges</b>		<b>37</b>	<b>78</b>
Résultat des cessions des immeubles		(346)	1 146
Levée d'option sur immeubles en location-financement		-	278
Résultat des cessions d'actifs d'exploitation		9	(12)
<b>Résultat des cessions d'actifs</b>	<b>6</b>	<b>(337)</b>	<b>1 412</b>
<b>Résultat opérationnel avant ajustement de juste valeur</b>		<b>9 826</b>	<b>16 756</b>
Ajustement à la hausse des valeurs des immeubles de placement		9 575	18 171
Ajustement à la baisse des valeurs des immeubles de placement		(7 190)	(25 184)
<b>Ajustement des valeurs des immeubles de placement</b>		<b>2 385</b>	<b>(7 013)</b>
<b>Résultat opérationnel net</b>		<b>12 211</b>	<b>9 743</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		222	273
Coût de l'endettement financier brut		(4 052)	(5 228)
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>7</b>	<b>(3 830)</b>	<b>(4 954)</b>
<b>Autres produits et charges financiers</b>		<b>(144)</b>	<b>(424)</b>
<b>Ajustement de valeur des instruments financiers</b>	<b>8</b>	<b>57</b>	<b>1 892</b>
<b>Résultat avant impôt</b>		<b>8 295</b>	<b>6 257</b>
<b>Impôts sur le résultat courant</b>		<b>(572)</b>	<b>(212)</b>
<b>Impôts différés</b>		<b>(471)</b>	<b>(57)</b>
<b>Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence</b>		<b>(3 160)</b>	<b>(420)</b>
<b>Résultat net</b>		<b>4 092</b>	<b>5 567</b>
<b>Participations ne donnant pas le contrôle</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RESULTAT NET - PART DU GROUPE</b>		<b>4 092</b>	<b>5 567</b>
Résultat par action (en euros)		0,41	0,62
Résultat dilué par action (en euros)		0,40	0,54
Résultat par action retraité des ORA et TSDI (en euros)		0,30	0,43
Résultat dilué par action retraité des TSDI (en euros)		0,30	0,44

## 2.2. Etat du résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres

En milliers d'euros	Note	30/06/2016	30/06/2015
<b>Résultat net</b>		<b>4 092</b>	<b>5 567</b>
Ecart de conversion		-	-
Variation de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente		-	-
Quote part de variation de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente transférée en résultat		-	-
Partie efficace de la variation de juste valeur des couvertures de flux de trésorerie		-	-
Quote part de variation de juste valeur des couvertures de flux de trésorerie transférée en résultat		-	-
Ecart de réévaluation des immobilisations		-	-
Ecart actuariels sur les régimes à prestation définie		-	-
Quote part des gains et pertes comptabilisées directement en capitaux propres sur les entreprises mises en équivalence		-	-
Impôt		-	-
<b>Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>		<b>4 092</b>	<b>5 567</b>
Dont part du groupe		4 092	5 567
Dont participations ne donnant pas le contrôle		-	-

### 3. Tableau de variation des capitaux propres

(en milliers d'euros)	Capital et réserves liées			Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres			Capitaux propres part des participations ne donnant pas le contrôle	
	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto-détenus	Réserves consolidées	Résultat net part du groupe	Capitaux propres part du groupe	Total	Total
<b>Capitaux propres au 31/12/2014</b>	<b>53 500</b>	<b>135 072</b>	<b>(244)</b>	<b>126 176</b>	<b>(10 976)</b>	<b>303 527</b>	-	<b>303 527</b>
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Elimination des titres auto-détenus	-	-	19	34	-	53	-	53
Composante capitaux propres des instruments hybrides	-	4	-	(1 626)	-	(1 621)	-	(1 621)
Affectation du résultat 2014	-	-	-	(10 976)	10 976	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	(9 051)	-	(9 051)	-	(9 051)
Dividendes sur actions propres	-	-	-	7	-	7	-	7
Dividendes prioritaires	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Sous-total des mouvements liés aux actionnaires</b>	<b>-</b>	<b>4</b>	<b>19</b>	<b>(21 612)</b>	<b>10 976</b>	<b>(10 612)</b>	<b>-</b>	<b>(10 612)</b>
Variations des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat 1er semestre 2015	-	-	-	-	5 567	5 567	-	5 567
<b>Sous-total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5 567</b>	<b>5 567</b>	<b>-</b>	<b>5 567</b>
Effet des acquisitions et des cessions sur les participations ne donnant pas le contrôle	-	-	-	(144)	-	(144)	-	(144)
Autres variations	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Capitaux propres au 30/06/2015</b>	<b>53 500</b>	<b>135 076</b>	<b>(224)</b>	<b>104 419</b>	<b>5 567</b>	<b>298 338</b>	<b>-</b>	<b>298 337</b>
Augmentation de capital	6 000	(5 938)	-	(62)	-	-	-	-
Elimination des titres auto-détenus	-	-	(43)	(7)	-	(50)	-	(50)
Composante capitaux propres des instruments hybrides	-	(137)	-	(1 006)	-	(1 144)	-	(1 144)
Distribution de dividendes	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendes sur actions propres	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendes prioritaires	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Sous-total des mouvements liés aux actionnaires</b>	<b>6 000</b>	<b>(6 075)</b>	<b>(43)</b>	<b>(1 075)</b>	<b>-</b>	<b>(1 194)</b>	<b>-</b>	<b>(1 194)</b>
Variations des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	(121)	-	(121)	-	(121)
Résultat 2ème semestre 2015	-	-	-	-	(5 127)	(5 127)	-	(5 127)
<b>Sous-total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(121)</b>	<b>(5 127)</b>	<b>(5 248)</b>	<b>-</b>	<b>(5 248)</b>
Effet des acquisitions et des cessions sur les participations ne donnant pas le contrôle	-	-	-	(168)	-	(168)	-	(168)
Autres variations	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Capitaux propres au 31/12/2015</b>	<b>59 500</b>	<b>129 001</b>	<b>(268)</b>	<b>103 056</b>	<b>440</b>	<b>291 728</b>	<b>-</b>	<b>291 728</b>
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Elimination des titres auto-détenus	-	-	1	3	-	4	-	4
Emission d'actions de préférence	-	-	-	-	-	-	-	-
Composante capitaux propres des instruments hybrides	-	(33)	-	(1 065)	-	(1 098)	-	(1 098)
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions	-	-	-	10	-	10	-	10
Affectation du résultat 2015	-	-	-	440	(440)	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	(10 056)	-	(10 056)	-	(10 056)
Dividendes sur actions propres	-	-	-	17	-	17	-	17
Dividendes prioritaires	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Sous-total des mouvements liés aux actionnaires</b>	<b>-</b>	<b>(33)</b>	<b>1</b>	<b>(10 652)</b>	<b>(440)</b>	<b>(11 124)</b>	<b>-</b>	<b>(11 124)</b>
Variations des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat 1er semestre 2016	-	-	-	-	4 092	4 092	-	4 092
<b>Sous-total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4 092</b>	<b>4 092</b>	<b>-</b>	<b>4 092</b>
Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires	-	-	-	(136)	-	(136)	-	(136)
Autres variations	-	-	-	269	-	269	-	269
<b>Capitaux propres au 30/06/2016</b>	<b>59 500</b>	<b>128 968</b>	<b>(267)</b>	<b>92 538</b>	<b>4 092</b>	<b>284 830</b>	<b>-</b>	<b>284 830</b>

## 4. Tableau des flux de trésorerie consolidés

En milliers d'euros	30/06/2016	30/06/2015
<b>I - OPERATIONS LIEES A L'ACTIVITE OPERATIONNELLE</b>		
<b>Résultat net consolidé (y compris participations ne donnant pas le contrôle)</b>	<b>4 092</b>	<b>5 567</b>
Dotations nettes aux amortissements et provisions	1 993	286
Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur	(2 385)	7 013
Autres produits et charges calculés (y compris actualisation)	235	(1 885)
Plus et moins-values de cession d'actifs	342	(192)
- vnc des immobilisations cédées	10 452	17 807
- produits de cessions des immobilisations cédées	(10 110)	(18 000)
Profits et pertes de dilution	-	-
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	3 160	420
Dividendes et remontées de résultats de sociétés non consolidés	(2)	-
<b>Capacité d'autofinancement (CAF) après coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>7 435</b>	<b>11 208</b>
Coût de l'endettement financier net	3 626	4 847
Charge d'impôt (y compris impôt différé)	1 043	270
<b>CAF avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>12 105</b>	<b>16 325</b>
Impôt payé	(6)	(985)
Variation du BFR liée à la promotion immobilière (Stocks, créances clients et dettes fournisseurs rattachées)	(59)	(76)
Variation des clients et comptes rattachés	(3 621)	(5 065)
Variation des fournisseurs et divers créanciers	4 201	4 999
Autres variations du BFR lié à l'activité opérationnelle	1 529	1 910
Incidence des activités abandonnées	-	-
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité opérationnelle</b>	<b>14 148</b>	<b>17 109</b>
<b>II - OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>		
Location financement	-	1 345
- Décaissements liés aux acquisitions	-	-
- Encaissements liés aux cessions	-	1 345
Immeubles de placements	2 914	(1 724)
- Décaissements liés aux acquisitions	(6 977)	(6 513)
- Encaissements liés aux cessions	9 891	4 789
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	(80)	(2)
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	27	3
Subventions d'investissement reçues	-	-
Décaissements liés aux acquisitions des immobilisations financières	-	-
Encaissements liés aux cessions des immobilisations financières	-	-
Titres consolidés	(5 201)	23
- Décaissements liés aux acquisitions	(5 201)	-
- Encaissements liés aux cessions	-	2
- Incidence des variations de périmètre	(1)	22
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)	2 125	-
Variation des prêts et avances consentis	1	(33)
Autres flux liés aux opérations d'investissements	-	-
Flux des activités abandonnées	-	-
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>	<b>(215)</b>	<b>(388)</b>
<b>III - OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>		
Sommes reçues des actionnaires lors des augmentations de capital	-	-
- versées par les actionnaires de la société mère	-	-
- versées par les participations ne donnant pas le contrôle des filiales consolidées	-	-
Rachat et revente d'actions propres	6	70
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice	(6 850)	(5 969)
- dividendes versés aux actionnaires de la société mère	(6 850)	(5 969)
- dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle des filiales consolidées	-	-
Variation de participations ne donnant pas le contrôle sans perte de contrôle	-	-
Augmentation / Diminution des dettes subordonnées	-	-
Rémunération des instruments hybrides	(1 103)	(1 683)
Variation des dépôts de garantie versés et reçus	281	1 148
Emissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières	31 866	25 580
Remboursements d'emprunts et dettes financières	(34 874)	(35 812)
Coût de la dette financière nette : intérêts payés	(3 892)	(5 132)
Autres flux liés aux opérations de financement	266	286
Flux des activités abandonnées	-	-
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>	<b>(14 300)</b>	<b>(21 512)</b>
<b>VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE (I+II+III)</b>	<b>(367)</b>	<b>(4 791)</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture</b>	<b>2 126</b>	<b>1 768</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture</b>	<b>1 759</b>	<b>(3 022)</b>
<b>VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE</b>	<b>(367)</b>	<b>(4 791)</b>

## Trésorerie et équivalents

En milliers d'euros	30/06/2016	30/06/2015
Caisse, banque centrale, CCP	1	1
Disponibilités bancaires	2 899	4 909
Disponibilités bancaires en autres actifs	502	849
Valeurs mobilières de placement (*1)	-	-
<b>Sous total (1)</b>	<b>3 402</b>	<b>5 759</b>
Découverts bancaires	(1 643)	(8 781)
Découverts bancaires en autres passifs	-	-
<b>Sous total (2)</b>	<b>(1 643)</b>	<b>(8 781)</b>
<b>Total (1) + (2)</b>	<b>1 759</b>	<b>(3 022)</b>

(\*1) : Selon la nomenclature IFRS7, la juste valeur des VMP correspond à un prix coté sur un marché actif.

## 5. Informations relatives à l'entreprise

Le 26 Juillet 2016, le Conseil d'Administration d'Affine R.E. a arrêté les comptes semestriels au 30 juin 2016 et autorisé leur publication. Affine est une société anonyme cotée sur le compartiment B d'Euronext Paris et fait partie de l'indice SBF 250, de l'indice CAC Small90 et de l'indice EPRA.

Affine a adopté, ainsi que certaines de ses filiales, le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) pour l'activité d'exploitation d'un patrimoine immobilier locatif.

Son siège social est situé au 5 rue Saint Georges, Paris 9<sup>ème</sup>.

Les principales activités du Groupe sont décrites dans la note « Information sectorielle ». Les principaux événements du semestre sont décrits dans l'annexe au communiqué de presse auquel il convient de se reporter.

Les comptes du groupe Affine sont consolidés par intégration globale par la société MAB Finances SA.

## 6. Notes annexes aux comptes consolidés

### 6.1. Principes et méthodes comptables

#### 6.1.1. Référentiel et présentation des comptes

En application du règlement CE n°1606/2002 du 19 juillet 2002, les états financiers du groupe Affine sont établis en conformité avec les normes comptables internationales IAS/IFRS telles qu'adoptées par l'Union européenne. Les comptes consolidés semestriels du Groupe sont établis en conformité avec la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire ». S'agissant de comptes résumés, ils n'incluent pas toute l'information requise par le référentiel IFRS pour la préparation de comptes consolidés annuels et doivent donc être lus en relation avec les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2015 qui avaient été arrêtés selon les mêmes principes et méthodes.

Les normes comptables internationales sont publiées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptées par l'Union Européenne. Elles comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards), les IAS (International Accounting Standards) ainsi que leurs interprétations d'application obligatoire à la date d'arrêt. Le référentiel IFRS est disponible sur le site [http://ec.europa.eu/internal\\_market/accounting/ias/index\\_fr.htm](http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm).

Les principes comptables retenus sont identiques à ceux utilisés dans la préparation des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2015, à l'exception de l'adoption des nouvelles normes et interprétations d'application obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016 (voir liste ci-après). Ces nouvelles normes, amendements et interprétations n'ont pas d'impact significatif sur les états financiers du Groupe au premier semestre 2016.

Normes, interprétations et amendements à des normes existantes d'application obligatoire au 1<sup>er</sup> janvier 2016 :

- Amendements à IAS 1 – Initiative informations à fournir
- Amendements à IAS 16 et IAS 38 – Clarification sur les modes d'amortissement acceptables ;
- Amendements à IFRS 11 – Comptabilisation des acquisitions d'intérêts dans des entreprises communes ;
- Améliorations annuelles 2012-2014 ;
- Amendements à IAS 27 – Utilisation de la méthode de la mise en équivalence dans les états financiers individuels.

Normes, interprétations et amendements déjà publiés mais non entrés en vigueur au sein de l'Union Européenne :

- Amendements à IAS 7 : Initiatives concernant les informations à fournir : applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2017 ;
- Amendements à IAS 12 : Comptabilisation d'impôts différés actifs au titre de pertes non réalisées : applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2017 ;
- IFRS 9 – Instruments financiers : classifications et évaluations des actifs et passifs financiers – Amendements à IFRS 9, IFRS 7 et IAS 39 – Comptabilité de couverture générale : applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2018 ;
- IFRS 14 : Comptes de report réglementaires : applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2016 ;
- IFRS 15 : Produits des activités ordinaires tirés des contrats avec des clients : applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2018 ;
- IFRS 16 – Leases : applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2019 ;
- Amendements à IFRS 10, IFRS 12 et IAS 28 : Entités d'investissement – Application de l'exemption de consolidation : applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2016 ;
- Amendements à IFRS 10 et IAS 28 – Vente ou apport d'actifs entre un investisseur et une entreprise associée ou une co-entreprise : application différée.
- Amendements à IFRS 15 – Clarifications : applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2018 ;
- Amendements à IFRS 2 – Classement et évaluation des transactions à base d'actions : applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

Ces nouveaux textes n'ont pas eu d'incidence significative sur les résultats et la situation financière du Groupe.

L'activité des sociétés du périmètre de consolidation n'est pas saisonnière.

Les comptes sont présentés en milliers d'euros.

## **6.1.2. Recours à des estimations et des jugements**

La préparation des états financiers consolidés requiert l'utilisation d'estimations et d'hypothèses susceptibles d'impacter les montants qui figurent dans les états financiers et les notes qui les accompagnent. Elles portent en particulier sur la valorisation du patrimoine immobilier et la juste valeur des instruments dérivés. Les montants avérés lors de la cession de ces actifs peuvent différer de ces estimations.

Les éléments susceptibles d'entraîner des évolutions significatives au cours du 2<sup>ème</sup> semestre 2016 sont notamment les suivants :

Juste valeur des immeubles de placement : la nature des hypothèses retenues par les experts indépendants est susceptible d'avoir des impacts importants tant sur la variation de juste valeur, qui est reprise directement dans le compte de résultat, que sur la valeur à l'actif du patrimoine immobilier.

Ces hypothèses sont notamment :

- la valeur locative du marché (VLM),
- le taux de rendement du marché,
- les travaux à réaliser.

L'impact des simulations de sensibilité à la variation des taux de rendement de la juste valeur se trouve dans la note 1 – Immeubles du patrimoine - paragraphe « Sensibilité aux variations des hypothèses retenues dans l'évaluation de la juste valeur ».

Juste valeur des instruments financiers : la nature des hypothèses retenues par les évaluateurs est susceptible d'avoir des impacts importants sur la variation de juste valeur qui est reprise directement dans le compte de résultat. Une augmentation, ou une diminution de 50 ou 100 points de base des taux d'intérêt aurait les impacts suivants sur la valorisation des instruments financiers (la valorisation a été faite selon l'anticipation de l'Euribor 3 mois sur 10 ans) :



En milliers d'euros	-100BP	-50BP	+50BP	+100BP
Variation de JV des instruments financiers de couverture	(3 063)	(1 523)	1 604	3 359

**Risques liés aux sociétés mises en équivalence :** Depuis un certain nombre d'années, Banimmo s'est associé à d'autres groupes immobiliers ou financiers. Outre l'apport en fonds propres, Banimmo finance ses entreprises associées au travers d'avances qui sont subordonnées aux dettes consenties par les institutions financières à ces sociétés. Dans ce contexte, la recouvrabilité des avances faites par Banimmo à ces entreprises associées dépend de la rentabilité du projet immobilier. L'évaluation de la recouvrabilité de ces avances nécessite de la part de la direction de Banimmo de formuler des estimations de valeur future de ces projets et par conséquent implique la formulation d'hypothèses quant aux coûts de construction, à la nature et l'étendue des surfaces commercialisables (dans les projets pour lesquels les permis n'ont pas encore été obtenus), aux prévisions de valeurs locatives et aux conditions de vente.

Au 31 décembre 2015 le montant des avances subordonnées octroyées au groupe Urbanove s'élève à € 45,5 millions en nominal auquel s'ajoute un montant d'intérêts capitalisés d'un montant de € 1,7 million. Un test de dépréciation a été réalisé qui a conduit à une réduction de valeur de € 21 millions sur la valeur nominale des avances ainsi qu'à une réduction de valeur totale sur les intérêts capitalisés. La valeur nette de la créance au 31 décembre 2015 s'établit donc à € 24,5 millions.

Dans le cadre de la Procédure de Réorganisation Judiciaire (PRJ) obtenue par Urbanove et ses filiales au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2016, un fonds de roulement était nécessaire pour assurer les dépenses. Banimmo et un de ses partenaires ont souscrit à cet effet un nouvel emprunt subordonné sur chacune des deux filiales d'Urbanove ; ce dernier étant convertible en actions. Le montant net de la créance mezzanine au 30/06/2016 est ainsi porté à € 25,7 millions.

L'évaluation de la recouvrabilité de ces montants dépend de la valeur des projets de centres commerciaux à Verviers et à Namur. Dans la mesure où les demandes de permis n'ont pas encore été introduites pour le centre commercial de Namur et où des adaptations significatives au projet initial de centre commercial à Verviers sont envisagées et encore en discussion avec la ville de Verviers, entraînant très probablement le lancement d'une nouvelle procédure de demande de permis, les hypothèses retenues par la direction de Banimmo pour évaluer la recouvrabilité des avances sont par définition soumises à des risques liés aux permis, à des choix politiques, à des risques financiers ainsi qu'à l'évolution du marché immobilier (tant le marché locatif que de l'investissement), ce qui peut engendrer un impact tant sur les valeurs locatives que sur les valeurs de revente. Comme expliqué, ce montant de réduction de valeur repose sur des hypothèses : celles-ci pourraient ne pas se vérifier, des événements non anticipés pourraient se produire et/ou des différences significatives pourraient survenir entre les prévisions et les réalisations. De plus, un certain nombre de mesures sont actuellement à l'étude par les organes de gestion d'Urbanove et de ses filiales pour leur permettre de faire face aux difficultés financières qui pourraient résulter du retard enregistré dans le développement des projets. Si ces mesures ne devaient pas avoir une issue favorable, elles pourraient également avoir un impact sur la recouvrabilité du solde de l'avance subordonnée consentie par Banimmo à Urbanove soit un risque maximal pour Banimmo de € 25,7 millions et de € 12,7 millions pour la quote-part détenue par Affine.

La dépréciation de la créance est basée sur les hypothèses suivantes en matière du taux de capitalisation :

- Verviers : taux retenu 6,25%
- Namur : taux retenu 4,75%

Une hausse du taux de capitalisation de 0,25% conduirait à une dépréciation complémentaire de €6,6 millions. A contrario, une baisse du taux de capitalisation de 0,25% conduirait à une reprise de dépréciation de €9 millions.

## 6.1.3.Méthodes d'évaluation des principaux postes

### 6.1.3.1. Actifs détenus en vue de la vente

Lorsque la valeur comptable d'un actif devra être recouvrée par une vente plutôt que par une utilisation continue, l'IFRS 5 impose l'inscription de cet actif à un poste spécifique du bilan : « actifs détenus en vue de la vente ».

Au 30 juin 2016, 7 actifs sont présentés sur cette ligne ;

- La valeur de l'un d'entre eux correspond à une expertise externe,
- La valeur de deux d'entre eux correspond à une expertise interne,
- La valeur de quatre d'entre eux correspond à des mandats signés, à des offres acceptées par les deux parties ou à des promesses de vente,

Corrélativement, les passifs directement liés à ces actifs ont été reclassés en « Dettes liées aux actifs détenus en vue de la vente ».

### 6.1.3.2. Résultat de cession

Le résultat de cession d'un immeuble de placement est calculé par rapport à la juste valeur enregistrée au bilan de clôture de l'exercice précédent.

En milliers d'euros	30/06/2016	30/06/2015
Produits sur cessions d'immobilisations	10 081	11 937
Valeur nette comptable des immeubles cédés	(10 427)	(10 791)
<b>Résultat de cession</b>	<b>(346)</b>	<b>1 146</b>

## 6.2. Information sectorielle

L'information sectorielle reflète la vue de la direction générale et est établie sur la base des informations fournies par le contrôle de gestion, utilisées par le Principal Décideur Opérationnel (la Direction Générale) pour mettre en œuvre l'allocation des ressources et évaluer la performance.

Les informations du reporting sont préparées en conformité avec les principes comptables suivis par le groupe.

Au 30 juin 2016 :

En K€	Bureaux	Entrepôts Activités	Commerces	Divers	Total
Revenus locatifs	10 308	2 716	4 134	7	17 166
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>9 439</b>	<b>2 005</b>	<b>3 274</b>	<b>2</b>	<b>14 720</b>
Revenus des autres activités	69	175	(66)	1	178
Frais de structure	(4 918)	1 106	(183)	(135)	(4 130)
<b>EBITDA Courant</b>	<b>4 590</b>	<b>3 286</b>	<b>3 025</b>	<b>(133)</b>	<b>10 768</b>
Amortissements et dépréciations	(322)	(14)	(309)	(1)	(645)
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>4 268</b>	<b>3 272</b>	<b>2 716</b>	<b>(134)</b>	<b>10 123</b>
Charges nettes des provisions	(2)	5	-	-	3
Autres produits et charges	147	(85)	25	(50)	37
Résultat des cessions d'actifs	(2)	(314)	(21)	-	(337)
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>4 411</b>	<b>2 878</b>	<b>2 720</b>	<b>(183)</b>	<b>9 826</b>
Solde net des ajustements de valeur	6 104	(987)	(2 703)	(30)	2 385
<b>Résultat opérationnel net</b>	<b>10 515</b>	<b>1 891</b>	<b>18</b>	<b>(213)</b>	<b>12 211</b>
Coût de l'endettement financier	(2 462)	(467)	(879)	(22)	(3 830)
Autres produits et charges financiers	(49)	(81)	(17)	3	(144)
Ajustement de valeur des instruments financiers	188	42	(182)	10	57
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>8 192</b>	<b>1 385</b>	<b>(1 060)</b>	<b>(222)</b>	<b>8 295</b>
Impôts	(558)	(503)	4	14	(1 043)
Quote part des titres mis en équivalence	(1 667)	829	(1 505)	(817)	(3 160)
Divers	-	-	-	-	-
<b>Résultat net</b>	<b>5 967</b>	<b>1 712</b>	<b>(2 562)</b>	<b>(1 025)</b>	<b>4 092</b>
<b>RESULTAT HORS CESSIONS ET VARIATIONS DE JV</b>	<b>(323)</b>	<b>2 971</b>	<b>344</b>	<b>(1 005)</b>	<b>1 987</b>

Au 30 juin 2015 :

En K€	Bureaux	Entrepôts Activités	Commerces	Divers	Total
Revenus locatifs	9 823	6 552	4 299	13	20 687
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>8 803</b>	<b>6 142</b>	<b>3 217</b>	<b>(4)</b>	<b>18 157</b>
Revenus des autres activités	105	287	1	453	845
Frais de structure	(1 905)	(1 637)	(239)	(34)	(3 814)
<b>EBITDA Courant</b>	<b>7 003</b>	<b>4 791</b>	<b>2 979</b>	<b>415</b>	<b>15 188</b>
Amortissements et dépréciations	(33)	(20)	(4)	(0)	(57)
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>6 971</b>	<b>4 771</b>	<b>2 975</b>	<b>415</b>	<b>15 131</b>
Charges nettes des provisions	70	43	-	22	135
Autres produits et charges	14	48	15	-	77
Résultat des cessions d'actifs	1 433	(8)	(12)	-	1 412
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>8 488</b>	<b>4 854</b>	<b>2 977</b>	<b>437</b>	<b>16 756</b>
Solde net des ajustements de valeur	(1 333)	(4 353)	(1 267)	(60)	(7 013)
<b>Résultat opérationnel net</b>	<b>7 154</b>	<b>502</b>	<b>1 710</b>	<b>377</b>	<b>9 743</b>
Coût de l'endettement financier	(2 764)	(1 197)	(972)	(21)	(4 954)
Autres produits et charges financiers	(183)	(8)	(68)	(165)	(424)
Ajustement de valeur des instruments financiers	1 299	358	224	12	1 892
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>5 505</b>	<b>(345)</b>	<b>894</b>	<b>203</b>	<b>6 257</b>
Impôts	(291)	39	3	(21)	(270)
Quote part des titres mis en équivalence	(326)	282	(264)	(113)	(420)
Divers	-	-	-	-	-
<b>Résultat net</b>	<b>4 888</b>	<b>(24)</b>	<b>633</b>	<b>69</b>	<b>5 567</b>
<b>RESULTAT HORS CESSIONS ET VARIATIONS DE JV</b>	<b>3 490</b>	<b>3 980</b>	<b>1 689</b>	<b>117</b>	<b>9 276</b>

### 6.3.Principaux évènements du semestre

Se référer à l'annexe du communiqué de presse.

## 6.4.Périmètre de consolidation

Périmètre au 30 juin 2016 et au 31 décembre 2015.

	30/06/2016			31/12/2015		
	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêts
<b>AFFINE</b>						
			<b>société mère</b>			<b>société mère</b>
GESFIMMO (ex AFFINE DEVELOPPEMENT 1 SAS)	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
ARCA VILLE D'ETE SCI (ex CAPUCINES 2 SCI)	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
ATIT SC (ex- ANJOU SC)	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
AFFINE SUD SCI (ex BRETIGNY SCI)	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
CARDEV	-	-	-	IG	100,00%	100,00%
DORIANVEST SARL	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
LES 7 COLLINES	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
CAPUCINE INVESTISSEMENTS SA	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
CHAVILLE SALENGRO SAS	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
CLICHY HORIZON SCI	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
CONCERTO BUCHERES 3 SCI	MEE	40,00%	40,00%	MEE	40,00%	40,00%
CONCERTO WISSOUS PROMOTION SAS	MEE	40,00%	40,00%	MEE	40,00%	40,00%
2/4 HAUSSMANN	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
LES JARDINS DES QUAIS SNC	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
KUTUM SAS	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
LOUVOIS SAS	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
NEVERS COLBERT SCI (ex CAPUCINES I SCI)	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
PARVIS LILLE SCI	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
ST ETIENNE - MOLINA SAS	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
TARGET REAL ESTATE SAS	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
BERCY PARKINGS SCI	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SEADA SAS	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
TOULOUSE LES AMARANTES SCI	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
URBISMART SAS	MEE	24,52%	24,52%	MEE	17,00%	17,00%
<b>PROMAFFINE SAS</b>	<b>IG</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>IG</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>
CAP 88	MEE	40,00%	40,00%	MEE	40,00%	40,00%
LUCE CARRE D'OR SCI	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
MARSEILLE 88 CAPELETTE	MEE	40,00%	40,00%	MEE	40,00%	40,00%
NANTERRE TERRASSES 12 SCI	MEE	50,00%	50,00%	MEE	50,00%	50,00%
29 COPERNIC SCI	MEE	50,00%	50,00%	MEE	50,00%	50,00%
CONCERTO Développement Iberica SL	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
<b>BANIMMO SA</b>	<b>MEE</b>	<b>49,99%</b>	<b>49,51%</b>	<b>MEE</b>	<b>49,99%</b>	<b>49,51%</b>

## 6.5. Notes et commentaires

### 6.5.1. Notes sur l'état de la situation financière

#### Note 1 – Immeubles du patrimoine

Les immeubles du patrimoine sont composés de :

- 37 actifs inscrits en immeubles de placement,
- 7 actifs inscrits en actifs détenus en vue de la vente

38 des 44 actifs détenus par le Groupe, représentant 96,0 % de la juste valeur du patrimoine locatif, d'Affine ont été évalués par des experts indépendants (BNP Real Estate, CBRE, Crédit Foncier Expertise). Deux actifs, soit 1,8 % de la juste valeur du patrimoine locatif, ont été valorisés en interne. Quatre actifs représentant 2,2 % de la juste valeur du patrimoine locatif, ont été valorisés selon une offre d'achat signée, un mandat de vente ou une promesse et un actif est inscrit pour son coût historique.

Les immeubles acquis au cours de la période et ceux faisant l'objet d'une offre d'achat ou d'une promesse de vente sont comptabilisés à la valeur de marché. Les actifs détenus en vue de la vente sont présentés sur une ligne distincte au bilan. Le résultat de cession d'un immeuble de placement est calculé par rapport à la juste valeur enregistrée au bilan de clôture de l'exercice précédent.

Les valeurs vénales ont été déterminées hors droits de mutation et frais d'acquisition. Chacun des experts déclare être indépendant et confirme les valeurs des actifs immobiliers dont il a lui-même réalisé l'évaluation, sans prendre de responsabilité pour celles effectuées par les autres experts.

## Tableau synthétique de la variation de juste valeur

Au 30 juin 2016 :

En milliers d'euros		01/01/2016	Acquisitions ou travaux	Variation de périmètre	Cessions	Variations de juste valeur	30/06/2016
Par type d'actifs	Locaux d'activité, entrepôts	71 192	155	-	(4 813)	(987)	65 547
	Bureaux	319 976	6 140	-	(3 800)	6 104	328 421
	Commerce	122 969	1 069	-	(1 461)	(2 703)	119 875
	Autres	290	-	-	-	(30)	260
	<b>Total</b>	<b>514 428</b>	<b>7 364</b>	<b>-</b>	<b>(10 074)</b>	<b>2 385</b>	<b>514 103</b>
Par zone	Paris - QCA	29 600	207	-	-	193	30 000
	Paris - hors QCA	65 790	54	-	-	1 716	67 560
	Idf - hors Paris	134 085	3 750	-	-	1 120	138 954
	Province - française	276 709	3 301	-	(10 074)	(816)	269 120
	Autres	8 244	52	-	-	173	8 469
	<b>Total</b>	<b>514 428</b>	<b>7 364</b>	<b>-</b>	<b>(10 074)</b>	<b>2 385</b>	<b>514 103</b>
Coûts directs initiaux							405
							<b>514 508</b>

Au 31 décembre 2015 :

En milliers d'euros		01/01/2015	Acquisitions ou travaux	Variation de périmètre	Cessions	Variations de juste valeur	31/12/2015
Par type d'actifs	Locaux d'activité, entrepôts	147 374	1 421	-	(80 613)	3 009	71 192
	Bureaux	302 289	36 629	-	(19 723)	782	319 976
	Commerce	124 860	932	-	(2 824)	2	122 969
	Autres	530	-	-	(200)	(40)	290
	<b>Total</b>	<b>575 053</b>	<b>38 982</b>	<b>-</b>	<b>(103 360)</b>	<b>3 753</b>	<b>514 428</b>
Par zone	Paris - QCA	22 600	227	-	-	6 773	29 600
	Paris - hors QCA	68 409	1 617	-	(7 457)	3 221	65 790
	Idf - hors Paris	144 223	21 609	-	(21 470)	(10 278)	134 085
	Province - française	332 130	15 360	-	(74 434)	3 653	276 709
	Autres	7 691	169	-	-	384	8 244
	<b>Total</b>	<b>575 053</b>	<b>38 982</b>	<b>-</b>	<b>(103 360)</b>	<b>3 753</b>	<b>514 428</b>
Coûts directs initiaux							425
							<b>514 853</b>

## Sensibilité aux variations des hypothèses retenues dans l'évaluation de la juste valeur

Classe d'actif (M€)	Juste valeur	Taux de marché	+/- 25 pb Impact
Bureaux	357,3	6,4%	13,8
Surfaces commerciales	122,1	6,2%	4,5
Entrepôts et Locaux d'Activités	69,6	8,8%	1,8
<b>Total</b>	<b>549,0</b>	<b>6,6%</b>	<b>20,2</b>

## Variation de la valeur des immeubles

En milliers d'euros	location	en cours	actifs détenus en vue de la vente	TOTAL
<b>Au 31/12/2015</b>	<b>439 455</b>	<b>16 941</b>	<b>58 457</b>	<b>514 853</b>
Augmentation	1 097	6 127	140	7 364
Acquisitions	1 097	6 127	140	7 364
Diminution	32	(64)	(10 042)	(10 074)
Mise au rebut	-	-	-	-
Cessions	32	(64)	(10 042)	(10 074)
Variation de périmètre	-	-	-	-
Variation de la juste valeur	3 927	-	(1 542)	2 385
Virements de poste à poste	41 101	(19 201)	(21 900)	-
Variation des coûts directs initiaux	(20)	-	-	(20)
<b>Au 30/06/2016</b>	<b>485 591</b>	<b>3 804</b>	<b>25 113</b>	<b>514 508</b>

## Note 2 – Emprunts à long terme

En milliers d'euros	Poste du bilan	De 1 à 2 ans	De 2 ans à 5 ans	Plus de 5 ans
<b>Emprunts bancaires</b>	<b>212 568</b>	<b>46 660</b>	<b>61 553</b>	<b>104 355</b>
- Taux fixe	6 796	913	5 883	-
- Taux variable	205 772	45 747	55 671	104 355
<b>Comptes de couverture d'engagement de location financement</b>	<b>558</b>	<b>202</b>	<b>356</b>	<b>-</b>
<b>Étalement des frais d'emprunts au TIE</b>	<b>(1 220)</b>	<b>(301)</b>	<b>(627)</b>	<b>(292)</b>
<b>Total au 30/06/2016</b>	<b>211 906</b>	<b>46 561</b>	<b>61 282</b>	<b>104 063</b>

En milliers d'euros	Poste du bilan	De 1 à 2 ans	De 2 ans à 5 ans	Plus de 5 ans
<b>Emprunts bancaires</b>	<b>216 578</b>	<b>22 494</b>	<b>101 825</b>	<b>92 259</b>
- Taux fixe	5 993	404	5 589	-
- Taux variable	210 585	22 090	96 236	92 259
<b>Comptes de couverture d'engagement de location financement</b>	<b>655</b>	<b>655</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Étalement des frais d'emprunts au TIE</b>	<b>(1 080)</b>	<b>(266)</b>	<b>(560)</b>	<b>(254)</b>
<b>Total au 31/12/2015</b>	<b>216 153</b>	<b>22 883</b>	<b>101 265</b>	<b>92 004</b>

La durée moyenne des dettes au 30 juin 2016 est de 5,1 années.

## Note 3 – Eléments détenus en vue de la vente

En milliers d'euros		30/06/2016		31/12/2015	
		Actif	Passif	Actif	Passif
	Immeubles détenus en vue de la vente	25 113	-	58 457	-
<b>Immeubles</b>	Emprunts	-	18 263	-	28 950
	Dépôts de garantie	-	707	-	1 612
	<b>TOTAL</b>	<b>25 113</b>	<b>18 970</b>	<b>58 457</b>	<b>30 562</b>

## 6.5.2. Notes sur le compte de résultat

### Note 4 – Revenus nets des immeubles

En milliers euros	30/06/2016	30/06/2015	Variation
<b>Revenus locatifs</b>	<b>17 166</b>	<b>20 687</b>	<b>(3 521)</b>
<b>Produits et charges locatives</b>	<b>(2 579)</b>	<b>(2 086)</b>	<b>(493)</b>
Charges refacturées	5 982	5 827	156
Charges refacturables	(5 670)	(5 248)	(422)
Charges non refacturables	(2 863)	(2 413)	(450)
Charges diverses	-	21	(21)
Honoraires de location	(27)	(272)	244
<b>Autres produits et charges sur immeubles</b>	<b>133</b>	<b>(444)</b>	<b>577</b>
Autres produits	222	79	143
Pertes nettes sur clients douteux	(89)	(523)	434
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>14 720</b>	<b>18 157</b>	<b>(3 437)</b>

### Note 5 – Résultat des autres activités

En milliers euros	30/06/2016	30/06/2015	Variation
<b>Résultat sur opérations de location financement (1)</b>	<b>241</b>	<b>762</b>	<b>(520)</b>
Loyers et assimilés	1 807	1 905	(98)
Dotations aux amortissements et provisions article 64 et 57	(1 486)	(1 583)	96
Variation de la réserve latente	(65)	1	(66)
Pertes nettes sur clients douteux	-	451	(451)
Charges sur opérations de location financement	(14)	(12)	(2)
<b>Résultat sur opérations de développement immobilier (2)</b>	<b>2</b>	<b>84</b>	<b>(82)</b>
Chiffre d'affaires	-	5	(5)
Loyers sur immeubles en stock	-	-	-
Variations de stocks	59	91	(32)
Pertes nettes sur clients douteux	(14)	-	(14)
Charges sur opérations immobilières	(43)	(13)	(30)
Charges locatives sur immeubles en stock	-	-	-
<b>Résultat des autres activités (1) + (2)</b>	<b>243</b>	<b>845</b>	<b>(602)</b>



## Note 6 – Résultat des cessions d'actifs

En milliers euros	30/06/2016	30/06/2015	Variation
Produits sur cessions d'immobilisations	10 081	11 937	(1 856)
Valeur nette comptable des immeubles cédés	(10 427)	(10 791)	364
<b>Résultat des cessions d'immeuble de placement</b>	<b>(346)</b>	<b>1 146</b>	<b>(1 492)</b>
Levée d'option sur immeuble en location-financement	-	278	(278)
<b>Résultat des cessions d'actifs d'exploitation</b>	<b>9</b>	<b>(12)</b>	<b>21</b>
<b>Total</b>	<b>(337)</b>	<b>1 412</b>	<b>(1 749)</b>

## Note 7 – Coût de l'endettement financier net

En milliers euros	30/06/2016	30/06/2015	Variation
<b>Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie</b>	<b>222</b>	<b>273</b>	<b>(51)</b>
Dividendes	2	-	2
Comptes ordinaires débiteurs	221	273	(52)
Titres de placement	-	-	-
<b>Coût de l'endettement financier brut</b>	<b>(4 052)</b>	<b>(5 228)</b>	<b>1 175</b>
Emprunts à terme de nature financière	(2 742)	(3 354)	612
Produits et charges sur instruments dérivés	(1 311)	(1 873)	562
Charges sur dettes subordonnées	(4)	(4)	-
Produits et charges sur comptes courants	6	4	2
<b>Total</b>	<b>(3 830)</b>	<b>(4 954)</b>	<b>1 124</b>

## Note 8 – Ajustements des valeurs des instruments financiers

En milliers euros	30/06/2016	30/06/2015	Variation
<b>Ajustement de valeur des instruments financiers</b>	<b>57</b>	<b>1 892</b>	<b>(1 835)</b>
<b>Total</b>	<b>57</b>	<b>1 892</b>	<b>(1 835)</b>

### 6.6. Gestion du risque financier

Les différentes informations sur les risques et incertitudes sont détaillées dans le document de référence 2015.

### 6.7. Ratio de structure financière

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.

## 6.8. Informations relatives aux parties liées

### 6.8.1. Rémunération des dirigeants

En milliers d'euros	30/06/2016	30/06/2015
Avantages à court terme (salaires, primes, etc...)	334	334
Avantages postérieurs à l'emploi	36	34
Autres avantages à long terme	3	3
Paielements fondés sur des actions	-	-
<b>Avantages comptabilisés</b>	<b>373</b>	<b>371</b>
Indemnité de rupture de contrat de travail	220	220
<b>Avantages non comptabilisés</b>	<b>220</b>	<b>220</b>

Sont inclus dans la rubrique dirigeante, les personnes occupant les fonctions de Président Directeur Général et de Directeur Général des sociétés du Groupe

### Rémunération des organes de direction et d'administration

Le montant des rémunérations brutes (salaires et jetons de présence) versées aux membres des organes de direction et d'administration des sociétés du groupe s'est élevé à 440 K€ au titre du 1<sup>er</sup> semestre 2016 contre 439 K€ au titre du 1<sup>er</sup> semestre 2015.

Les autres avantages de toute nature, à prestations définies, dont bénéficient des membres des organes de direction et d'administration du groupe sont :

- Voiture de fonction : une représentant une charge de 2,76 K€ au 30 juin 2016 ;
- Indemnité de cessation de fonction : une clause prévoyant le versement d'un montant égal à une année de rémunération globale versée par l'ensemble des sociétés du groupe ;
- Cotisations aux organismes de retraite versées au titre du 1<sup>er</sup> semestre 2016 : 36 K€ ;

Le montant des jetons de présence versés au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2016 aux administrateurs des sociétés du groupe s'est élevé à 106 K€ contre 105 K€ au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2015.

## 6.8.2. Transactions d'Affine avec les sociétés liées

### 6.8.2.1. Prêts et avances consentis à des sociétés liées

Les prêts consentis aux parties liées sont ceux faits à des sociétés mises en équivalence.

En milliers d'euros	30/06/2016	31/12/2015
CAP 88	1 217	1 217
CONCERTO BUCHERES 3	(1 145)	(1)
COPERNIC	(50)	(23)
MARSEILLE CAPELETTE	1 226	1 226
NANTERRE	(65)	(104)
URBISMAART	414	557
<b>Total des prêts consentis à des parties liées</b>	<b>1 598</b>	<b>2 872</b>
CAP 88	-	4
CONCERTO BUCHERES 3	-	-
COPERNIC	-	(3)
MARSEILLE CAPELETTE	-	5
NANTERRE	-	-
URBISMAART	5	5
<b>Total des produits d'intérêts sur les prêts consentis</b>	<b>5</b>	<b>11</b>

Aucune garantie n'a été reçue.

### **6.8.2.2. Autres transactions avec des sociétés liées**

MAB-Finances, en sa qualité de holding d'animation du groupe Affine, a signé avec celle-ci un contrat d'animation en vue de la définition de la stratégie de la société et de ses filiales ainsi que le suivi de sa mise en œuvre, au titre duquel une charge de 148 K€ (montant partiel excluant la fraction intégrée dans la rémunération des dirigeants) impacte les comptes du 1<sup>er</sup> semestre 2016 contre 123 K€ au 1<sup>er</sup> semestre 2015.

### **6.9. Evènements postérieurs à l'arrêté semestriel**

Néant.

# Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2016

**Période du 1er janvier 2016 au 30 juin 2016**

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales et en application de l'article L.451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société Affine R.E, relatifs à la période du 1er janvier 2016 au 30 juin 2016, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés résumés ont été établis sous la responsabilité de votre conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

## **I – Conclusion sur les comptes**

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés résumés avec la norme IAS 34 - norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur l'incertitude relative à la valeur des titres mis en équivalence Banimmo S.A. exposée dans la note 6.1.2. « Recours à des estimations et des jugements », relative notamment aux risques liés aux sociétés mises en équivalence.

## **II – Vérification spécifique**

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés résumés sur lesquels a porté notre examen limité. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés résumés.

Paris La Défense, le 29 juillet 2016

KPMG S.A.  
Isabelle Goalec  
Associée

Paris, le 29 juillet 2016

Cailliau Dedouit et Associés  
Remi Savournin  
Associé

# Attestation des personnes assumant la responsabilité du rapport financier semestriel

(Article L.451-1-2 du Code monétaire et financier)

Nous attestons, à notre connaissance, que les comptes résumés pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité ci-joint présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Maryse Aulagnon  
Président-Directeur général

Alain Chaussard  
Directeur général délégué

Communication Financière & Marchés de Capitaux  
Investor Relations & Capital Markets

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

## AFFINE

Société anonyme au capital de 59 500 000 €  
Siège social : 5, rue Saint-Georges – 75009 PARIS  
712 048 735 RCS PARIS  
Tel : +33 (0)1 44 90 43 00 – Fax : +33 (0)1 44 90 01 48

Email : [info@affine.fr](mailto:info@affine.fr)  
Website : [www.affine.fr](http://www.affine.fr)