

RAPPORT FINANCIER S1 2017



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

Sommaire

S1 2017 EN BREF

Chiffres clés	2
Faits marquants	3

STRATEGIE

Une stratégie en 4 axes	3
-------------------------	---

PATRIMOINE

Répartition	4
Juste valeur	4

ACTIVITE DE LA PERIODE

Affine	6
Banimmo	9

SYNTHESE FINANCIERE

Résultat consolidé	10
Cash-flow consolidé	11
Bilan consolidé	11
Comptes consolidés détaillés	14
Recommandations Best Practices de l'EPRA	16
Glossaire	19

ANNEXES FINANCIERES

Comptes consolidés	20
Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle	43
Attestation des personnes assumant la responsabilité du rapport financier semestriel	44

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

S1 2017 EN BREF]

Chiffres clés

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

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

(1) Ce montant n'intègre pas au S1 2016, 2016 et S1 2017 les dépréciations sur les immeubles en stock, pour respectivement 0,0 M€, -0,2 M€ et -0,1 M€, repris dans les autres produits et charges.

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

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

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

(5) Coûts de couverture inclus.

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

Faits marquants

Janvier

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

Mars

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

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

Mai

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

Juin

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

STRATEGIE]

Une stratégie en 4 axes

Elle se développe depuis 4 ans sur 4 axes :

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

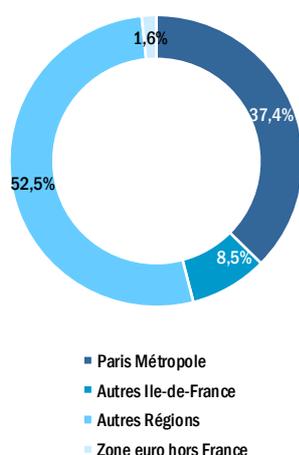
- un développement équilibré entre la région parisienne, qui représente environ la moitié du patrimoine, et les grandes métropoles régionales bénéficiant d'une bonne desserte nationale et internationale, et d'une forte dynamique démographique et économique : Bordeaux, Nantes, Lille, Lyon, Marseille,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

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

Répartition

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

Répartition en valeur par zone géographique



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

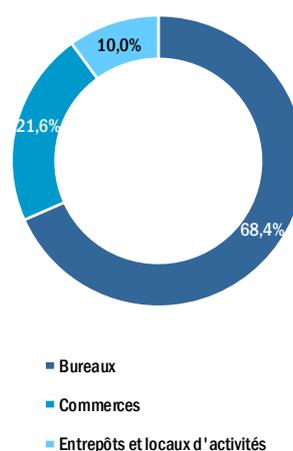
Bureaux

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

Commerces

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

Répartition en valeur par nature



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

Entrepôts et locaux d'activités

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

Juste valeur

Juste valeur du patrimoine direct

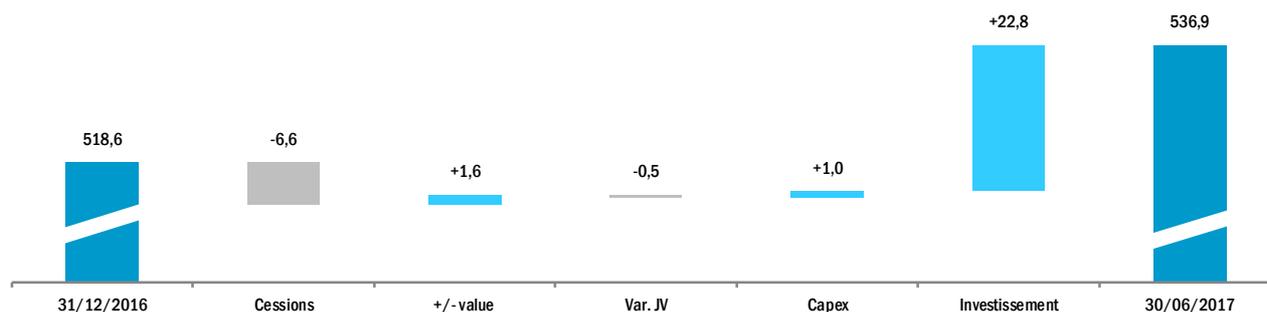
La juste valeur (droits inclus) des 44 actifs immobiliers s'établit à fin juin 2017 à 572 M€ contre 554 M€ à fin 2016.

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

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

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

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



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

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

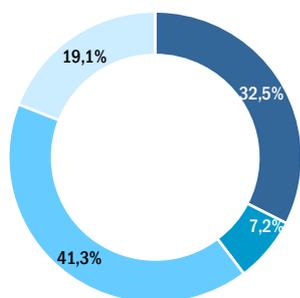
- D'une variation négative résiduelle de 1,5 % (travaux à réaliser, réversion, etc ...).

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

Juste valeur du patrimoine total

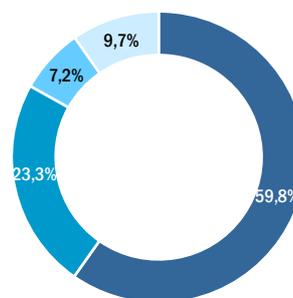
En intégrant les immeubles de Banimmo mis en équivalence, la juste valeur (droits inclus) du patrimoine total ressort à fin juin 2017 à 796 M€ contre 791 M€ à fin 2016.

Répartition géographique en valeur



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

Répartition par typologie en valeur



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

ACTIVITE DE LA PERIODE]

Affine

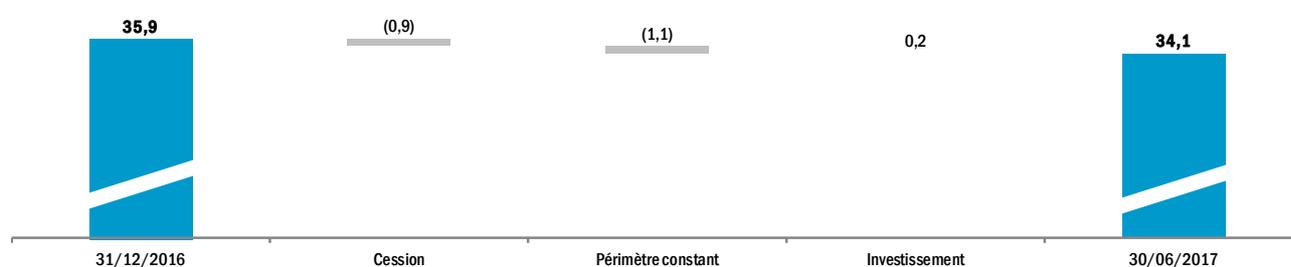
Loyers faciaux

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

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

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

Evolution des loyers faciaux (M€)

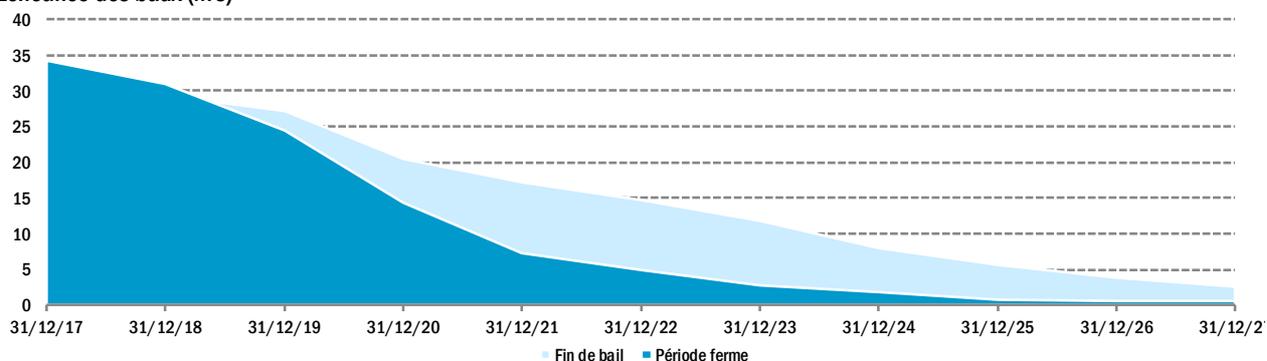


Au cours du semestre, Affine a signé 6 nouveaux baux portant sur une surface totale de 2 300 m² et un loyer annuel global de 0,4 M€. Par ailleurs, 25 locataires ont quitté leurs locaux, représentant au total une surface de 10 200 m² et un loyer annuel de 1,7 M€. Enfin, il y a eu 10 renégociations de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

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

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

Echéance des baux (M€)



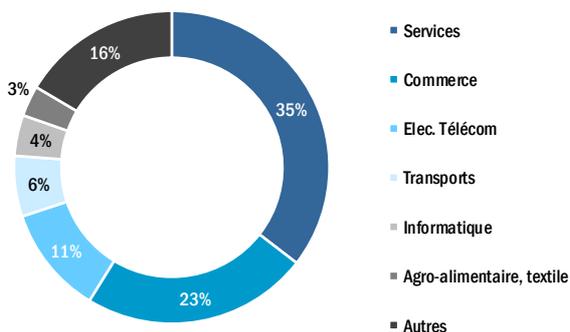
Les congés reçus représentent un impact de -0,7 M€ sur le S2 2017. Enfin, un bail vient d'être signé à Lyon avec effet le 1^{er} octobre et un impact de 0,1 M€ sur le dernier trimestre 2017.

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

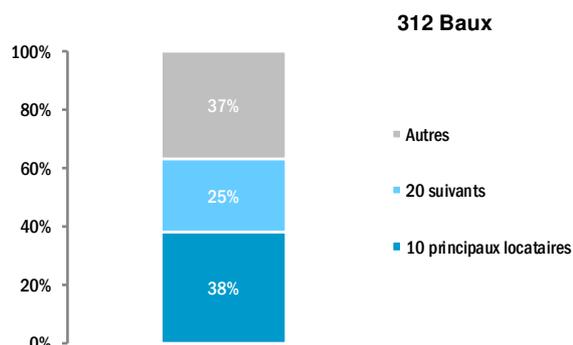
dépasser durablement 10 % ; cette dispersion réduit le risque locatif. Toutefois, en raison des ventes importantes en 2015, le premier locataire, la SNCF, dépasse ce seuil et devrait être dilué avec les prochaines acquisitions. Les autres locataires les plus

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

Par secteur d'activité (en loyer)



Répartition des baux



Taux d'occupation

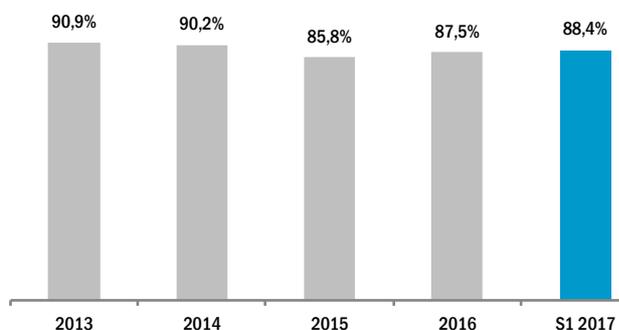
Le taux d'occupation cible à moyen terme s'établit entre 93 % et 95 %, compte tenu du nombre important d'immeubles multi-locataires. Au regard de l'accélération de la rotation du patrimoine ces dernières années, dans un objectif de rajeunissement et de rationalisation de celui-ci, cet objectif d'occupation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

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

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

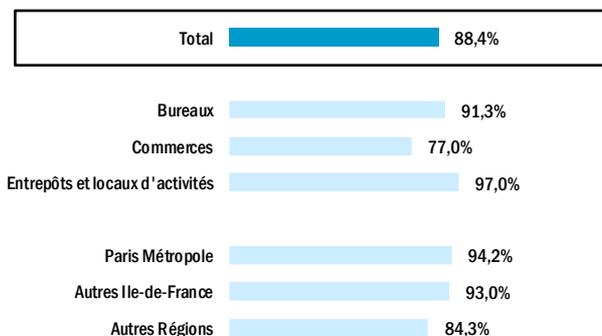
56 % de la vacance EPRA au 30 juin 2017 est concentrée sur 4 actifs : bureaux à Lyon (loués pour une grande part en juillet) et trois ensembles commerciaux à Nîmes, Bordeaux et Saint-Etienne.

Taux d'occupation (EPRA)*



* Taux d'occupation financier hors immeubles en restructuration.

Taux d'occupation par pôle



Investissements & cessions

Acquisitions

Nantes - Euronantes

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

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

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

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

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

Lille - Euratechnologies

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

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

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

Lille - Euralille

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

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

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

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

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

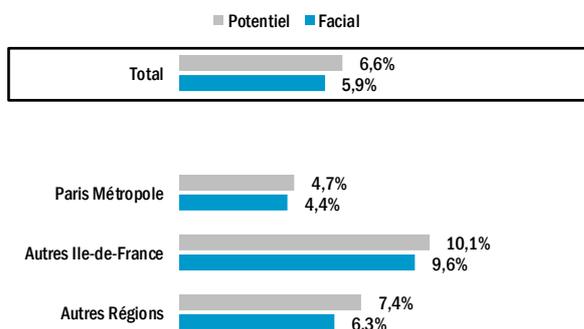
Cessions

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

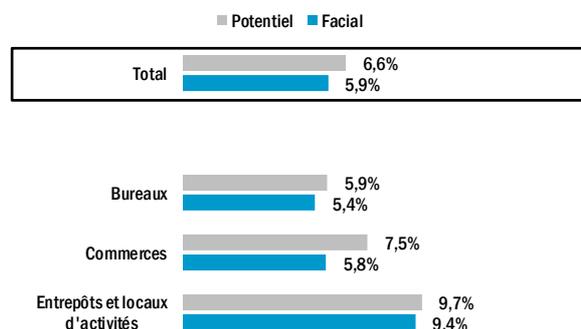
Pipeline

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

Rendement du patrimoine par zone géographique



Rendement du patrimoine par nature d'actifs



Banimmo

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

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

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

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

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

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

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

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

Banimmo détient en outre des participations dans des sociétés consolidées par mise en équivalence :

- Grondbank The Loop (25 %) : aménagement et développement en cours des terrains autour du complexe Flanders Expo à Gand, en coopération avec la municipalité. Sa contribution au résultat est marginale ;
- Conferinvest (49 %) : exploitation de deux centres de conférences Dolce à Bruxelles-La Hulpe et Chantilly ; le contrat avec Deloitte University a été reconduit pour 3 ans (2018-2021) à des conditions améliorées.

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

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

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

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

SYNTHÈSE FINANCIÈRE]

Résultat consolidé

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

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

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

(2) L'EBITDA courant correspond au résultat opérationnel courant hors coûts de dépréciations et d'amortissements courants. Ce montant n'intègre pas au S1 2016, 2016 et S1 2017 les dépréciations sur les immeubles en stock de l'activité de développement, pour respectivement 0,0 M€, -0,2 M€ et -0,1 M€, repris dans les autres produits et charges.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cash-flow consolidé

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

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

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

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

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

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

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

Bilan consolidé

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

Actif net réévalué

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

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

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

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

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

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

Financement

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

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

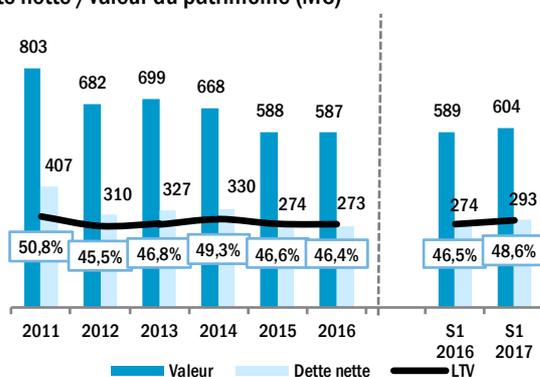
la diversification de son patrimoine, lui confèrent un profil de risque résilient.

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

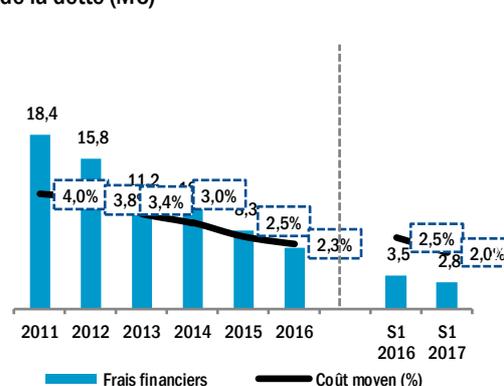
Le total des crédits bancaires signés au cours de la période s'élève à 74,8 M€, à comparer à un montant d'amortissements et remboursements de la dette bancaire de 67,4 M€ sur la période.

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

Dette nette / valeur du patrimoine (M€)



Coût de la dette (M€)



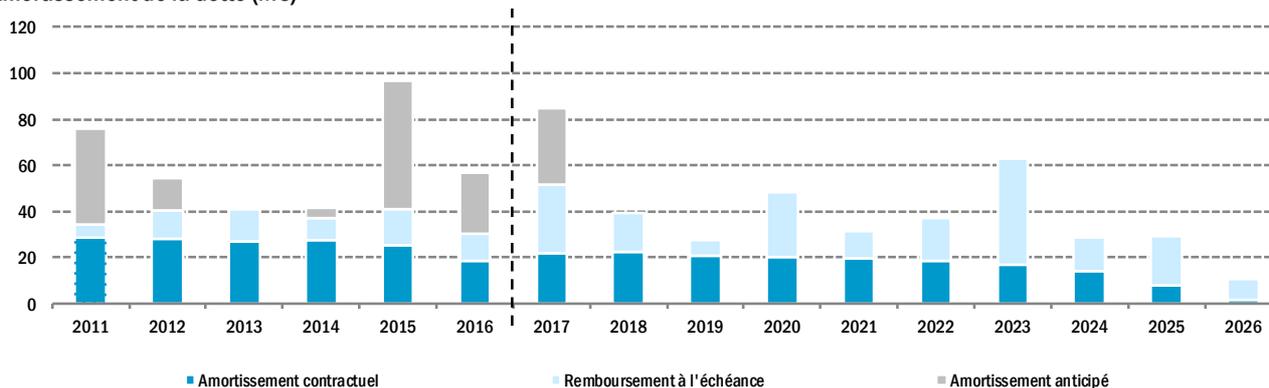
Au 30 juin 2017 la dette financière nette (après déduction de la trésorerie et équivalents de trésorerie nette) s'établit à 300 M€ contre 280 M€ à fin 2016. Elle représente 1,1 fois le montant des fonds propres.

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

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

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

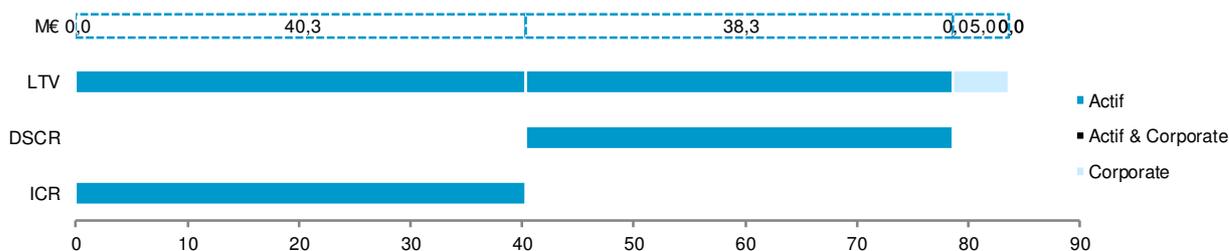
Amortissement de la dette (M€)



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

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

Répartition des covenants (M€)



LTV (dette nette / valeur du patrimoine)

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

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

Comptes consolidés détaillés

Compte de résultat consolidé – Présentation résumée

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

(1) l'EBITDA courant correspond au résultat opérationnel courant hors coûts de dépréciations et d'amortissements courants. Ce montant n'intègre pas au S1 2016, 2016 et S1 2017 les dépréciations sur les immeubles en stock de l'activité de développement, pour respectivement 0,0 M€, -0,2 M€ et -0,1 M€, repris dans les autres produits et charges.

(2) Participations ne donnant pas le contrôle.

Bilan consolidé – Actif – Présentation résumée

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

Bilan consolidé – Passif – Présentation résumée

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

Recommandations Best Practices EPRA

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

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

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

Définition des mesures de performance EPRA (EPM)

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

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

Mesures de performance EPRA (EPM)

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

Résultat EPRA (méthode indirecte)

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

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

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

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

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

(2) L'EBITDA courant correspond au résultat opérationnel courant hors coûts de dépréciations et d'amortissements courants. Ce montant n'intègre pas au S1 2016, 2016 et S1 2017 les dépréciations sur les immeubles en stock de l'activité de développement, pour respectivement 0,0 M€, -0,2 M€ et -0,1 M€, repris dans les autres produits et charges.

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

(4) Pdg signifiant part du groupe.

Résultat par action

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

ANR IFRS

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

(1) Pdg signifiant part du groupe.

ANR EPRA

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

(1) Pdg signifiant part du groupe.

ANNR EPRA

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

(1) Hors Banimmo et ses filiales.

Taux de vacance EPRA

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

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

Glossaire

Actif net réévalué (ANR) par action

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

Droits

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

EPRA

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

Foncière

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

Occupation

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

Loyers faciaux

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

Loyers nets

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

Loyers potentiels

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

Loan-to-value (LTV)

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

Opération engagée

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

Opération maîtrisée

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

Patrimoine locatif

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

Périmètre constant

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

Projet identifié

Projet en cours de préparation et de négociation.

Rendements

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

Taux d'occupation (EPRA)

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

Taux de capitalisation

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

Taux de rendement

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

Taux de vacance EPRA

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

Valeur locative de marché (VLM)

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

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

**Comptes semestriels consolidés résumés
Arrêté au 30 juin 2017**

SOMMAIRE

<u>1. ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE (BILAN)</u>	<u>22</u>
1.1. Actif	22
1.2. Passif	23
<u>2. ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE</u>	<u>24</u>
2.1. Compte de résultat consolidé	24
2.2. Etat du résultat global	25
<u>3. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES</u>	<u>26</u>
<u>4. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES</u>	<u>27</u>
<u>5. INFORMATIONS RELATIVES A L'ENTREPRISE</u>	<u>28</u>
<u>6. NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES</u>	<u>28</u>
6.1. Principes et méthodes comptables	28
6.1.1. Référentiel et présentation des comptes	28
6.1.2. Recours à des estimations et des jugements	29
6.1.3. Méthodes d'évaluation des principaux postes	31
6.2. Information sectorielle	31
6.3. Principaux événements du semestre	33
6.4. Périmètre de consolidation	33
6.5. Notes et commentaires	34
6.5.1. Notes sur l'état de la situation financière	34
6.5.2. Notes sur le compte de résultat	39
6.6. Gestion du risque financier	40
6.7. Ratio de structure financière	40
6.8. Informations relatives aux parties liées	40
6.8.1. Rémunération des dirigeants	40
6.8.2. Transactions d'Affine avec les sociétés liées	41
6.9. Plan d'attribution d'Actions Gratuites	42
6.10. Evènements postérieurs à l'arrêté semestriel	42

1. Etat de situation financière consolidée (bilan)

1.1. Actif

(en milliers d'euros)	Note	30/06/2017	31/12/2016
Actifs non courants			
Immobilisations corporelles		387	393
Immeubles de placement	1	490 104	469 810
Immobilisations incorporelles		433	463
Actifs financiers		8 346	11 520
Opérations de location-financement et créances rattachées		4 306	7 563
Actifs détenus en vue de la vente		15	15
Instruments dérivés à la juste valeur		1 617	1 442
Dépôts et cautionnement versés		2 408	2 499
Prêts		-	-
Actifs d'impôts différés		960	960
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence		29 489	31 551
Total actifs non courants		529 720	514 697
Actifs courants			
Actifs détenus en vue de la vente	1 & 3	47 165	49 228
Prêts et créances de location-financement		4 232	2 004
Stocks		3 792	3 702
Clients et comptes rattachés		7 463	12 077
Créances rattachées sur immeubles de placement		7 383	12 000
Créances rattachées sur développement immobilier		80	78
Actifs d'impôts courants		119	66
Autres créances		32 612	23 510
Créances fiscales et sociales		1 997	888
Autres créances et comptes de régularisation		30 615	22 622
Trésorerie et équivalents de trésorerie		5 846	4 875
Equivalents trésorerie		343	360
Disponibilités		5 503	4 515
Total actifs courants		101 228	95 463
TOTAL ACTIF		630 948	610 160

1.2.Passif

(en milliers d'euros)	Note	30/06/2017	31/12/2016
Capitaux propres			
Capitaux propres (Part du groupe)		280 871	285 036
Capital		25 000	59 500
Primes		51 629	51 629
Actions propres		(392)	(395)
Réserves consolidées		197 769	168 846
Résultat net		6 865	5 456
Participations ne donnant pas le contrôle		-	-
Réserves consolidées		-	-
Résultat net		-	-
Total capitaux propres		280 871	285 036
Passifs non courants			
Emprunts long terme	2	247 324	218 167
Passifs financiers		2 345	3 130
Instruments dérivés à la juste valeur		2 315	3 107
Autres passifs financiers		30	23
Provisions		1 682	2 081
Dépôts et cautionnements reçus		5 002	4 863
Passifs d'impôts différés		18	65
Total passifs non courants		256 371	228 306
Passifs courants			
Dettes liées aux actifs détenus en vue de la vente	3 & 2	14 595	33 526
Dettes envers les actionnaires		-	3 190
Dettes fournisseurs et autres dettes		45 758	21 719
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		20 217	4 298
Autres dettes		15 996	11 409
Comptes de régularisation		8 319	4 969
Produits constatés d'avance		1 226	1 043
Emprunts et dettes financières	2	31 059	35 533
Passifs d'impôts courants		-	184
Dettes fiscales et sociales		2 294	2 666
Total passifs courants		93 705	96 817
TOTAL PASSIF		630 948	610 160

2. Etat du résultat global consolidé

2.1. Compte de résultat consolidé

(en milliers d'euros)	Note	30/06/2017	30/06/2016
Revenus locatifs		16 821	17 166
Produits et charges locatives		(2 687)	(2 579)
Autres produits et charges sur immeubles		(108)	133
Revenus nets des immeubles	4	14 027	14 720
Produits sur opérations de location-financement		645	256
Charges des opérations de location-financement		(11)	(14)
Revenus sur opérations de location-financement	5	634	241
Produits des opérations immobilières		-	45
Charges des opérations immobilières		24	(43)
Revenus sur opérations de développement immobilier	5	25	2
Produits sur autres activités		45	50
Charges sur autres activités		(173)	(115)
Résultat sur autres activités		(128)	(65)
Autres achats et charges externes		(1 710)	(1 717)
Impôts, taxes et versements assimilés		(204)	(122)
Charges de personnel		(2 283)	(2 291)
Frais de structure		(4 197)	(4 130)
EBITDA courant		10 360	10 768
Amortissements et dépréciations		(275)	(645)
Résultat opérationnel courant		10 085	10 123
Charges nettes des provisions		357	4
Solde des autres produits et charges		24	37
Résultat des cessions des immeubles		1 635	(346)
Levée d'option sur immeubles en location-financement		-	-
Résultat des cessions d'actifs d'exploitation		-	9
Résultat des cessions d'actifs	6	1 635	(337)
Résultat opérationnel avant ajustement de juste valeur		12 101	9 826
Ajustement à la hausse des valeurs des immeubles de placement		7 430	9 575
Ajustement à la baisse des valeurs des immeubles de placement		(7 941)	(7 190)
Ajustement des valeurs des immeubles de placement		(510)	2 385
Résultat opérationnel net		11 590	12 211
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		144	222
Coût de l'endettement financier brut		(3 263)	(4 052)
Coût de l'endettement financier net	7	(3 119)	(3 830)
Autres produits et charges financiers		(21)	(144)
Ajustement de valeur des instruments financiers	8	674	57
Résultat avant impôt		9 125	8 295
Impôts sur le résultat courant		(298)	(572)
Impôts différés		12	(471)
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence		(1 973)	(3 160)
Résultat net		6 865	4 092
Participations ne donnant pas le contrôle		-	-
RESULTAT NET - PART DU GROUPE		6 865	4 092
Résultat par action (en euros)		0,68	0,41
Résultat dilué par action (en euros)		0,67	0,40
Résultat par action retraité des ORA et TSDI (en euros)		0,58	0,30
Résultat dilué par action retraité des TSDI (en euros)		0,58	0,30

2.2. Etat du résultat global

En milliers d'euros	Note	30/06/2017	30/06/2016
Résultat net		6 865	4 092
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		-	-
Total des autres éléments du résultat global		-	-
Résultat global - Total de la période		6 865	4 092
Dont part du groupe		6 865	4 092
Dont participations ne donnant pas le contrôle		-	-

3. Tableau de variation des capitaux propres

(en milliers d'euros)	Capital et réserves liées			Réserves consolidées	Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	Résultat net part du groupe	Capitaux propres part du groupe	Capitaux propres part des participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres consolidés
	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto-détenus						
Capitaux propres au 31/12/2015	59 500	129 001	(268)	103 056	-	440	291 728	-	291 728
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Elimination des titres auto-détenus	-	-	1	3	-	-	4	-	4
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous-total des mouvements liés aux actionnaires	-	(33)	1	(10 652)	-	(440)	(11 124)	-	(11 124)
Variations des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat 1er semestre 2016	-	-	-	-	-	4 092	4 092	-	4 092
Sous-total	-	-	-	-	-	4 092	4 092	-	4 092
Effet des acquisitions et des cessions sur les participations ne donnant pas le contrôle	-	-	-	(136)	-	-	(136)	-	(136)
Autres variations	-	-	-	269	-	-	269	-	269
Capitaux propres au 30/06/2016	59 500	128 968	(267)	92 538	-	4 092	284 830	-	284 830
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Elimination des titres auto-détenus	-	-	(128)	(9)	-	-	(137)	-	(137)
Composante capitaux propres des instruments hybrides	-	(1)	-	(1 039)	-	-	(1 040)	-	(1 040)
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Instruments hybrides	-	(77 338)	-	77 338	-	-	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous-total des mouvements liés aux actionnaires	-	(77 338)	(128)	76 288	-	-	(1 178)	-	(1 178)
Variations des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	23	-	-	23	-	23
Résultat 2ème semestre 2016	-	-	-	-	-	1 364	1 364	-	1 364
Sous-total	-	-	-	23	-	1 364	1 388	-	1 388
Effet des acquisitions et des cessions sur les participations ne donnant pas le contrôle	-	-	-	(1)	-	-	(1)	-	(1)
Autres variations	-	-	-	(2)	-	-	(2)	-	(2)
Capitaux propres au 31/12/2016	59 500	51 629	(395)	168 846	-	5 456	285 036	-	285 036
Augmentation / réduction de capital	(34 500)	-	-	34 500	-	-	-	-	-
Elimination des titres auto-détenus	-	-	3	7	-	-	10	-	10
Composante capitaux propres des instruments hybrides	-	-	-	(1 011)	-	-	(1 011)	-	(1 011)
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Affectation du résultat 2016	-	-	-	5 456	-	(5 456)	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	(10 056)	-	-	(10 056)	-	(10 056)
Dividendes sur actions propres	-	-	-	27	-	-	27	-	27
Dividendes prioritaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous-total des mouvements liés aux actionnaires	(34 500)	-	3	28 923	-	(5 456)	(11 030)	-	(11 030)
Variations des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat 1er semestre 2017	-	-	-	-	-	6 865	6 865	-	6 865
Sous-total	-	-	-	-	-	6 865	6 865	-	6 865
Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres variations	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitaux propres au 30/06/2017	25 000	51 629	(392)	197 769	-	6 865	280 871	-	280 871

4. Tableau des flux de trésorerie consolidés

En milliers d'euros	30/06/2017	30/06/2016
I - OPERATIONS LIEES A L'ACTIVITE OPERATIONNELLE		
Résultat net consolidé (y compris participations ne donnant pas le contrôle)	6 865	4 092
Dotations nettes aux amortissements et provisions	1 007	1 993
Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur	Note 1 510	(2 385)
Autres produits et charges calculés (y compris actualisation)	(1 167)	235
Plus et moins-values de cession d'actifs	(1 635)	342
- vnc des immobilisations cédées	5 012	10 452
- produits de cessions des immobilisations cédées	(6 647)	(10 110)
Profits et pertes de dilution	-	-
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	1 973	3 160
Dividendes et remontées de résultats de sociétés non consolidés	-	(2)
Capacité d'autofinancement (CAF) après coût de l'endettement financier net et impôt	7 554	7 435
Coût de l'endettement financier net	2 805	3 626
Charge d'impôt (y compris impôt différé)	287	1 043
CAF avant coût de l'endettement financier net et impôt	10 646	12 105
Impôt payé	(577)	(6)
Variation du BFR liée à la promotion immobilière (Stocks, créances clients et dettes fournisseurs rattachées)	-	(59)
Variation des clients et comptes rattachés	(8 035)	(3 621)
Variation des fournisseurs et divers créanciers	8 916	4 201
Autres variations du BFR lié à l'activité opérationnelle	(495)	1 529
Incidence des activités abandonnées	-	-
Flux net de trésorerie généré par l'activité opérationnelle	10 455	14 148
II - OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		
Location financement	-	-
- Décaissements liés aux acquisitions	-	-
- Encaissements liés aux cessions	-	-
Immeubles de placements	884	2 914
- Décaissements liés aux acquisitions	(1) (10 819)	(6 977)
- Encaissements liés aux cessions	(2) 11 703	9 891
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	(261)	(80)
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	-	27
Subventions d'investissement reçues	-	-
Décaissements liés aux acquisitions des immobilisations financières	-	-
Encaissements liés aux cessions des immobilisations financières	-	-
Titres consolidés	-	(5 201)
- Décaissements liés aux acquisitions	-	(5 201)
- Encaissements liés aux cessions	-	-
- Incidence des variations de périmètre	-	(1)
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)	-	2 125
Variation des prêts et avances consentis	-	1
Autres flux liés aux opérations d'investissements	-	-
Flux des activités abandonnées	-	-
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	623	(215)
III - OPERATIONS DE FINANCEMENT		
Rachat et revente d'actions propres	13	6
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice	(13 219)	(6 850)
- dividendes versés aux actionnaires de la société mère	(3) (13 219)	(6 850)
- 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	(1 044)	(1 103)
Variation des dépôts de garantie versés et reçus	(360)	281
Emissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières	(4) 74 848	31 866
Remboursements d'emprunts et dettes financières	(5) (67 369)	(34 874)
Coût de la dette financière nette : intérêts payés	(2 955)	(3 892)
Autres flux liés aux opérations de financement	150	266
Flux des activités abandonnées	-	-
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	(9 935)	(14 300)
VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE (I+II+III)	1 143	(367)
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture	3 859	2 126
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture	Note 4 5 002	1 759
VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE	1 143	(367)

(1) Les acquisitions d'immeubles correspondant aux 23 774 K€ figurant dans la (note 1 Variation de la valeur des immeubles) minorés de 12 955 K€ de variation de fournisseurs d'immobilisations principalement générée par les VEFA de l'année (Meudon Horizon et Nantes Horizon).

(2) Les encaissements liés aux cessions d'immeubles sont nets de frais et d'honoraires de vente, ils comprennent en plus des prix de vente de la période, soit 6 647 K€, les encaissements réalisés sur les ventes des périodes précédentes, en l'occurrence 5 058 K€ dont 4 900 K€ pour l'immeuble Le Rhodanien pour lequel nous avons cédé la nue-propriété en 2015 et la jouissance en 2017.

(3) En 2017, l'Assemblée Générale a décidé une distribution d'un dividende de 10 056 K€ (3-Tableau de variation des capitaux propres) augmenté de 3 190 K€ qui avaient été maintenus en compte courant au titre des dividendes 2015 et diminué de 27 K€ revenant aux actions propres.

(3) et (4) les chiffres pris en compte sont ceux relatifs aux emprunts bancaires et aux dettes crédits-preneurs de la Note 2.

5. Informations relatives à l'entreprise

Le 28 Juillet 2017, le Conseil d'Administration d'Affine R.E. a arrêté les comptes semestriels au 30 juin 2017 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 se réfère à 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 39 rue Washington, Paris 8^{ème}.

Les SIIC doivent respecter un plafond de détention de leur capital de 60% (capital ou droit de vote) par un actionnaire unique ou plusieurs actionnaires agissant de concert au sens de l'article L.223-10 du Code de Commerce. Affine respecte cette disposition.

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 2016 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.

Les principes comptables retenus sont identiques à ceux utilisés dans la préparation des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2016, à l'exception de l'adoption des nouvelles normes et interprétations d'application obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2017 (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 2017.

Normes, interprétations et amendements à des normes existantes d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2017 :

- 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.
- Amendements à IAS 13 – Avantages au personnel – régime à prestations définies : cotisations des membres du personnel.
- Amendements à IFRS 10, IFRS 12 et IAS 28 : Entités d'investissement – Application de l'exemption de consolidation : applicable au 1^{er} janvier 2016 ;

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^{er} janvier 2017 ;
- Amendements à IAS 12 : Comptabilisation d'impôts différés actifs au titre de pertes non réalisées : applicable au 1^{er} 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^{er} janvier 2018 ;
- IFRS 14 : Comptes de report réglementaires : applicable au 1^{er} janvier 2016 ;
- IFRS 15 : Produits des activités ordinaires tirés des contrats avec des clients : applicable au 1^{er} janvier 2018 ;
- IFRS 16 – Leases : applicable au 1^{er} janvier 2019 ;
- 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^{er} janvier 2018 ;
- Amendements à IFRS 2 – Classement et évaluation des transactions à base d'actions : applicable au 1^{er} janvier 2018.

Ces nouveaux textes ne devraient pas avoir 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^{ème} semestre 2017 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	(3 191)	(1 866)	2 634	6 191

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.

Depuis le 31 décembre 2016, Banimmo n'a plus aucune exposition et n'encourt plus aucun risque sur le groupe Urbanove.

Par ailleurs, les activités du groupe Banimmo nécessitent des investissements importants. Son financement repose :

- sur des emprunts obligataires dont le montant nominal est de 78,1 M€ au 30 juin 2017 ;
- sur des lignes de crédit bilatérales dont le montant nominal total est de 31,5 M€. Certaines sont en cours de négociation sur des actifs français pour permettre le remboursement du crédit syndiqué ;
- sur une ligne de crédit syndiqué dont l'encours actuel est de 37,4 M€ et l'échéance finale le 31 octobre 2017.

L'équipe dirigeante poursuit activement le plan de cession décidé par le conseil d'administration depuis 2016 ainsi que le refinancement de projets pour un total de 86 M€.

Ces actions visent d'une part, à préparer le remboursement des financements venant à échéance en octobre 2017 (remboursement du solde du crédit syndiqué pour 37 M€) et en mai 2018 (emprunt obligataire 2013/2018 pour 34 M€), et d'autre part, à soutenir le développement des projets belges et français en portefeuille, seul ou en partenariat.

Au 30 juin 2017, dans une hypothèse de continuité d'exploitation supposant la bonne exécution des engagements que Banimmo doit respecter au cours des 12 prochains mois, les titres de la société Banimmo ont été valorisés sur la base de l'Actif Net Comptable. Une estimation sur la base :

- Du cours de bourse aurait entraîné une minoration de valeur de 3 917 K€ ;
- De l'actif net réévalué aurait entraîné une majoration de valeur de 12 052 K€.

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 doit 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 2017, 10 actifs sont présentés sur cette ligne, leur valeur 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	30/06/2017	30/06/2016
Produits sur cessions d'immobilisations	6 647	10 081
Valeur nette comptable des immeubles cédés	(5 012)	(10 427)
Résultat de cession	1 635	(346)

6.2.Information sectorielle

L'information sectorielle reflète la vue de la direction générale sur ses activités 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 2017 :

En K€	Bureaux	Entrepôts Activités	Commerces	Divers	Total
Revenus locatifs	10 437	2 608	3 768	8	16 821
Revenus nets des immeubles	9 454	2 254	2 313	5	14 027
Revenus des autres activités	53	377	(136)	235	530
Frais de structure	(2 619)	(1 378)	(154)	(46)	(4 197)
EBITDA Courant	6 888	1 253	2 024	195	10 360
Amortissements et dépréciations	(244)	(31)	-	-	(275)
Résultat opérationnel courant	6 645	1 222	2 024	195	10 085
Charges nettes des provisions	136	221	-	-	357
Autres produits et charges	115	(329)	191	47	24
Résultat des cessions d'actifs	1 635	-	-	0	1 635
Résultat opérationnel	8 531	1 114	2 215	242	12 101
Solde net des ajustements de valeur	4 296	(3 860)	(836)	(110)	(510)
Résultat opérationnel net	12 826	(2 746)	1 378	132	11 590
Coût de l'endettement financier	(2 095)	(348)	(712)	37	(3 119)
Autres produits et charges financiers	(18)	(33)	30	(0)	(21)
Ajustement de valeur des instruments financiers	342	138	194	-	674
Résultat avant impôt	11 055	(2 988)	890	169	9 125
Impôts	(341)	64	3	(13)	(287)
Quote part des titres mis en équivalence	(826)	(36)	(606)	(504)	(1 973)
Divers	-	-	-	-	-
Résultat net	9 887	(2 960)	287	(348)	6 865
RESULTAT HORS CESSIONS ET VARIATIONS DE JV	3 615	762	929	(238)	5 067

Au 30 juin 2016 :

En K€	Bureaux	Entrepôts Activités	Commerces	Divers	Total
Revenus locatifs	10 308	2 716	4 134	7	17 166
Revenus nets des immeubles	9 439	2 005	3 274	2	14 720
Revenus des autres activités	69	175	(66)	1	178
Frais de structure	(4 918)	1 106	(183)	(135)	(4 130)
EBITDA Courant	4 590	3 286	3 025	(133)	10 768
Amortissements et dépréciations	(322)	(14)	(309)	(1)	(645)
Résultat opérationnel courant	4 268	3 272	2 716	(134)	10 123
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)
Résultat opérationnel	4 411	2 878	2 720	(183)	9 826
Solde net des ajustements de valeur	6 104	(987)	(2 703)	(30)	2 385
Résultat opérationnel net	10 515	1 891	18	(213)	12 211
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
Résultat avant impôt	8 192	1 385	(1 060)	(222)	8 295
Impôts	(558)	(503)	4	14	(1 043)
Quote part des titres mis en équivalence	(1 667)	829	(1 505)	(817)	(3 160)
Divers	-	-	-	-	-
Résultat net	5 967	1 712	(2 562)	(1 025)	4 092
RESULTAT HORS CESSIONS ET VARIATIONS DE JV	(323)	2 971	344	(1 005)	1 987

6.3.Principaux évènements du semestre

Se référer à l'annexe du communiqué de presse.

6.4.Périmètre de consolidation

Périmètre au 30 juin 2017 et au 31 décembre 2016.

	30/06/2017			31/12/2016		
	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêts
AFFINE						
			Société mère			Société mère
GESFIMMO (ex AFFINE DEVELOPPEMENT 1 SAS)	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%
BERCY PARKINGS SCI	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%
ARCA VILLE D'ETE SCI (ex CAPUCINES 2 SCI)	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%
LES 7 COLLINES	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 SCI	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
DORIANVEST SARL	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%
FAHRENHEIT SCI	IG	100,00%	100,00%	-	-	-
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%
LILLE HORIZON SCI	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
CAPUCINE INVESTISSEMENTS SA	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
LOUVOIS SAS	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
MEUDON HORIZON SCI	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
NANTES HORIZON SCI	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
PARVIS LILLE SCI	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SEADA SAS	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%
TOULOUSE LES AMARANTES SCI	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
URBISMART SAS	MEE	24,52%	24,52%	MEE	24,52%	24,52%
PROMAFFINE SAS	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
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%
BANIMMO SA	MEE	49,99%	49,51%	MEE	49,99%	49,51%

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 :

- 34 actifs inscrits en immeubles de placement,
- 10 actifs inscrits en actifs détenus en vue de la vente

27 des 44 actifs détenus par le Groupe, représentant 77,5 % de la juste valeur du patrimoine locatif, d'Affine ont été évalués par des experts indépendants (BNP Real Estate, CBRE, Crédit Foncier Expertise). Les justes valeurs de quatre actifs valorisés par des experts indépendants représentant 9,3 % de la juste valeur du patrimoine locatif ont été revues à la baisse par la direction. Trois actifs ont été pris en compte en fonction de l'avancement des travaux. Dix actifs représentant 8,8 % de la juste valeur du patrimoine locatif, ont été valorisés selon une offre d'achat, un mandat de vente ou une promesse.

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 2017 :

Immeubles de placement

En milliers d'euros		01/01/2017	Acquisitions	Travaux	Transferts	Cessions	Variations de juste valeur	30/06/2017
Par type d'actifs	Locaux d'activité, entrepôts	43 988	-	18	(21 748)	-	843	23 100
	Bureaux	319 219	22 773	838	4 260	-	3 935	351 025
	Commerce	105 950	-	136	10 200	-	(836)	115 450
	Autres	260	-	-	-	-	(110)	150
	Total	469 417	22 773	991	(7 288)	-	3 832	489 725
Par zone	Paris - QCA	31 000	-	-	-	-	-	31 000
	Paris - hors QCA	71 260	-	-	-	-	(610)	70 650
	Idf - hors Paris	111 856	16 782	227	-	-	293	129 157
	Province - française	246 753	5 991	764	1 260	-	4 149	258 917
	Autres	8 548	-	-	(8 548)	-	-	-
Total	469 417	22 773	991	(7 288)	-	3 832	489 725	
Coûts directs initiaux								379
								490 104

Actifs détenus en vue de la vente

En milliers d'euros		01/01/2017	Acquisitions	Travaux	Transferts	Cessions	Variations de juste valeur	30/06/2017
Par type d'actifs	Locaux d'activité, entrepôts	13 798	-	-	21 748	-	(4 703)	30 844
	Bureaux	24 710	-	10	(4 260)	(5 000)	361	15 821
	Commerce	10 700	-	-	(10 200)	-	-	500
	Autres	-	-	-	-	-	-	-
	Total	49 208	-	10	7 288	(5 000)	(4 342)	47 165
Par zone	Paris - QCA	-	-	-	-	-	-	-
	Paris - hors QCA	-	-	-	-	-	-	-
	Idf - hors Paris	20 450	-	10	-	(5 000)	361	15 821
	Province - française	28 758	-	-	(1 260)	-	(4 703)	22 796
	Autres	-	-	-	8 548	-	-	8 548
Total	49 208	-	10	7 288	(5 000)	(4 342)	47 165	
Coûts directs initiaux								-
								47 165

Au 31 décembre 2016 :

Immeubles de placement

En milliers d'euros		01/01/2016	Acquisitions	Travaux	Transferts	Cessions	Variations de juste valeur	31/12/2016
Par type d'actifs	Locaux d'activité, entrepôts	37 564	-	265	7 000	-	(841)	43 988
	Bureaux	302 276	17 891	2 734	(16 760)	-	13 078	319 219
	Commerce	115 840	-	1 280	(9 710)	-	(1 460)	105 950
	Autres	290	-	-	-	-	(30)	260
	Total	455 970	17 891	4 278	(19 470)	-	10 747	469 417
Par zone	Paris - QCA	29 600	-	207	-	-	1 193	31 000
	Paris - hors QCA	65 790	-	(26)	-	-	5 496	71 260
	Idf - hors Paris	116 765	6 845	930	(12 500)	-	(184)	111 856
	Province - française	235 572	11 046	3 114	(6 970)	-	3 991	246 753
	Autres	8 244	-	52	-	-	252	8 548
Total	455 970	17 891	4 278	(19 470)	-	10 747	469 417	
Coûts directs initiaux								393
								469 810

Actifs détenus en vue de la vente

En milliers d'euros		01/01/2016	Acquisitions	Travaux	Transferts *	Cessions	Variations de juste valeur	31/12/2016
Par type d'actifs	Locaux d'activité, entrepôts	33 628	-	50	(7 000)	(12 584)	(296)	13 798
	Bureaux	17 700	-	360	16 760	(3 800)	(6 310)	24 710
	Commerce	7 129	-	36	9 710	(1 461)	(4 714)	10 700
	Autres	-	-	-	-	-	-	-
	Total	58 457	-	446	19 470	(17 845)	(11 321)	49 208
Par zone	Paris - QCA	-	-	-	-	-	-	-
	Paris - hors QCA	-	-	-	-	-	-	-
	Idf - hors Paris	17 320	-	360	12 500	(3 420)	(6 310)	20 450
	Province - française	41 137	-	87	6 970	(14 425)	(5 011)	28 758
	Autres	-	-	-	-	-	-	-
Total	58 457	-	446	19 470	(17 845)	(11 321)	49 208	
Coûts directs initiaux								20
								49 228

Sensibilité aux variations des hypothèses retenues dans l'évaluation de la juste valeur (hors coûts directs initiaux)

Classe d'actif (M€)	Juste valeur	Taux de marché	+/- 25 pb Impact
Bureaux	367,0	5,4%	15,1
Surfaces commerciales	116,0	6,2%	4,8
Entrepôts et Locaux d'Activités	53,9	8,5%	1,6
Total	536,9	5,9%	21,5

Variation de la valeur des immeubles

En milliers d'euros	location	en cours	actifs détenus en vue de la vente	TOTAL
Au 31/12/2016	463 602	6 208	49 228	519 038
Augmentation	2 705	21 059	10	23 774
Acquisitions	2 705	21 059	10	23 774
Diminution	-	-	(5 000)	(5 000)
Mise au rebut	-	-	-	-
Cessions	-	-	(5 000)	(5 000)
Variation de périmètre	-	-	-	-
Variation de la juste valeur	3 832	-	(4 342)	(510)
Virements de poste à poste	(7 279)	(9)	7 288	
Variation des coûts directs initiaux	(14)	-	(20)	(33)
Au 30/06/2017	462 847	27 257	47 165	537 269

Note 2 – Emprunts à long terme

En milliers d'euros	31/12/2016	Souscription	Remboursement	Autres variations	Transfert	30/06/2017
Emprunts bancaires	153 927	68 102	(33 002)	-	(2 891)	186 136
Emprunt obligataire	5 000	-	-	-	-	5 000
Emprunts crédits preneurs	60 422	-	-	-	(2 103)	58 319
Etalement des frais sur emprunt	(1 641)	(1 277)	-	332	100	(2 487)
Comptes de couvertures d'engagements	458	-	(97)	-	(5)	356
Emprunts à long terme	218 167	66 825	(33 099)	332	(4 900)	247 324
Emprunts attachés aux actifs détenus en vue de la vente	32 010	-	(9 897)	-	(8 619)	13 494
- Dont Emprunts bancaires attachés aux actifs détenus en vue de la vente	32 010	-	(9 897)	-	(9 633)	12 480
- Dont Emprunts CBI attachés aux actifs détenus en vue de la vente	-	-	-	-	1 014	1 014
Etalement des frais sur emprunt	(155)	-	-	-	68	(87)
DG sur immeubles détenus en vue de la vente	1 671	-	-	(484)	-	1 187
Dettes liées aux actifs détenus en vue de la vente	33 526	-	(9 897)	(484)	(8 551)	14 595
Emprunts bancaires	27 462	6 747	(22 096)	-	12 524	24 637
Emprunts crédits preneurs	5 446	-	(2 374)	-	1 089	4 161
Etalement des frais sur emprunt	(332)	-	-	-	(168)	(499)
Autres passifs financiers	310	71	-	-	-	381
Comptes de couvertures d'engagements	197	-	-	-	5	202
Comptes courants créditeurs	1 434	-	(101)	-	-	1 333
Découverts bancaires	1 016	-	(172)	-	-	844
Emprunts et dettes à court terme	35 533	6 818	(24 742)	-	13 450	31 059
Totaux	287 225	73 642	(67 739)	(152)	-	292 977

En milliers d'euros	Poste du bilan	De 1 à 2 ans	De 2 ans à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts bancaires	249 455	28 995	104 313	116 146
- Taux fixe	18 480	5 380	13 100	-
- Taux variable	230 975	23 615	91 213	116 146
Comptes de couverture d'engagement de location financement	356	103	253	-
Étalement des frais d'emprunts au TIE	(2 487)	(555)	(1 084)	(847)
Total au 30/06/2017	247 324	28 543	103 482	115 299

En milliers d'euros	Poste du bilan	De 1 à 2 ans	De 2 ans à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts bancaires	219 349	51 650	61 798	105 901
- Taux fixe	6 345	6 247	99	-
- Taux variable	213 004	45 403	61 699	105 901
Comptes de couverture d'engagement de location financement	458	171	287	-
Étalement des frais d'emprunts au TIE	(1 641)	(373)	(658)	(610)
Total au 31/12/2016	218 167	51 449	61 427	105 291

La durée moyenne des dettes au 30 juin 2017 est de 6 années.

Note 3 – Éléments détenus en vue de la vente

En milliers d'euros		30/06/2017		31/12/2016	
		Actif	Passif	Actif	Passif
Immeubles	Immeubles détenus en vue de la vente	47 165	-	49 228	-
	Emprunts	-	13 408	-	31 855
	Dépôts de garantie	-	1 187	-	1 671
TOTAL		47 165	14 595	49 228	33 526

Note 4 – Trésorerie et équivalents

En milliers d'euros	30/06/2017	30/06/2016
Caisse, banque centrale, CCP	4	1
Disponibilités bancaires	5 499	2 899
Disponibilités bancaires en autres actifs	343	502
Valeurs mobilières de placement	-	-
Sous total (1)	5 846	3 402
Découverts bancaires	(844)	(1 643)
Découverts bancaires en autres passifs	-	-
Sous total (2)	(844)	(1 643)
Total (1) + (2)	5 002	1 759

6.5.2. Notes sur le compte de résultat

Note 5 – Revenus nets des immeubles

En milliers euros	30/06/2017	30/06/2016	Variation
Revenus locatifs	16 821	17 166	(345)
Produits et charges locatives	(2 687)	(2 579)	(108)
Charges refacturées	6 028	5 982	45
Charges refacturables	(5 671)	(5 670)	-
Charges non refacturables	(2 879)	(2 863)	(15)
Charges diverses	-	-	-
Honoraires de location	(165)	(27)	(138)
Autres produits et charges sur immeubles	(108)	133	(241)
Autres produits	10	222	(212)
Pertes nettes sur clients douteux	(117)	(89)	(28)
Revenus nets des immeubles	14 027	14 720	(693)

Note 6 – Résultat des autres activités

En milliers euros	30/06/2017	30/06/2016	Variation
Résultat sur opérations de location financement (1)	634	241	392
Loyers et assimilés	1 715	1 807	(91)
Dotations aux amortissements et provisions article 64 et 57	(1 502)	(1 486)	(15)
Variation de la réserve latente	-	(65)	65
Pertes nettes sur clients douteux	431	-	431
Charges sur opérations de location financement	(11)	(14)	3
Résultat sur opérations de développement immobilier (2)	25	2	23
Chiffre d'affaires	-	-	-
Loyers sur immeubles en stock	-	-	-
Variations de stocks	-	59	(59)
Pertes nettes sur clients douteux	-	(14)	14
Charges sur opérations immobilières	27	(43)	70
Charges locatives sur immeubles en stock	(2)	-	(2)
Résultat des autres activités (1) + (2)	658	243	415

Note 7 – Résultat des cessions d'actifs

En milliers euros	30/06/2017	30/06/2016	Variation
Produits sur cessions d'immobilisations	6 647	10 081	(3 435)
Valeur nette comptable des immeubles cédés	(5 012)	(10 427)	5 415
Résultat des cessions d'immeuble de placement	1 635	(346)	1 981
Levée d'option sur immeuble en location-financement	-	-	-
Résultat des cessions d'actifs d'exploitation	-	9	(9)
Total	1 635	(337)	1 972

Note 8 – Coût de l'endettement financier net

En milliers euros	30/06/2017	30/06/2016	Variation
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	144	222	(78)
Dividendes	-	2	(2)
Comptes ordinaires débiteurs	144	221	(77)
Titres de placement	-	-	-
Coût de l'endettement financier brut	(3 263)	(4 052)	789
Emprunts à terme de nature financière	(2 543)	(2 742)	199
Produits et charges sur instruments dérivés	(721)	(1 311)	590
Charges sur dettes subordonnées	(4)	(4)	-
Produits et charges sur comptes courants	6	6	-
Total	(3 119)	(3 830)	711

Note 9 – Ajustements des valeurs des instruments financiers

En milliers euros	30/06/2017	30/06/2016	Variation
Ajustement de valeur des instruments financiers	674	57	617
Total	674	57	617

6.6. Gestion du risque financier

Les différentes informations sur les risques et incertitudes sont détaillées dans le document de référence 2016.

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	30/06/2017	30/06/2016
Avantages à court terme (salaires, primes, etc...)	624	334
Avantages postérieurs à l'emploi	50	36
Autres avantages à long terme	9	3
Paievements fondés sur des actions	-	-
Avantages comptabilisés	683	373
Indemnité de rupture de contrat de travail	823	220
Avantages non comptabilisés	823	220

Sont inclus dans la rubrique dirigeante, les personnes occupant les fonctions de Président, Directeur Général et Directeur Général Délégué de l'ensemble des sociétés.

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 575 K€ au titre du 1^{er} semestre 2017 contre 440 K€ au titre du 1^{er} semestre 2016.

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 : deux, représentant une charge de 5,28 K€ au 30 juin 2017 ;
- 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^{er} semestre 2017 : 50 K€ ;
- Cotisation GSC pour 4 K€ au titre du 1^{er} semestre 2017.

Le montant des jetons de présence versés au cours du 1^{er} semestre 2017 aux administrateurs des sociétés du groupe s'est élevé à 97 K€ contre 106 K€ au cours du 1^{er} semestre 2016.

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	30/06/2017	31/12/2016
CAP 88	-	1 219
CONCERTO BUCHERES 3	(1 236)	(1 220)
COPERNIC	(71)	(82)
MARSEILLE CAPELETTE	308	1 228
NANTERRE	46	(65)
URBISMART	696	679
Total des prêts consentis à des parties liées	(258)	1 759
CAP 88	-	2
CONCERTO BUCHERES 3	-	16
COPERNIC	-	(1)
MARSEILLE CAPELETTE	-	2
NANTERRE	-	-
URBISMART	6	10
Total des produits d'intérêts sur les prêts consentis	6	30

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 87 K€ (montant partiel excluant la fraction intégrée dans la rémunération des dirigeants) impacte les comptes du 1^{er} semestre 2017 contre 148 K€ au 1^{er} semestre 2016.

6.9. Plan d'attribution d'Actions Gratuites

Le Conseil d'administration du 9 mars 2017, sur autorisation de l'Assemblée générale mixte du 27 avril 2017, a procédé à l'attribution de 11 050 actions gratuites à certains salariés et mandataires sociaux.

Les actions attribuées ne pourront être acquises qu'au terme d'une période d'acquisition de 24 mois suivant les dates d'attribution. Les bénéficiaires devront obligatoirement conserver leurs actions durant une période de 12 mois.

	Date d'attribution	Nombre	Cours
Attribution aux salariés du	09/03/2017	2 050	15,53
Attribution aux administrateurs du	27/04/2017	9 000	15,99

Compte tenu de son faible montant au 30/06/2017, la charge correspondante (18 K€) sera comptabilisée avec la charge relative à l'exercice 2017.

6.10. Evènements postérieurs à l'arrêté semestriel

Néant.

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2017

Période du 1er janvier 2017 au 30 juin 2017

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. S.A., relatifs à la période du 1er janvier 2017 au 30 juin 2017, 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.

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 28 juillet 2017

KPMG Audit FS I
Isabelle Goalec
Associée

Paris, le 28 juillet 2017

Cailliau Dedouit et Associés
Laurent Brun
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.

Alain Chaussard
Directeur général

Matthieu Evrard
Directeur général délégué

Directeur Financier Adjoint & Communication Financière
Deputy CFO & Investor Relations

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

AFFINE

Société anonyme au capital de 25 000 000 €
Siège social : 39, rue Washington – 75008 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
Website : www.affine.fr