

RAPPORT FINANCIER S1 2018



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

Sommaire

S1 2018 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	12
Comptes consolidés détaillés	15
Recommandations Best Practices de l'EPRA	17
Glossaire	22

ANNEXES FINANCIERES

Comptes consolidés	23
Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle	46
Attestation des personnes assumant la responsabilité du rapport financier semestriel	47

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

S1 2018 EN BREF]

Chiffres clés

Comptes consolidés (M€)	S1 2017	2017	S1 2018
Revenus locatifs	16,8	33,8	16,6
Résultat opérationnel courant ⁽¹⁾	10,0	21,3	9,9
Résultat EPRA (hors Banimmo)	6,9	15,5	5,9
Résultat EPRA	4,2	10,8	6,4
Résultat net – part du groupe	6,9	9,1	5,0
Capacité d'autofinancement	7,6	15,1	5,8
Investissements (acquisitions et travaux) ⁽²⁾	11,1	84,8	23,2
Juste valeur du patrimoine (droits inclus) ⁽³⁾	571,7	615,9	625,7
Juste valeur du patrimoine (hors droits) ⁽³⁾	536,9	578,6	588,0
Actif net réévalué EPRA (hors droits) ⁽⁴⁾	209,1	210,6	205,6
ANNNR EPRA (hors droits) ⁽⁴⁾⁽⁵⁾	240,6	232,8	230,8
Dettes financières nettes	286,7	334,6	342,8
LTV (%)	48,6	52,3	53,0
Coût moyen de la dette (%) ⁽⁶⁾	2,0	2,0	1,9
Taux de vacance EPRA (%)	11,6	13,0	11,0
Données par action (€)	S1 2017	2017	S1 2018
Résultat net ⁽⁷⁾	0,58	0,67	0,36
Résultat EPRA (hors Banimmo)	0,58	1,29	0,45
Résultat EPRA	0,32	0,84	0,50
Dividende	-	1,00	-
Actif net réévalué EPRA (hors droits) ⁽⁴⁾	20,38	20,53	20,03
ANNNR EPRA (hors droits) ⁽⁴⁾⁽⁵⁾	23,47	22,69	22,49
Cours de bourse (fin de la période)	16,21	16,48	15,60

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

(1) Ce montant n'intègre pas au S1 2017, en 2017 et au S1 2018 les dépréciations sur les immeubles en stock, pour respectivement -0,1 M€, 0,1 M€ et 0,0 M€, repris dans les autres produits et charges.

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

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

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

(5) Comprend la différence entre la valeur comptable et la valeur de marché des TSDI.

(6) Coûts de couverture inclus.

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

Faits marquants

Février

Cession par Banimmo de Banimmo France.

Acquisition d'un immeuble de bureaux de 5 670 m² à Sèvres (92), le Majolique.

Avril

Cession par Banimmo d'un immeuble de bureaux de 18 200 m² à Rocquencourt (78).

Evolution de la gouvernance : nomination de Matthieu Evrard comme Directeur général ; Alain Chaussard, par ailleurs vice-Président, devient senior Advisor.

Mai

Cession par Banimmo de sa participation dans le centre de conférence Dolce à La Hulpe, proche de Bruxelles en échange de l'acquisition de la totalité du centre Dolce à Chantilly.

Signature d'un bail de 12 ans avec l'Association nationale pour la formation automobile pour y installer

son siège social sur l'intégralité des 5 300 m² des bureaux de l'immeuble de Meudon.

Juin

Signature avec Louvre Hotels Group d'un BEFA pour l'exploitation d'un nouveau concept d'hébergement à Kremlin-Bicêtre (94), Porte d'Italie.

Cession d'un portefeuille de 3 immeubles logistiques pour une surface totale de 87 000 m² à Leers (59), Mer (41) et Thouars (79).

Signature d'un bail de 9 ans avec la DGFIP des Pays de la Loire sur l'intégralité des 3 960 m² de l'immeuble de Nantes.

Juillet

Annonce d'une proposition d'OPA sur Banimmo par Patronale Life : Affine s'engage à apporter sa participation

STRATEGIE]

Une stratégie en 4 axes

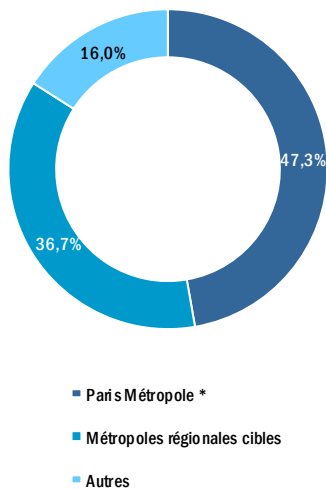
- un travail soutenu de revalorisation du patrimoine direct d'Affine : amélioration de sa qualité dans une approche de développement durable, gestion locative active pour stabiliser les locataires et améliorer le taux d'occupation, optimisation de la gestion grâce à un système d'information performant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

Banimmo, après la cession au premier semestre 2018 de sa filiale française, de sa participation dans le centre de conférence Dolce La Hulpe et de l'immeuble vacant à Rocquencourt (78), avec une structure de bilan assainie, reprend son essor et va dynamiser son activité de développement en Belgique en s'appuyant sur ses réserves foncières.

Répartition

Affine détient 41 immeubles d'une valeur de 626 M€ droits inclus, offrant une surface globale de 248 400 m².

Répartition en valeur par zone géographique



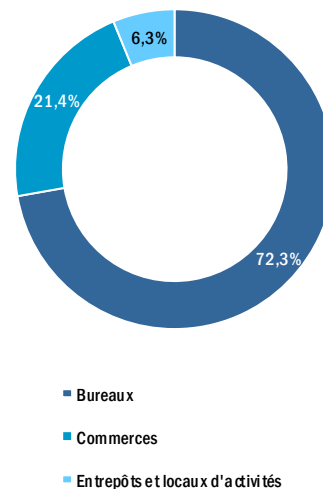
* Paris Métropole : Paris + Hauts-de-Seine + Seine-Saint-Denis + Val-de-Marne

Bureaux

L'immobilier de bureau représente un patrimoine de 142 600 m² d'une valeur de 452 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, Le Green Office à Meudon (5 400 m²), l'immeuble Tangram à Lyon Part-Dieu (5 900 m²), Le Majolique à Sèvres (5 670 m²) ou les Amarantes à Toulouse (5 800 m²).

Commerces

Répartition en valeur par nature



Le patrimoine de surfaces commerciales est composé d'ensembles de centre-ville, tels que les Jardins des Quais à Bordeaux (25 000 m²) ou les 7 Collines à Nîmes (14 000 m²), pour un total de 58 900 m². La valeur de ces actifs est de 135 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 2018, il est constitué de 5 actifs représentant une surface totale de 46 900 m² pour une valeur de 39 M€ droits inclus (hors terrain en développement à Sant feliu en Espagne).

Juste valeur

Juste valeur du patrimoine direct

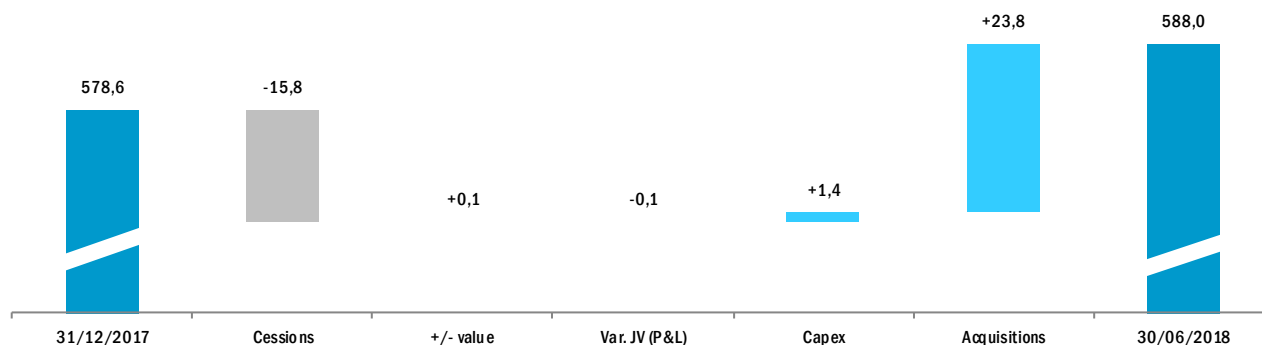
La juste valeur (droits inclus) du patrimoine immobilier s'établit à fin juin 2018 à 626 M€ contre 616 M€ à fin 2017.

Hors droits, la valeur du patrimoine passe de 579 M€ fin 2017 à 588 M€ fin juin 2018. Cette variation résulte :

- de cessions à hauteur de 15,8 M€, dégageant une plus-value de 0,1 M€ ;
- de 23,8 M€ d'investissements ;
- de 1,4 M€ de travaux pour l'entretien et l'amélioration des immeubles, et les développements ;

- d'une baisse de 0,1 M€ de la juste valeur des immeubles à périmètre constant.

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



L'impact neutre de la variation de la juste valeur sur le résultat (soit -0,0 %) provient :

- à hauteur de +0,8 % de l'amélioration des loyers de marché (VLM),
- à hauteur de -2,9 % de la hausse des taux de rendement retenus par les experts,

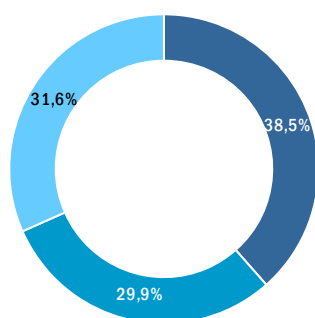
- d'une variation positive résiduelle de 2,0 % (travaux à réaliser, réversion, corrections internes, etc ...).

Le taux de rendement moyen ressortant des expertises est de 5,7 % et une variation négative ou positive de ce taux de 25 points de base conduirait respectivement à une hausse ou une baisse de 24,7 M€ de la valeur du patrimoine.

Juste valeur du patrimoine total

En intégrant les immeubles de Banimmo, la juste valeur (droits inclus) du patrimoine total ressort à fin juin 2018 à 769 M€ contre 824 M€ à fin 2017.

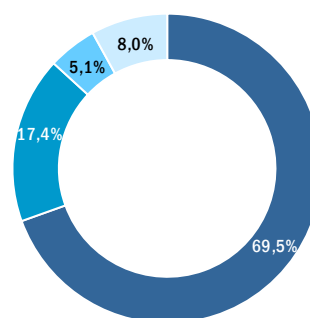
Répartition en valeur par zone géographique



- Paris Métropole *
- Métropoles régionales cibles
- Autres

Autres : dont la Belgique pour Banimmo (15,2 %)

Répartition en valeur par nature



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

ACTIVITE DE LA PERIODE]

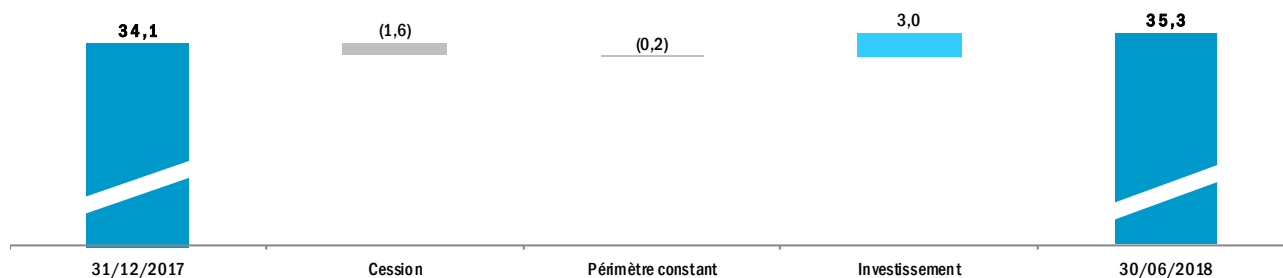
Affine

Loyers faciaux

Les loyers des baux en vigueur au 30 juin 2018 représentent un montant annualisé de 35,3 M€, en hausse de 3,7 % par rapport au 31 décembre 2017.

A périmètre constant, les loyers faciaux sont en légère baisse de 0,6 %.

Evolution des loyers faciaux (M€)

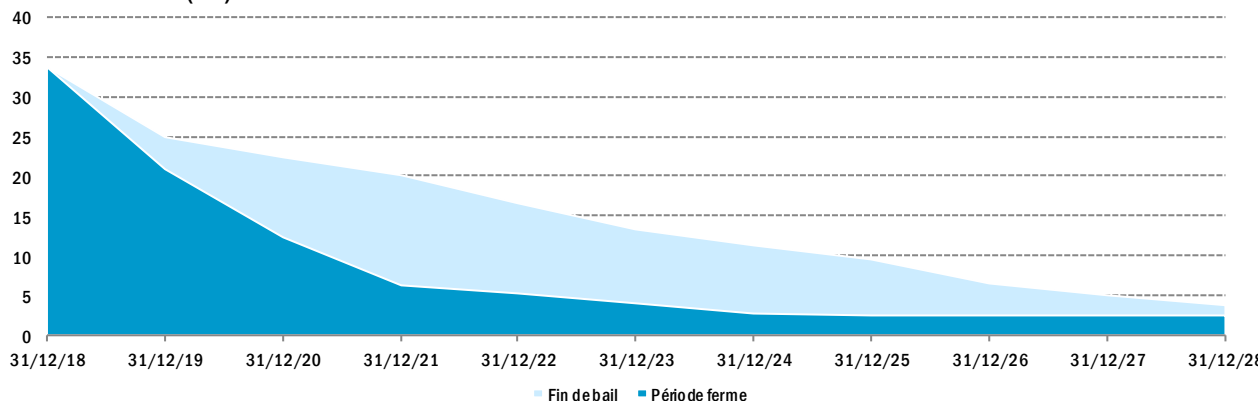


Au cours du semestre, Affine a signé 13 nouveaux baux portant sur une surface totale de 3 300 m² et un loyer annuel global de 0,6 M€. Par ailleurs, 23 locataires ont quitté leurs locaux, représentant au total une surface de 6 800 m² et un loyer annuel de 1,0 M€. Enfin, il y a eu 9 renégociations de baux portant sur un total de loyers de 0,4 M€ (impact en année pleine : -0,2 M€). Sur la base de la situation locative au 30 juin, l'impact de ces évolutions sur les revenus locatifs de 2018 sera de -0,5 M€.

Les investissements et les cessions réalisés au cours du semestre ont un impact de 1,1 M€ sur les revenus locatifs 2018, comprenant le bail signé à Meudon pour 1,9 M€, et les congés reçus, un impact de -0,3 M€.

La durée moyenne des baux et leur période ferme s'établissent respectivement à 5,1 ans et 3,0 ans (à comparer à 4,6 et 2,5 ans à fin 2017).

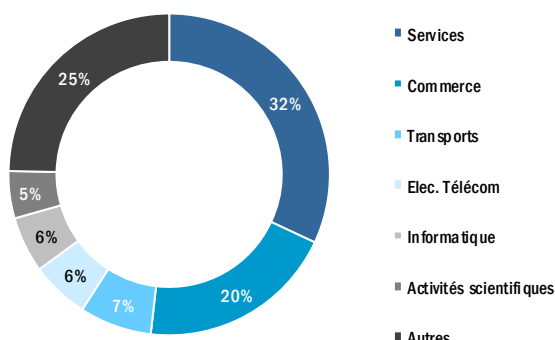
Echéance des baux (M€)



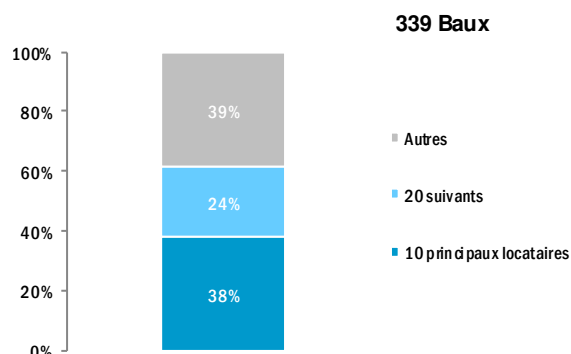
Parmi les trente plus importants locataires, qui représentent 61 % du total des loyers, aucun ne doit dépasser durablement 10 %, afin de limiter le risque locatif. Toutefois, le locataire le plus important, la SNCF, dépasse actuellement ce seuil et devrait être dilué avec

les récentes acquisitions. Les autres locataires les plus significatifs sont : les Services de l'Automobile et de la Mobilité, la Mairie de Corbeil-Essonnes, Sogitec Industries et l'INSEEC.

Par secteur d'activité (en loyer)



Répartition des baux



Taux d'occupation

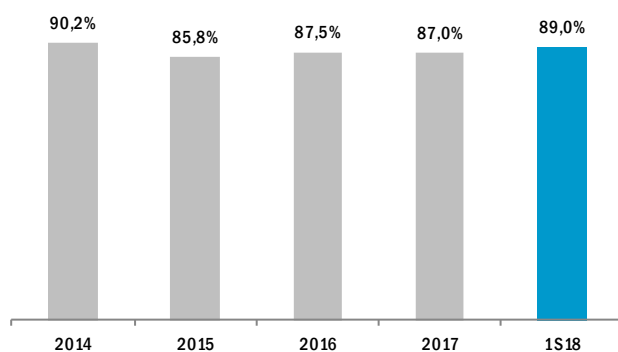
Compte tenu du nombre important d'immeubles multi-locataires, et au regard de l'accélération de la rotation du patrimoine ces dernières années, dans un objectif de rajeunissement et de rationalisation de celui-ci, le taux d'occupation normatif est d'environ 90 %. Ce taux est impacté également par la stratégie consistant à vendre des immeubles matures occupés situés en dehors des zones cibles, et à investir dans des immeubles neufs en

cours de commercialisation ou recélant un potentiel de création de valeur par leur situation locative.

Au 30 juin 2018, le taux d'occupation financier (EPRA) d'Affine (excluant les immeubles en restructuration à Gennevilliers et au Kremlin-Bicêtre) s'établit à 89,0 %, contre 87,0 % fin 2017.

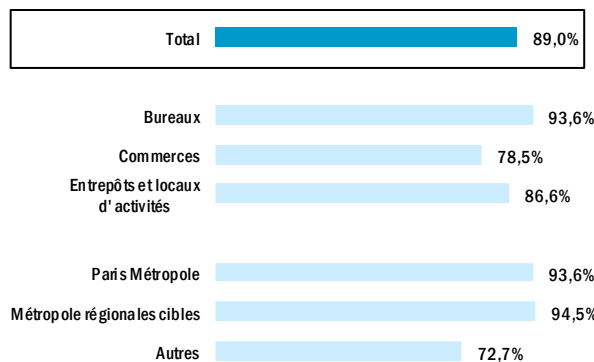
50 % de la vacance EPRA au 30 juin 2018 est concentrée sur 4 actifs : un parc d'activité à Gennevilliers et trois ensembles commerciaux à Nîmes, Bordeaux et Saint-Etienne.

Taux d'occupation (EPRA)*



* Taux d'occupation financier hors immeubles en restructuration.

Taux d'occupation par pôle



Investissements & cessions

Acquisitions

Sèvres - Le Majolique

En février, Affine a fait l'acquisition auprès d'Allianz d'un immeuble de bureaux de 5 670 m² dans Paris Métropole, à Sèvres (92). Entièrement loué, il lui permet d'accroître ses revenus locatifs annuels de 1,2 M€.

Situé en bordure de Seine, en face du Pont de Sèvres et très visible en bordure de la N118, l'immeuble le

Majolique est rapidement accessible depuis le boulevard périphérique (Porte de Saint-Cloud), la Défense (quais de Seine) et l'autoroute A86. Le quartier dispose également d'une très bonne desserte par les transports en commun : nombreuses lignes de bus, le Tram T2 et la station de métro Pont de Sèvres (ligne 9), et à terme l'arrivée de la ligne 15 du Grand Paris Express, programmée en 2022.

L'actif profite pleinement du dynamisme du marché de la Boucle Sud, autour de Boulogne-Billancourt et Issy-les-Moulineaux, avec dans son voisinage de grands

groupes comme CFAO, Fresenius Kabi, General Electric ou Renault.

Développé en 1992 par Cogedim, l'immeuble de bureau comprend 5 670 m² répartis sur 9 niveaux et dispose de 108 emplacements de parkings en sous-sols. Les travaux réalisés récemment permettent à l'immeuble d'offrir tout le confort de bureaux modernes à ses 9 locataires et d'afficher une occupation de 100 %.

Développement

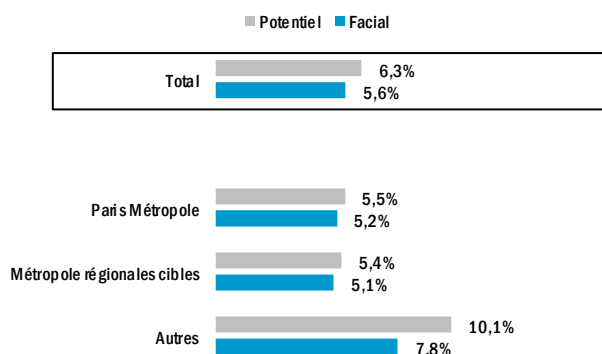
Kremlin-Bicêtre – Porte d'Italie

Affine a signé avec Louvre Hotels Group, 5ème groupe hôtelier mondial, un bail en état futur d'achèvement de 12 ans ferme, pour l'exploitation d'un nouveau style d'hébergement à prix très compétitif proposant la vente au lit plutôt qu'à la chambre, au Kremlin Bicêtre (94).

Ce futur projet occupera un immeuble de bureaux du patrimoine historique d'Affine, qui va faire l'objet d'importants travaux de restructuration ainsi que d'une extension en superstructure pour une surface totale de 1 600 m² environ. Sa localisation à proximité du boulevard périphérique au niveau de la porte d'Italie lui offre un accès à tous les transports en commun de la capitale : métro, tram, bus ainsi qu'aux autoroutes A4 et A6.

L'établissement offrira 238 lits répartis en 39 chambres de type dortoirs, de deux à huit lits avec salles d'eau intégrées aux chambres et tous les équipements nécessaires au bon déroulement des séjours : banque d'accueil, distributeurs automatiques de clés numériques, salle de petit-déjeuner, laverie ainsi qu'un espace convivial type « roof top » sur le toit de

Rendement du patrimoine par zone géographique



l'immeuble. La livraison et la mise en exploitation sont prévues pour le T1 2020.

Ce nouveau concept sera exploité par Louvre Hotels Group et viendra compléter l'offre de l'hôtel restaurant voisin Campanile 3 étoiles, appartenant au même groupe. Cette proximité géographique assurera une plus grande visibilité et un meilleur trafic pour l'ensemble hôtelier sur le site.

Cessions

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

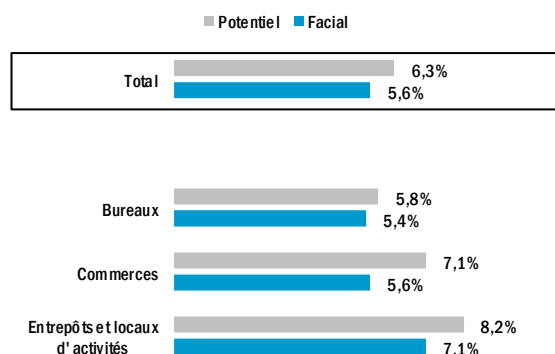
- Entrepôts : un portefeuille de trois immeubles logistiques situés à Mer, Leers et Thouars, d'une surface totale de 87 000 m².
- Commerce : 4 boutiques à Arcachon pour une superficie globale de 500 m² et le commerce situé à Barberey-Saint-Sulpice.

Les cessions ont été réalisées à des prix proches de la juste valeur de fin 2017.

Pipeline

Le programme d'acquisition et de revalorisation du patrimoine s'élève à 64 M€ dont un pipeline de 53 M€ et 11 M€ déjà comptabilisées dans les VEFA en cours de construction à Nantes et Lille. D'autres projets sont à l'étude.

Rendement du patrimoine par nature d'actifs



Banimmo

Au 30 juin 2018, Banimmo détient 9 immeubles dont 1 en joint-venture, pour une superficie totale de 104 000 m², et 9 terrains et réserves foncières, dont 3 en joint-venture, pour un total à développer de 311 000 m².

A fin juin, le taux d'occupation global du portefeuille ressort à 77 %, en recul par rapport à fin 2017 (83 %). Seul l'immeuble Diamond a encore des surfaces disponibles en cours de commercialisation.

Au cours du semestre, Banimmo a vendu un immeuble de bureaux de 18 200 m² à Rocquencourt, ainsi que sa filiale Banimmo France, et a cédé sa participation dans le centre Dolce à La Hulpe en échange de la reprise de la totalité du centre de conférences Dolce à Chantilly.

Banimmo a remboursé fin mai son émission obligataire de 34 M€ émise en 2013.

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

- Athena Business Center à Vilvorde : Banimmo a obtenu le changement d'affectation de ce site de 5 hectares. Les bâtiments tertiaires laisseront place à un nouvel espace résidentiel « Groenloo », comprenant 220 logements (appartements, maisons unifamiliales, etc) pour lequel le plan communal d'aménagement (RUP) a été obtenu mais est actuellement affecté d'un recours ;
- North Plaza à Bruxelles (13 800 m²) : Banimmo a obtenu le permis modificatif pour une scission verticale de l'ensemble en vue d'un usage en bureaux ; une transformation en hôtel est parallèlement à l'étude ;
- Un nouveau développement est en cours sur un terrain détenu près de Liège.

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

- Grondbank The Loop (25 %) : aménagement et développement en cours des terrains autour du complexe Flanders Expo à Gand, en coopération avec la municipalité. La ville n'a pas souhaité poursuivre le programme d'outlet center et Banimmo poursuit la réalisation de « built-to-suit » sur les autres terrains ;
- Conferinvest (100 %) : exploitation d'un centre de conférence Dolce à Chantilly.

En raison des cessions d'actifs, les revenus locatifs sont ramenés à 1,9 M€ contre 3,9 M€ au S1 2017. La cession des actifs français a permis de dégager une plus-value de 1,7 M€.

Compte tenu d'un gain de 1,2 M€ sur la juste valeur des immeubles (contre une perte de 0,9 M€ au S1 2017), le résultat immobilier s'élève à 3,4 M€ contre 0,6 M€ au S1 2017.

La sensible réduction des charges de structure (-2,5 M€ contre -3,3 M€) porte le résultat opérationnel à 0,9 M€ (contre -2,7 M€).

Après prise en compte des frais financiers, en sensible baisse, et de la quote-part dans les co-entreprises, le résultat net est à l'équilibre, contre une perte de 4,4 M€ au S1 2017.

A fin juin 2018, l'Actif net Réévalué de Banimmo s'élève à 65,8 M€, soit 5,8 € par action (contre 5,8 € à fin 2017), à comparer à un cours de bourse moyen des 6 derniers mois de 3,30 € et un actif net comptable de 4,8 €/action.

Le groupe belge d'assurance-vie Patronale Life a déposé le 13 juillet 2018 un projet d'offre publique d'achat irrévocable portant sur la totalité du capital de Banimmo à un prix de 3,3 € par action, correspondant au cours moyen pondéré par les volumes des 6 derniers mois. Affine a annoncé son engagement d'apporter sa participation à l'offre publique d'achat. La participation de 49,5 % d'Affine sera ainsi cédée à un prix de 18,6 M€.

La participation détenue par Affine a été acquise en 2006 pour un montant net de près de 66,6 M€. Banimmo a su bénéficier d'un environnement porteur en dégageant d'importants bénéfices dans les années qui ont suivi, distribuant plus de 45,1 M€ de dividendes au total à Affine jusqu'en 2013. L'évolution du modèle économique de Banimmo de celui de foncière de transformation à celui de développeur / promoteur a rendu son profil de rentabilité plus volatil, comme l'a montré l'opération Urbanove qui s'est traduite par des provisions importantes et une forte baisse de son cours de bourse. Depuis 2 ans, la nouvelle direction mise en place par Affine s'est appliquée à simplifier le modèle, organiser un programme accéléré de désendettement et relancer les projets de développement de ses réserves foncières en Belgique.

L'opération se traduira pour Affine par une augmentation des ressources propres disponibles pour déployer sa stratégie. La contribution de cette cession au résultat devrait être neutre, le prix de cession des actions Banimmo étant sensiblement égal à l'actif net consolidé (part du groupe) de la participation dans les comptes d'Affine au 31 décembre 2017.

Banimmo, dont Affine détient 49,5 %, est consolidé par intégration globale en activité non poursuivie (IFRS 5) depuis le 30 septembre 2017 (voir NB. ci-dessous).

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

SYNTHÈSE FINANCIÈRE]

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

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

En conséquence, dans les comptes afférant à l'exercice 2017, Banimmo est mise en équivalence jusqu'au 30 septembre 2017 et traitée en « activité non

poursuivie » au sens de l'IFRS 5 à compter du 1er octobre 2017. Dans le bilan au 31 décembre 2017 et au 30 juin 2018, le total de l'actif consolidé de Banimmo est donc repris sur une ligne spécifique « Activités non poursuivies » à l'actif, et le total du passif consolidé de Banimmo est repris sur une ligne spécifique « Activités non poursuivies » au passif. Dans le compte de résultat, le résultat de Banimmo jusqu'au 30 septembre est repris dans la ligne « Sociétés mises en équivalence », et le résultat à partir de cette date ainsi que l'ajustement de valeur au cours de bourse sont repris dans la ligne « résultat net des activités non poursuivies ».

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

Résultat consolidé

Résultat consolidé (M€) ⁽¹⁾	S1 2017	2017	S1 2018
Revenus locatifs	16,8	33,8	16,6
Loyers nets	14,0	29,6	13,9
Revenus des autres activités	0,4	0,8	0,0
Frais de fonctionnement	(4,2)	(8,8)	(4,0)
EBITDA courant ⁽²⁾	10,3	21,6	10,0
Résultat opérationnel courant	10,0	21,3	9,9
Autres produits et charges	0,5	0,7	0,0
Résultat des cessions d'actifs	1,6	1,9	0,1
Résultat opérationnel avt ajust. Valeur	12,1	23,9	10,0
Solde net des ajustements de valeurs	(0,5)	0,3	(0,1)
Résultat opérationnel net	11,6	24,2	9,9
Coût de l'endettement financier net	(3,1)	(6,9)	(3,6)
Ajustement de valeurs des instr. financiers	0,7	0,8	0,1
Impôts	(0,3)	0,3	(1,1)
Divers ⁽³⁾	(0,0)	0,8	(0,2)
Sociétés mises en équivalence	(2,0)	(0,1)	(0,2)
Résultat net des activités non poursuivies	-	(12,0)	0,1
Résultat net	6,9	7,2	5,0
Résultat net – part du groupe	6,9	9,1⁽⁴⁾	5,0
Résultat net – part du groupe (hors Banimmo)	9,0	19,2	4,9
Retraitement EPRA	(2,7)	1,7	1,4
Résultat EPRA ⁽⁵⁾	4,2	10,8	6,4
Résultat EPRA (hors Banimmo)	6,9	15,5	5,9

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

(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 2017, 2017 et S1 2018 les dépréciations sur les immeubles en stock de l'activité de développement, pour respectivement -0,1 M€, 0,1 M€ et 0,0 M€, repris dans les autres produits et charges.

(3) Autres produits et charges financiers.

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

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

L'impact des investissements sur les revenus locatifs dépasse celui des cessions avec un effet périmètre de +2,6 %. Malgré les nouveaux baux (notamment Lyon Tangram et Bordeaux), les départs du second semestre 2017 (essentiellement Thouars, Saint-Etienne, Saint-Germain-en-Laye) continuent de peser (périmètre constant -3,7 %). Si les revenus locatifs diminuent de 1,1 %, la réduction des charges immobilières permet de limiter cette baisse à -0,7 % pour les loyers nets.

En conséquence, le résultat opérationnel courant baisse de 1,3 % à 9,9 M€, intégrant également une diminution du revenu des autres activités (0,0 M€ contre 0,4 M€ au S1 2017), le premier semestre 2017 ayant bénéficié de reprises de provision et d'encaissements exceptionnels.

La légère plus-value de cession de 0,1 M€ et l'évolution de la juste valeur de -0,1 M€ des immeubles (contre respectivement +1,6 M€ et -0,5 M€ au S1 2017)

conduit à un résultat opérationnel net de 9,9 M€, en baisse de 14,6 %.

Les frais financiers nets augmentent à 3,6 M€ (contre 3,1 M€) en raison des investissements de 2017. Par ailleurs, la juste valeur des instruments financiers profite de la légère remontée des taux longs (+0,1 M€ et +0,7 M€ au S1 2017).

La cession de l'entrepôt de Leers, développé par Concerto Développement, a généré une reprise d'impôts différés à hauteur de 1,0 M€.

L'intégration globale en activité non poursuivie de Banimmo à partir du T4 2017 se reflète dans le poste

« Résultat net des activités non poursuivies ». Sa contribution au résultat net part du groupe ressort au S1 2018 à -0,0 M€ contre -2,2 M€ au S1 2017.

En conséquence, Affine enregistre un résultat net hors Banimmo de 4,9 M€ et un résultat net global de 5,0 M€, contre 6,9 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 5,9 M€ (contre 6,9 M€). Après intégration de Banimmo, le résultat EPRA ressort à 6,4 M€ contre 4,2 M€ au S1 2017.

Cash-flow consolidé

Flux de trésorerie (M€)	S1 2017	2017	S1 2018
Capacité d'autofinancement	7,6	15,1	5,8
Capacité d'autofinancement hors coût de l'endettement et charges d'impôts	10,6	20,6	10,1
Variation du BFR	0,4	(0,0)	1,4
Impôt payé	(0,6)	(0,7)	0,7
Flux opérationnel des activités non poursuivies	-	0,4	21,0
Cash-flow opérationnel	10,5	20,2	33,2
Investissements	(11,1)	(84,8)	(23,2)
Cessions	11,7	37,8	16,7
Divers	-	0,0	0,2
Flux d'investissement des activités non poursuivies	-	8,5	7,0
Cash-flow d'investissement	0,6	(38,5)	0,6
Emprunts nouveaux	74,8	172,4	34,1
Remboursements d'emprunts	(67,4)	(120,0)	(35,1)
Intérêts	(3,0)	(6,4)	(3,5)
Divers (dont dividende)	(14,5)	(15,6)	(10,6)
Flux de financement des activités non poursuivies	-	(3,3)	(31,1)
Cash-flow de financement	(9,9)	27,1	(46,2)
Variation de trésorerie	1,1	8,9	(12,4)
Trésorerie nette	5,0	12,7	0,3

La capacité d'autofinancement diminue pour atteindre 5,8 M€, en liaison avec l'évolution du résultat EPRA hors Banimmo ; hors frais financiers et charges d'impôts, elle s'établit à 10,1 M€.

Le BFR s'améliore de 1,4 M€ (vs 0,4 M€) en raison notamment de la mise en service de l'immeuble de Meudon et d'une indemnité d'immobilisation versée au premier semestre 2017 et remboursé au second. L'intégration des flux opérationnels de Banimmo (21,0 M€) fait ressortir un cash-flow opérationnel à 33,2 M€ contre 10,5 M€ pour la même période en 2017.

Les investissements sont en augmentation avec un montant de 23,2 M€ (contre 11,1 M€ au S1 2017). La contribution des cessions d'immeubles s'élève à 16,7 M€. Au total le cash-flow d'investissement reste stable à de 0,6 M€.

Le solde net des opérations de financement, y compris les dividendes distribués et les frais financiers, dégage un cash-flow de -46,2 M€, les nouveaux emprunts chez Affine étant quasiment équivalents aux remboursements sur la période.

Au global, la trésorerie nette disponible a diminué pour atteindre 0,3 M€.

Bilan consolidé

Bilan consolidé (M€)	S1 2017	2017	S1 2018
ACTIF	630,9	835,4	796,3
Immeubles (hors droits)	536,9	578,6	588,0
<i>dont immeubles de placement</i>	489,7	540,0	539,1
<i>dont immeubles destinés à la vente</i>	47,2	38,6	48,9
Titres de participations	0,0	0,8	0,0
Sociétés mises en équivalence	29,5	1,9	2,3
Trésorerie	5,8	7,7	4,5
Activités non poursuivies	-	180,1	134,0
Autres actifs	58,7	66,3	67,4
PASSIF	630,9	835,4	796,3
Fonds propres (avant affectation)	280,9	309,3	303,1
<i>dont Participations ne donnant pas le contrôle</i>	-	27,2	27,2
<i>dont ORA</i>	4,2	4,2	4,2
<i>dont TSDI</i>	73,1	73,3	73,3
Dettes bancaires	291,7	341,7	340,7
Activités non poursuivies	-	134,4	88,3
Autres passifs	58,4	50,1	64,3

Actif net réévalué

L'augmentation significative de la taille du bilan résulte de l'intégration globale de Banimmo au cours du deuxième semestre 2017 qui contribue à hauteur de 134,0 M€ au poste « Autres actifs » et de 88,3 M€ au poste « Autres passifs ».

Les fonds propres s'établissent au 30 juin 2018 à 303,1 M€, en baisse de 6,2 M€ par rapport à fin 2017, en raison de la distribution en 2018 des dividendes et

de la rémunération des ORA et TSDI (soit 11,4 M€). Après déduction des quasi-fonds propres (73,3 M€ de TSDI) et retraitement de la juste valeur des instruments dérivés et des impôts différés, l'actif net réévalué EPRA (hors droits) s'établit à 205,6 M€ (-2,4 %). Par action, il ressort à 20,03 € (après dilution des ORA et hors autocontrôle), en diminution de 2,4 % par rapport au 31 décembre 2017. Droits inclus, l'ANR EPRA par action s'établit à 23,73 €.

ANR (M€)	S1 2017	2017	S1 2018
Fonds propres (avant affectation) part du groupe	280,9	282,1	275,9
Retraitement des TSDI	(73,1)	(73,3)	(73,3)
ANR IFRS (hors droits)	207,8	208,8	202,6
Retraitements EPRA	1,3	1,8	3,0
ANR EPRA (hors droits)	209,1	210,6	205,6
ANR EPRA (droits inclus)	244,4	248,4	243,6
Nombre d'actions dilué (hors autocontrôle)	10 255 561	10 256 921	10 263 644
ANR EPRA dilué (hors droits) par action (€)	20,38	20,53	20,03
ANNR EPRA dilué (hors droits) par action (€)	23,47	22,69	22,49

L'ANNR EPRA (ANR triple net EPRA), intégrant la juste valeur des instruments de couverture, les impôts différés, et la différence entre la valeur comptable et la valeur de marché de l'endettement, ressort à 22,49 € (hors droits), en diminution de -0,9 %.

Financement

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

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

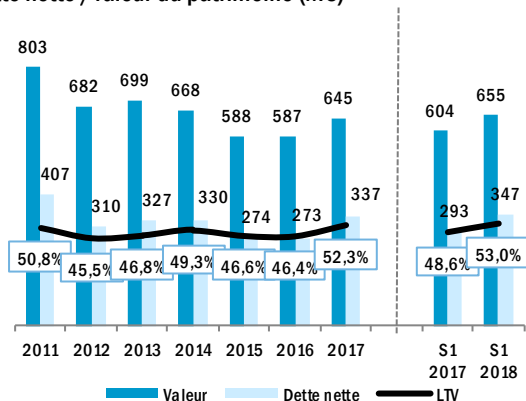
la diversification de son patrimoine, lui confèrent un profil de risque résilient.

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

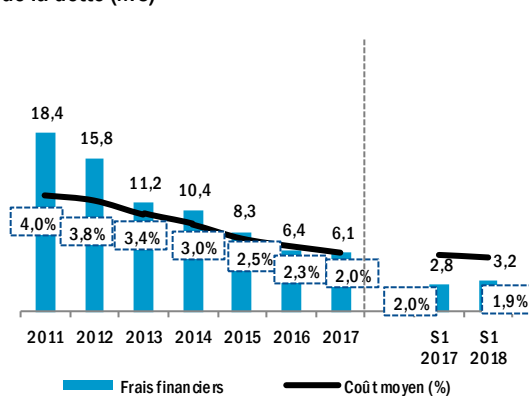
Le total des crédits bancaires signés au cours de la période s'élève à 34,1 M€, à comparer à un montant d'amortissements et remboursements de la dette bancaire de 35,1 M€ sur la période.

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

Dettes nettes / valeur du patrimoine (M€)



Coût de la dette (M€)



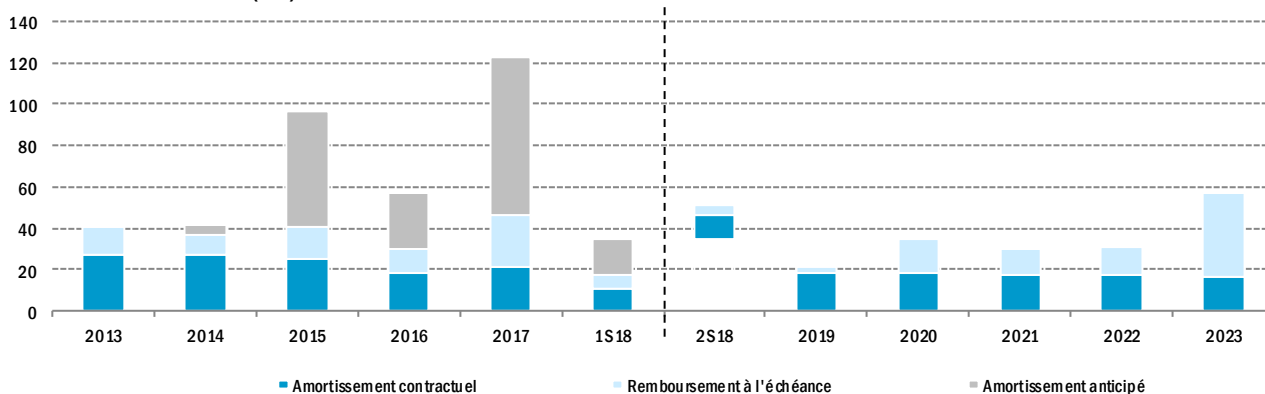
Au 30 juin 2018 la dette financière nette (après déduction de la trésorerie et équivalents de trésorerie nette) s'établit à 351 M€ contre 342 M€ à fin 2017. Elle représente 1,2 fois le montant des fonds propres.

Déduction faite de la dette attachée à l'activité résiduelle de location financement (3,4 M€), la dette financière nette s'élève à 347 M€. Rapportée au total des immeubles de placement, des stocks, de la part dans une joint-venture à Montigny-le-Bretonneux (5 M€), de la part d'Affine dans la situation nette des sociétés mises en équivalence et des titres de participation (20 M€), elle conduit à un LTV de 53,0 %, contre 52,3 % fin 2017.

Le rapport des frais financiers sur la moyenne des dettes financières nettes fait ressortir pour la période un coût moyen de la dette de 1,9 %, en baisse par rapport à l'année 2017 (2,0 %).

La durée moyenne de la dette à fin juin 2018 est de 5,8 années. Les dettes sont amorties à un rythme correspondant à la vie de l'actif sous-jacent, le solde du crédit étant remboursé à l'échéance finale ou faisant l'objet d'un refinancement. Le graphique ci-dessous montre qu'Affine ne doit faire face à aucune échéance majeure au cours des prochaines années.

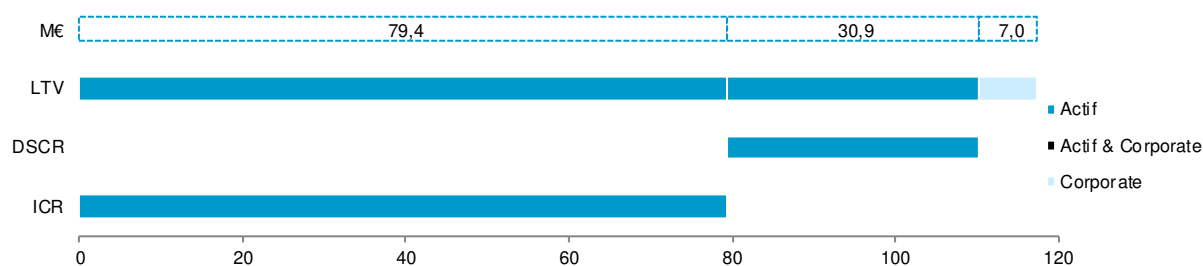
Amortissement de la dette (M€)



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

Aucun crédit ne donne lieu au 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 2017	2017	S1 2018
Dette financière nette ⁽¹⁾	299 708	342 103	350 823
Dette allouée à la location-financement	(6 277)	(5 001)	(3 444)
Dette nette pour immeubles de placement	293 431	337 102	347 379
Valeur des immeubles (droits inclus)	571 686	615 924	625 657
Sociétés foncières mises en équivalence ⁽²⁾	28 061	25 296	25 398
Retraitement VEFA & Immobilisation	3 792	3 792	3 898
Valeur du patrimoine droits inclus retraitée	603 539	645 012	654 954
LTV	48,6%	52,3%	53,0%

(1) Ce montant comprend en 2017 et au S1 2018 la dette fournisseurs attachée aux immeubles en VEFA et la dette nette de la part d'Affine dans Montigny-le Bretonneux (50%).

(2) Ce montant comprend en 2017 et au S1 2018 la valorisation des titres Banimmu détenus par Affine et la part d'Affine dans Montigny-le Bretonneux (50%) à sa juste valeur droits inclus.

Comptes consolidés détaillés

Compte de résultat consolidé – Présentation résumée

(K€)	S1 2017	2017	S1 2018
Revenus locatifs	16 821	33 793	16 638
Produits et charges locatives	(2 687)	(4 117)	(3 014)
Autres produits et charges sur immeubles	(108)	(100)	300
LOYERS NETS	14 027	29 576	13 924
Résultat de location financement	634	821	133
Résultat des opérations de développement	(65)	249	(23)
Autres activités	(128)	(233)	(106)
Frais de structure	(4 197)	(8 799)	(3 972)
EBITDA COURANT ⁽¹⁾	10 270	21 613	9 957
Amortissements et dépréciations	(275)	(329)	(94)
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	9 995	21 284	9 862
Charges nettes des provisions	357	613	(264)
Solde des autres produits et charges	114	64	308
Résultat de cessions des immeubles de placement	1 635	1 913	143
Levées d'option sur immeubles en location financement	-	-	-
Résultat des cessions d'actifs d'exploitation	-	-	(0)
Résultat des cessions d'actifs	1 635	1 913	143
RESULTAT OPERATIONNEL AVT AJUST. VALEUR	12 101	23 874	10 049
Ajustement des valeurs des immeubles	(510)	308	(147)
Ajustement de Goodwill	-	-	-
Solde net des ajustements de valeurs	(510)	308	(147)
RESULTAT OPERATIONNEL NET	11 590	24 182	9 903
Produits de trésorerie et équivalents	144	283	213
Coût de l'endettement financier brut	(3 263)	(7 200)	(3 797)
Coût de l'endettement financier net	(3 119)	(6 916)	(3 584)
Autres produits et charges financiers	(21)	826	(160)
Ajustement de valeurs des instruments financiers	674	832	51
RESULTAT AVANT IMPÔTS	9 125	18 924	6 210
Impôts courant	(298)	374	(13)
Autres impôts	12	(39)	(1 081)
Sociétés mises en équivalence	(1 973)	(81)	(196)
Résultat net des activités non poursuivies	-	(12 015)	63
RESULTAT NET	6 865	7 164	4 983
Résultat net – Participations ⁽²⁾	0	1 930	41
RESULTAT NET – PART DU GROUPE	6 865	9 093	5 024
Retraitement EPRA	(2 674)	1 721	1 382
RESULTAT EPRA	4 192	10 814	6 406
Résultat par action (€)	0,58	0,66	0,36
Résultat dilué par action (€)	0,58	0,67	0,36
Résultat EPRA par action (dilué) (€)	0,32	0,84	0,50
Nombre d'actions moyen (hors autocontrôle)	10 029 376	10 029 821	10 035 994
Nombre d'actions moyen dilué (hors autocontrôle)	10 255 264	10 255 709	10 261 882

(1) L'EBITDA courant correspond au résultat opérationnel courant hors coûts de dépréciations et d'amortissements courants. Ce montant n'intègre pas au S1 2017, en 2017 et au S1 2018 les dépréciations sur les immeubles en stock de l'activité de développement, pour respectivement -0,1 M€, 0,1 M€ et 0,0 M€, repris dans les autres produits et charges.

(2) Participations ne donnant pas le contrôle.

Bilan consolidé – Actif – Présentation résumée

(K€)	S1 2017	2017	S1 2018
Immeubles de placement	490 104	540 470	539 766
Actifs corporels	387	345	283
Immobilisations incorporelles	433	105	55
Actifs financiers	8 346	7 227	6 014
Actifs d'impôts différés	960	968	14
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence	29 489	1 902	2 332
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	529 720	551 018	548 464
Immeubles destinés à la vente	47 165	38 578	48 886
Activités non poursuivies	-	180 100	134 043
Prêts et créances de location-financement	4 232	3 666	2 684
Stocks	3 792	3 792	3 898
Clients et comptes rattachés	7 463	7 759	7 433
Actifs d'impôts courants	119	930	121
Autres créances	32 612	41 887	46 242
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5 846	7 716	4 543
TOTAL ACTIFS COURANTS	101 228	284 428	247 849
TOTAL	630 948	835 447	796 313

Bilan consolidé – Passif – Présentation résumée

(K€)	S1 2017	2017	S1 2018
Capitaux propres (part du groupe)	280 871	282 071	275 895
<i>dont ORA</i>	4 227	4 229	4 226
<i>dont TSDI</i>	73 108	73 279	73 271
Intérêts minoritaires	(0)	27 225	27 184
TOTAL CAPITAUX PROPRES	280 871	309 296	303 079
Emprunts long terme	247 324	290 833	295 354
Passifs financiers	2 345	1 742	1 189
Provisions	1 682	922	1 168
Dépôts et cautionnements reçus	5 002	5 519	5 690
Passifs d'impôts différés et non courants	18	1 430	1 509
Divers	0	0	(0)
TOTAL PASSIFS NON COURANTS	256 371	300 445	304 910
Activités non poursuivies	-	134 376	88 257
Passifs liés aux immeubles destinés à la vente	14 595	18 878	20 809
Dettes fournisseurs et autres	45 758	37 704	46 645
Emprunts et dettes financières	31 059	31 499	30 220
Passifs d'impôts courants	0	54	0
Dettes fiscales et sociales	2 294	3 194	2 393
TOTAL PASSIFS COURANTS	93 705	225 706	188 324
TOTAL	630 948	835 447	796 313

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⁾
Résultat 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 2017	2017	S1 2018
Résultat EPRA	4 192	10 814	6 406
Actif Net Réévalué EPRA (hors droits)	209 055	210 619	205 621
ANNR EPRA (hors droits)	240 649	232 753	230 798
Taux de vacance EPRA (%)	11,6	13,0	11,0
Données par action (€)	S1 2017	2017	S1 2018
Résultat EPRA ⁽¹⁾	0,32	0,84	0,50
Actif net réévalué EPRA (hors droits)	20,38	20,53	20,03
ANNR EPRA (hors droits)	23,47	22,69	22,49

Résultat EPRA (méthode indirecte)

(K€)	S1 2017	2017	S1 2018
Résultat net – part du groupe	6 865	9 093	5 024
Ajustement des valeurs des immeubles de placement et de développement	421	(205)	147
Résultat des cessions d'actif	(1 635)	(2 691)	(143)
Ajustement des Goodwill ⁽¹⁾	-	8 193	(144)
Ajustement de valeur des instruments financiers	(674)	(832)	(51)
Impôts non-courants, différés et exit tax	(15)	28	1 069
Ajustements des sociétés mises en équivalence et activités non poursuivies	(770)	(2 229)	1 018
Intérêts minoritaires des éléments ci-dessus	-	(543)	(514)
Résultat EPRA	4 192	10 814	6 406
Résultat EPRA (hors Banimmo)	6 879	15 474	5 942

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

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

(K€)	S1 2017	2017	S1 2018
Revenus locatifs	16 821	33 793	16 638
Loyers nets	14 027	29 576	13 924
Revenus des autres activités	440	836	4
Frais de fonctionnement	(4 197)	(8 799)	(3 972)
EBITDA courant ⁽²⁾	10 270	21 613	9 957
Résultat opérationnel courant	9 995	21 284	9 862
Autres produits et charges ⁽³⁾	381	780	44
Coût de l'endettement financier net	(3 119)	(6 916)	(3 584)
Impôts (courant)	(302)	363	(25)
Divers (courant) ⁽³⁾	(21)	48	(160)
Sociétés mises en équivalence et activités non poursuivies (courant)	(2 743)	(6 131)	741
Résultat net courant	4 192	9 428	6 879
Résultat EPRA (Résultat net courant - Pdg ⁽⁴⁾)	4 192	10 814	6 406
Résultat EPRA (hors Banimmo)	6 879	15 474	5 942
Autres produits et charges ⁽³⁾	90	(102)	(0)
Résultat des cessions d'actifs	1 635	1 913	143
Solde net des ajustements de valeurs	(510)	308	(147)
Ajustement de valeurs des instruments financiers	674	832	51
Impôts (non-courant)	15	(28)	(1 069)
Divers (non-courant) ⁽³⁾	0	778	-
Sociétés mises en équivalence et activités non poursuivies (non-courant)	770	(5 965)	(874)
Résultat net non-courant	2 674	(2 264)	(1 895)
Résultat net non-courant - pdg ⁽⁴⁾	2 674	(1 721)	(1 382)
Résultat net non-courant - pdg ⁽⁴⁾ (hors Banimmo)	2 166	3 748	(1 021)
Résultat net	6 865	7 164	4 983
Résultat net - part du groupe	6 865	9 093	5 024

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

(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 2017, 2017 et S1 2018 les dépréciations sur les immeubles en stock de l'activité de développement, pour respectivement -0,1 M€, 0,1 M€ et 0,0 M€, repris dans les autres produits et charges.

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

(4) Pdg signifiant part du groupe.

Résultat par action

(K€)	S1 2017	2017	S1 2018
Résultat net - part du groupe	6 865	9 093	5 024
Coût des TSDI	(932)	(2 235)	(1 309)
Coût des ORA	(111)	(226)	(101)
Résultat net - part du groupe ajusté pour le calcul du résultat par action	5 822	6 632	3 614
Réintégration du coût des ORA	111	226	101
Résultat net - part du groupe ajusté pour le calcul du résultat dilué par action (après conversion des ORA)	5 933	6 858	3 715
Retraitement EPRA	(2 674)	1 721	1 382
Résultat EPRA ajusté du coût des TSDI pour le calcul du résultat EPRA par action ⁽¹⁾	3 259	8 579	5 097
Résultat par action (€)	0,58	0,66	0,36
Résultat dilué par action (€)	0,58	0,67	0,36
Résultat EPRA par action (€) (dilué)	0,32	0,84	0,50
Résultat EPRA par action (€) (dilué) (hors Banimmo)	0,58	1,29	0,45
Nombre d'actions en circulation	10 056 071	10 056 071	10 056 071
Nombre moyen d'actions en autocontrôle	(26 695)	(26 250)	(20 077)
Nombre moyen d'actions (hors autocontrôle)	10 029 376	10 029 821	10 035 994
Nombre moyen d'actions nouvelles en remboursement des ORA ⁽¹⁾	225 888	225 888	225 888
Nombre moyen d'actions dilué (hors autocontrôle)	10 255 264	10 255 709	10 261 882

ANR IFRS

(K€)	S1 2017	2017	S1 2018
Fonds propres (avant affectation)	280 871	282 071	275 895
<i>dont ORA</i>	4 227	4 229	4 226
<i>dont TSDI</i>	73 108	73 279	73 271
<i>dont autocontrôle</i>	(392)	(391)	(307)
<i>dont autres</i>	203 928	204 954	198 706
Retraitement des TSDI	(73 108)	(73 279)	(73 271)
ANR IFRS dilué hors droits	207 763	208 792	202 624
Droits de transfert pdg ⁽¹⁾	35 356	37 775	37 977
ANR IFRS dilué droits inclus	243 119	246 567	240 601
ANR IFRS dilué hors droits par action	20,26	20,36	19,74
ANR IFRS dilué droits inclus par action	23,71	24,04	23,44
Nombre d'actions en circulation	10 056 071	10 056 071	10 056 071
Autocontrôle	(26 398)	(25 038)	(18 315)
ORA convertie	225 888	225 888	225 888
Nombre d'actions dilué (hors autocontrôle)	10 255 561	10 256 921	10 263 644

(1) Pdg signifiant part du groupe.

ANR EPRA

(K€)	S1 2017	2017	S1 2018
ANR IFRS dilué hors droits	207 763	208 792	202 624
Retraitements EPRA	1 292	1 827	2 997
<i>dont juste valeur des instruments financiers</i>	2 361	1 504	1 502
- Actif - Dérivés à la juste valeur pdg ⁽¹⁾	1 617	1 607	1 150
- Passif - Dérivés à la juste valeur pdg ⁽¹⁾	3 977	3 111	2 652
<i>dont impôts différés net</i>	(1 069)	323	1 495
- Actif d'impôts différés pdg ⁽¹⁾	1 087	1 107	14
- Passif d'impôts différés pdg ⁽¹⁾	18	1 430	1 509
ANR EPRA (hors droits)	209 055	210 619	205 621
ANR EPRA droits inclus	244 411	248 394	243 598
ANR EPRA (hors droits) par action (dilué)	20,38	20,53	20,03
ANR EPRA droits inclus par action (dilué)	23,83	24,22	23,73

(1) Pdg signifiant part du groupe.

ANNR EPRA

(K€)	S1 2017	2017	S1 2018
ANR EPRA (hors droits)	209 055	210 619	205 621
Retraitement EPRA	(1 292)	(1 827)	(2 997)
Variation de JV de la dette ⁽¹⁾	32 887	23 960	28 174
ANNR EPRA (hors droits)	240 649	232 753	230 798
ANNR EPRA droits inclus	276 005	270 528	268 775
ANNR EPRA (hors droits) par action (dilué)	23,47	22,69	22,49
ANNR EPRA droits inclus par action (dilué)	26,91	26,38	26,19

(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	24,7	142 638	1,6	25,4	6,4%
Surfaces commerciales	7,8	58 866	2,2	10,3	21,5%
Entrepôts et Locaux d'Activités	2,8	46 869	0,4	3,1	13,4%
Total	35,3	248 374	4,3	38,8	11,0%

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

Patrimoine (1)

Situation	Nom ou rue	Zone	Dépt	Surface en m ²	Construction / Derniers travaux	Date d'acquisition
Bureaux						
Paris 9 ^e	Rue Auber	Paris Métropole	75	2 283	1875	2008
Paris 10 ^e	Rue d'Enghien	Paris Métropole	75	821	1900 / 2007	2008
Paris 12 ^e	« Tour Bercy » - Rue Traversière	Paris Métropole	75	7 783	1974	2008
Issy-les-Moulineaux	Rue Carrefour Weiden	Paris Métropole	92	2 308	1993	2003
Clichy	Rue Martre	Paris Métropole	92	1 555	2016	2015
Clichy	Rue Mozart	Paris Métropole	92	3 400	1990	2017
Courbevoie	Rue de l'Abreuvoir	Paris Métropole	92	2 068	1966	2017
Suresnes	Rue Marcel Monge	Paris Métropole	92	6 345	1991	2017
Chaville	Avenue Roger Salengro	Paris Métropole	92	10 850	1992	2015
Meudon	Route de Vaugirard	Paris Métropole	92	5 400	2018	2016
Sèvres	Le Majolique - Rue de Troyon	Paris Métropole	92	5 670	2016	2018
Kremlin Bicêtre	Rue Pierre Brossolette	Paris Métropole	94	1 151	1985	2007
Kremlin Bicêtre	Boulevard du Général de Gaulle	Paris Métropole	94	1 860	1985	2007
Montigny-le Bretonneux ⁽¹⁾	Rue Ampère	Ile-de-France	78	9 546	1998	2003
Saint Germain en Laye	Rue des Gaudines	Ile-de-France	78	2 249	2004	2002
Saint Germain en Laye	Rue Témar	Ile-de-France	78	1 450	2004	2002
Elancourt	Parc Euclide - Rue Blaise Pascal	Ile-de-France	78	6 347	2002	2004
Les Ulis	Rue de la Terre de Feu	Ile-de-France	91	3 500	1986	2003
Corbeil Essonnes	Avenue Darblay	Ile-de-France	91	4 644	2004	2003
Corbeil Essonnes	Rue des Petites Bordes	Ile-de-France	91	2 268	2004	2003
Toulouse	Les Amarantes - Rue Françoise d'Eaubonne	Régions	31	2 895	2014	2014
Toulouse	Les Amarantes - Rue Françoise d'Eaubonne	Régions	31	2 862	2015	2015
Nantes	Rue Henri Picherit	Régions	44	3 084	2001	2006
Nantes	Kibori	Régions	44	3 883	2018	2017
St Julien les Metz	Rue Jean Burger - Tannerie	Régions	57	5 345	1999	2007
Lille	« Tour Europe » - Parvis de Rotterdam	Régions	59	25 000	1995	2006-2017
Lille	#hashtag	Régions	59	5 278	2018 et 2020	2017
Villeneuve d'Ascq	Rue des Fusillés	Régions	59	3 045	1992	2004
Mulhouse	Rue Salomon Grumbach	Régions	68	5 020	2000	2008
Lyon	Rue André Bollier	Régions	69	4 060	2007	2006
Lyon	Rue du Dauphiné	Régions	69	5 481	1983	2005
Lyon	Le Tangram - Bld Tchécoslovaques	Régions	69	5 915	2003 / 2016	2011
Surfaces et centres commerciaux						
Paris	Le Marché Vaugirard	Paris Métropole	75	2 135	/ 2015	2017
Nîmes	Les 7 Collines - Rue du Forez	Régions	30	17 559	2009	2009
Bordeaux	Jardin Des Quais - Quai des Chartrons	Régions	33	25 530	2005	2013
Arcachon	Rue Roger Expert et Avenue Lamartine	Régions	33	2 975	2011	2009
St Etienne	Dorian - Rue Louis Braille	Régions	42	5 003	1991	2006
Nevers	Carré Colbert - Avenue Colbert	Régions	58	5 828	2010	2008

Situation	Nom ou rue	Zone	Dépt	Surface en m ²	Construction / Derniers travaux	Date d'acquisition
Locaux activités						
Gennevilliers	Rue du Fossé Blanc	Paris Métropole	92	15 217	1992	2011
Entrepôts						
Bourg-les-Valence	Rue Irène Joliot Curie	Régions	26	19 521	2004	2005
Sant Feliu de Buixalleu	Parc de Gaserans - Sant Feliu	Espagne		3 680	2012	2012
Sant Feliu de Buixalleu 2	Parc de Gaserans - Sant Feliu	Espagne		10 811	2014	2014
Divers						
St Etienne (terrain)	Rue de la Talaudière	Régions	42	44 356		2007
Sant Feliu (terrain)	Parc de Gaserans - Sant Feliu	Espagne		37 691		2006

(1) Montigny-le-Bretonneux est détenu à 50 % par Affine et 50 % par Kaufman & Broad

Investissements Immobiliers réalisés

(K€)	2017	S1 2018
Acquisitions	88 717,3	23 805,6
Développement	164,5	178,0
Portefeuille à périmètre constant	1 779,5	1 204,9
Autres ⁽¹⁾	0,0	0,0
Total Investissement	90 661,3	25 188,5

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

Glossaire

Actif net réévalué (ANR) par action

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

Droits

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

EPRA

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

Foncière

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

Occupation

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

Loyers faciaux

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

Loyers nets

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

Loyers potentiels

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

Loan-to-value (LTV)

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

Opération engagée

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

Opération maîtrisée

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

Patrimoine locatif

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

Périmètre constant

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

Projet identifié

Projet en cours de préparation et de négociation.

Rendements

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

Taux d'occupation (EPRA)

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

Taux de capitalisation

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

Taux de rendement

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

Taux de vacance EPRA

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

Valeur locative de marché (VLM)

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

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

**Comptes semestriels consolidés résumés
Arrêté au 30 juin 2018**

SOMMAIRE

<u>1. ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE (BILAN)</u>	<u>25</u>
1.1. Actif	25
1.2. Passif	26
<u>2. ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE</u>	<u>27</u>
2.1. Compte de résultat consolidé	27
2.2. Etat du résultat global	28
<u>3. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES.....</u>	<u>29</u>
<u>4. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES</u>	<u>30</u>
<u>5. INFORMATIONS RELATIVES A L'ENTREPRISE.....</u>	<u>31</u>
<u>6. NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES</u>	<u>31</u>
6.1. Principes et méthodes comptables	31
6.1.1. Référentiel et présentation des comptes.....	31
6.1.2. Recours à des estimations et des jugements.....	32
6.1.3. Méthodes d'évaluation des principaux postes	33
6.2. Information sectorielle	33
6.3. Principaux évènements du semestre	35
6.4. Périmètre de consolidation.....	36
6.5. Notes et commentaires	37
6.5.1. Notes sur l'état de la situation financière.....	37
6.5.2. Notes sur le compte de résultat	42
6.6. Gestion du risque financier	43
6.7. Ratio de structure financière	43
6.8. Informations relatives aux parties liées.....	43
6.8.1. Rémunération des dirigeants	43
6.8.2. Transactions d'Affine avec les sociétés liées.....	44
6.9. Plan d'attribution d'Actions Gratuites	45
6.10. Evènements postérieurs à l'arrêté semestriel	45

1. Etat de situation financière consolidée (bilan)

1.1. Actif

(en milliers d'euros)	Note	30/06/2018	31/12/2017
Actifs non courants			
Immobilisations corporelles		283	345
Immeubles de placement	1	539 766	540 470
Immobilisations incorporelles		55	105
Actifs financiers		6 014	7 227
Opérations de location-financement et créances rattachées		2 724	3 163
Actifs disponibles à la vente		15	843
Instruments dérivés à la juste valeur		1 150	1 607
Dépôts et cautionnement versés		2 125	1 613
Actifs d'impôts différés		14	968
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence		2 332	1 902
Total actifs non courants		548 464	551 018
Actifs courants			
Actifs détenus en vue de la vente	1 & 3	48 886	38 578
Branches d'activités non poursuivies	3	134 043	180 100
Prêts et créances de locations-financement		2 684	3 666
Stocks		3 898	3 792
Clients et comptes rattachés		7 433	7 759
Créances rattachées sur immeubles de placement		7 413	7 740
Créances rattachées sur développement immobilier		20	20
Actifs d'impôts courants		121	930
Autres créances		46 242	41 887
Créances fiscales et sociales		3 662	3 333
Autres créances et comptes de régularisation		42 579	38 555
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4	4 543	7 716
Equivalents trésorerie		362	242
Disponibilités		4 181	7 474
Total actifs courants		247 849	284 428
TOTAL ACTIF		796 313	835 447

1.2.Passif

(en milliers d'euros)	Note	30/06/2018	31/12/2017
Capitaux propres			
Capitaux propres (Part du groupe)		275 895	282 071
Capital et assimilés		76 321	76 238
<i>Capital</i>		25 000	25 000
<i>Primes</i>		51 629	51 629
<i>Actions propres</i>		(307)	(391)
Réserves consolidées		194 550	196 739
Résultat net		5 024	9 093
Participations ne donnant pas le contrôle		27 184	27 225
Réserves consolidées		27 225	29 155
Résultat net		(41)	(1 930)
Total capitaux propres		303 079	309 296
Passifs non courants			
Emprunts long terme	2	295 354	290 833
Passifs financiers		1 189	1 742
Instruments dérivés à la juste valeur		1 174	1 733
Autres passifs financiers		15	9
Provisions		1 168	922
Dépôts et cautionnements reçus		5 690	5 519
Passifs d'impôts différés		1 509	1 430
Total passifs non courants		304 910	300 445
Passifs courants			
Dettes liées aux actifs détenus en vue de la vente	3 & 2	20 809	18 878
Dettes liées aux branches d'activités non poursuivies	3	88 257	134 376
Dettes fournisseurs et autres dettes		46 645	37 704
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		14 829	11 169
Autres dettes		21 029	18 916
Comptes de régularisation		10 108	6 775
Produits constatés d'avance		678	843
Emprunts et dettes financières	2	30 220	31 499
Passifs d'impôts courants		-	54
Dettes fiscales et sociales		2 393	3 194
Total passifs courants		188 324	225 706
TOTAL PASSIF		796 313	835 447

2. Etat du résultat global consolidé

2.1. Compte de résultat consolidé

(en milliers d'euros)	Note	30/06/2018	30/06/2017
Revenus locatifs		16 638	16 821
Produits et charges locatives		(3 014)	(2 687)
Autres produits et charges sur immeubles		300	(108)
Revenus nets des immeubles	5	13 924	14 027
Produits des opérations de location-financement		158	645
Charges des opérations de location-financement		(25)	(11)
Revenus des opérations de location-financement	6	133	634
Produits des opérations immobilières		106	-
Charges des opérations immobilières		(129)	24
Revenus des opérations de développement immobilier	6	(23)	25
Produits des autres activités		50	45
Charges des autres activités		(156)	(173)
Résultat des autres activités		(106)	(128)
Autres achats et charges externes		(1 693)	(1 710)
Impôts, taxes et versements assimilés		(229)	(204)
Charges de personnel		(2 050)	(2 283)
Frais de structure		(3 972)	(4 197)
EBITDA courant		9 957	10 360
Amortissements et dépréciations		(94)	(275)
Résultat opérationnel courant		9 862	10 085
Charges nettes des provisions		(264)	357
Solde des autres produits et charges		308	24
Résultat des cessions d'immeubles		143	1 635
Résultat des cessions d'actifs	7	143	1 635
Résultat opérationnel avant ajustement de juste valeur		10 049	12 101
Ajustement à la hausse des valeurs des immeubles de placement		19 635	7 430
Ajustement à la baisse des valeurs des immeubles de placement		(19 782)	(7 941)
Ajustement des valeurs des immeubles de placement		(147)	(510)
Résultat opérationnel net		9 903	11 590
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		213	144
Coût de l'endettement financier brut		(3 797)	(3 263)
Coût de l'endettement financier net	8	(3 584)	(3 119)
Autres produits et charges financiers		(160)	(21)
Ajustement de valeur des instruments financiers	9	51	674
Résultat avant impôt		6 210	9 125
Impôts sur le résultat courant		(13)	(298)
Impôts différés		(1 081)	12
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence		(196)	(1 973)
Résultat net d'impôt des activités non poursuivies		63	-
Résultat net		4 983	6 865
Participations ne donnant pas le contrôle		(41)	-
RESULTAT NET - PART DU GROUPE		5 024	6 865
Résultat par action (en euros)		0,50	0,68
Résultat dilué par action (en euros)		0,49	0,67
Résultat par action retraité des ORA et TSDI (en euros)		0,36	0,58
Résultat dilué par action retraité des TSDI (en euros)		0,36	0,58

2.2. Etat du résultat global

En milliers d'euros	Note	30/06/2018	30/06/2017
Résultat net		4 983	6 865
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		4 983	6 865
Dont part du groupe		5 024	6 865
Dont participations ne donnant pas le contrôle		(41)	-

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 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 31/12/2016	59 500	51 629	(395)	168 846	-	5 456	285 036	-	285 036
Augmentation 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 participations ne donnant pas le contrôle	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres variations	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitaux propres au 30/06/2017	25 000	51 629	(392)	197 769	-	6 865	280 871	-	280 871
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Elimination des titres auto-détenus	-	-	2	15	-	-	17	-	17
Composante capitaux propres des instruments hybrides	-	-	-	(1 197)	-	-	(1 197)	-	(1 197)
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendes sur actions propres	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendes prioritaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous-total des mouvements liés aux actionnaires	-	-	2	(1 182)	-	-	(1 180)	-	(1 180)
Variations des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	152	-	-	151	155	306
Résultat 2ème semestre 2017	-	-	-	-	-	2 228	2 228	(1 930)	298
Sous-total	-	-	-	152	-	2 228	2 379	(1 775)	604
Effet des acquisitions et des cessions sur les participations ne donnant pas le contrôle	-	-	-	-	-	-	-	29 000	29 000
Autres variations	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitaux propres au 31/12/2017	25 000	51 629	(391)	196 739	-	9 093	282 071	27 225	309 296
Augmentation / réduction de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Elimination des titres auto-détenus	-	-	83	24	-	-	108	-	108
Composante capitaux propres des instruments hybrides	-	-	-	(1 372)	-	-	(1 372)	-	(1 372)
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Affectation du résultat 2017	-	-	-	9 093	-	(9 093)	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	(10 056)	-	-	(10 056)	-	(10 056)
Dividendes sur actions propres	-	-	-	18	-	-	18	-	18
Dividendes prioritaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous-total des mouvements liés aux actionnaires	-	-	83	(2 293)	-	(9 093)	(11 303)	-	(11 303)
Variations des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat 1er semestre 2018	-	-	-	-	-	5 024	5 024	(41)	4 983
Sous-total	-	-	-	-	-	5 024	5 024	(41)	4 983
Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires	-	-	-	103	-	-	103	-	103
Autres variations	-	-	-	()	-	-	()	()	(1)
Capitaux propres au 30/06/2018	25 000	51 629	(307)	194 550	-	5 024	275 895	27 184	303 079

4. Tableau des flux de trésorerie consolidés

En milliers d'euros	30/06/2018	30/06/2017
I - OPERATIONS LIEES A L'ACTIVITE OPERATIONNELLE		
Résultat net consolidé (y compris participations ne donnant pas le contrôle)	4 983	6 865
Dotations nettes aux amortissements et provisions	526	1 007
Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur	Note 1 147	510
Autres produits et charges calculés (y compris actualisation)	(119)	(1 167)
Plus et moins-values de cession d'actifs	58	(1 635)
- vnc des immobilisations cédées	15 914	5 012
- produits de cessions des immobilisations cédées	(15 856)	(6 647)
Profits et pertes de dilution	-	-
Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	196	1 973
Dividendes et remontées de résultats de sociétés non consolidées	-	-
Résultat des activités non poursuivies	-	-
Capacité d'autofinancement (CAF) après coût de l'endettement financier net et impôt	5 792	7 554
Coût de l'endettement financier net	3 226	2 805
Charge d'impôt (y compris impôt différé)	1 094	287
CAF avant coût de l'endettement financier net et impôt	10 111	10 646
Impôt payé	730	(577)
Variation du BFR liée à la promotion immobilière (stocks, créances clients et dettes fournisseurs rattachées)	(106)	-
Variation des clients et comptes rattachés	(4 921)	(8 035)
Variation des fournisseurs et divers créanciers	7 661	8 916
Autres variations du BFR lié à l'activité opérationnelle	(1 259)	(495)
Incidence des activités non poursuivies	20 956	-
Flux net de trésorerie généré par l'activité opérationnelle	33 171	10 455
II - OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		
Location financement	-	-
- Décaissements liés aux acquisitions	-	-
- Encaissements liés aux cessions	-	-
Immeubles de placements	(8 391)	884
- Décaissements liés aux acquisitions	(1) (24 330)	(10 819)
- Encaissements liés aux cessions	(2) 15 938	11 703
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	(4)	(261)
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	1	-
Subventions d'investissement reçues	167	-
Décaissements liés aux acquisitions des immobilisations financières	-	-
Encaissements liés aux cessions des immobilisations financières	-	-
Titres consolidés	778	-
- Décaissements liés aux acquisitions	-	-
- Encaissements liés aux cessions	778	-
- Incidence des variations de périmètre	-	-
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)	-	-
Variation des prêts et avances consentis	-	-
Autres flux liés aux opérations d'investissements	1 086	-
Flux des activités non poursuivies	6 970	-
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement	607	623
III - OPERATIONS DE FINANCEMENT		
Rachat et revente d'actions propres	120	13
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice	(10 038)	(13 219)
- dividendes versés aux actionnaires de la société mère	(3) (10 038)	(13 219)
- 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	(1 410)	(1 044)
Variation des dépôts de garantie versés et reçus	(114)	(360)
Emissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières	(4) 34 124	74 848
Remboursements d'emprunts et dettes financières	(5) (35 112)	(67 369)
Coût de la dette financière nette : intérêts payés	(3 532)	(2 955)
Autres flux liés aux opérations de financement	877	150
Flux des activités non poursuivies	(31 135)	-
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement	(46 220)	(9 935)
VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE (I+II+III)	(12 442)	1 143
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture	12 743	3 859
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture	Note 4 301	5 002
VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE	(12 442)	1 143

(1) Les acquisitions d'immeubles correspondent aux 25 144 K€ figurant dans la (note 1 Variation de la valeur des immeubles) minorés de 84 K€ de variation de fournisseurs d'immobilisations et de 775 K€ d'indemnité d'immobilisation versée en 2017.

(2) Les encaissements liés aux cessions d'immeubles comprennent les prix de vente pour 15 855 K€ minorés des frais et honoraires de vente pour 61 K€ et majorés des encaissements réalisés sur les ventes des périodes précédentes, en l'occurrence 144 K€.

(3) En 2018, l'Assemblée Générale a décidé une distribution d'un dividende de 10 056 K€ (3-Tableau de variation des capitaux propres) diminuée de 18 K€ revenant aux actions propres.

(4) et (5) 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 25 Juillet 2018, le Conseil d'Administration d'Affine R.E. a arrêté les comptes semestriels au 30 juin 2018 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 2017 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 2017, à l'exception de l'adoption des nouvelles normes et interprétations d'application obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018 (voir liste ci-après). Ces nouvelles normes, notamment IFRS 15 et IFRS 9, amendements et interprétations n'ont pas d'impact significatif sur les états financiers du Groupe au premier semestre 2018.

Normes, interprétations et amendements à des normes existantes d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2018 :

- Améliorations annuels des IFRS – Cycle 2014 - 2016 ;
- Amendement d'IFRS 2 – Classement et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur les actions ;
- Amendement d'IAS 40 – Transfert des immeubles de placement.
- 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 ;
- IFRS 15 : Produits des activités ordinaires tirés des contrats avec des clients ;
- Amendements à IFRS 15 – Clarifications : Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec les clients.

Normes, interprétations et amendements déjà publiées applicables au 1^{er} janvier 2019 :

- IFRS 16 – Leases : applicable au 1^{er} janvier 2019 ;

Ces nouveaux textes ne devraient pas avoir d'incidence significative sur les résultats et la situation financière du Groupe et n'ont pas été anticipés par le 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 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 2018 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 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	(1 907)	(1 188)	1 909	4 812

Risques liés aux activités non poursuivies : Les activités du groupe Banimmo nécessitent des investissements importants. Son financement repose principalement sur un emprunt obligataire dont le montant nominal est de 44 M€ au 30 juin 2018 (échéance 02/2020).

L'équipe dirigeante poursuit activement le plan de cession ainsi que le refinancement de projets.

6.1.3.Méthodes d'évaluation des principaux postes

6.1.3.1.Actifs détenus en vue de la vente

Lorsque la valeur comptable d'un actif devra être recouverte par une vente probable (mandat, offre acceptée et/ou promesse de vente) dans un délai d'un an, 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 2018, 8 actifs sont présentés sur cette ligne ;

- La valeur de 2 d'entre eux correspond à des expertises externes.
- La valeur de 2 d'entre eux correspond à des expertises internes.
- La valeur de 4 d'entre eux correspond à des offres acceptées par les deux parties et un mandat.

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	30/06/2018	30/06/2017
Produits sur cessions d'immobilisations	15 855	6 647
Valeur nette comptable des immeubles cédés	(15 712)	(5 012)
Résultat de cession	143	1 635

6.2.Information sectorielle

L'information sectorielle 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 sont préparées en conformité avec les principes comptables suivis par le Affine.

Les coûts sont alloués aux immeubles sur lesquels ils portent ; pour les coûts qui ne sont pas identifiés par actif, la règle est la suivante :

	Prorata de la Juste Valeur	Prorata des loyers
Coût de l'endettement non allouable	X	
Frais de structure		X
Amortissements et provisions		X

Au 30 juin 2018 :

En K€	Bureaux	Entrepôts Activités	Commerces	Divers	Total
Revenus locatifs	10 893	1 997	3 737	12	16 638
Revenus nets des immeubles	10 348	1 475	2 235	(134)	13 924
Revenus des autres activités	(189)	310	(116)	-	4
Frais de structure	(2 475)	(1 304)	(186)	(7)	(3 972)
EBITDA Courant	7 684	481	1 933	(141)	9 957
Amortissements et dépréciations	(68)	(26)	-	-	(94)
Résultat opérationnel courant	7 616	454	1 933	(141)	9 862
Charges nettes des provisions	12	(81)	(200)	5	(264)
Autres produits et charges	181	121	-	6	308
Résultat des cessions d'actifs	-	147	(4)	-	143
Résultat opérationnel	7 809	641	1 729	(130)	10 049
Solde net des ajustements de valeur	2 548	(1 704)	(1 051)	60	(147)
Résultat opérationnel net	10 357	(1 063)	678	(70)	9 903
Coût de l'endettement financier	(2 451)	(343)	(793)	3	(3 584)
Autres produits et charges financiers	(27)	(11)	(121)	(0)	(160)
Ajustement de valeur des instruments financiers	(168)	92	127	-	51
Résultat avant impôt	7 711	(1 325)	(109)	(67)	6 210
Impôts	(58)	(956)	(79)	-	(1 094)
Quote part des titres mis en équivalence	(49)	(144)	-	(4)	(196)
Résultat net d'impôt des activités non poursuivies	46	-	(18)	35	63
Résultat net	7 649	(2 425)	(206)	(35)	4 983
RESULTAT HORS CESSIONS ET VARIATIONS DE JV	5 270	(960)	722	(95)	4 936

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	-	-	-	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	-	(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

6.3.Principaux évènements du semestre

Au cours du premier semestre, Affine a acquis un immeuble de bureaux de 5 670 m² à Sèvres, et a cédé un portefeuille de trois immeubles logistiques pour une surface totale de 87 000 m² à Leers, Mer et Thouars.

Pour sa part Banimmo a cédé sa filiale Banimmo France, a cédé un immeuble de bureaux de 18 200 m² à Rocquencourt et a cédé sa participation dans le centre de conférence Dolce à la Hulpe, proche de Bruxelles en échange de l'acquisition de la totalité du centre Dolce à Chantilly.

6.4.Périmètre de consolidation

Périmètre au 30 juin 2018 et au 31 décembre 2017.

	30/06/2018			31/12/2017		
	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêts
AFFINE		Société mère			Société mère	
AFFINE SUD SCI	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
APM CLICHY SCI	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
APM COURBEVOIE SCI	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
APM SURESNES SCI	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
ARCA VILLE D'ETE SCI	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
ATIT SC	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
BERCY PARKINGS SCI	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
CAPUCINE INVESTISSEMENTS SA	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
CHAVILLE SALENGRO SAS	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
CLICHY HORIZON SCI	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
CONCERTO BUCHERES 3 SCI	MEE	40,00%	40,00%	MEE	40,00%	40,00%
CONCERTO WISSOUS SCI	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
DORIANVEST SARL	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
GESFIMMO SAS	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
2/4 HAUSSMANN SAS	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
ISSY WEIDEN SCI	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
KUTUM SAS	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
LES 7 COLLINES SAS	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%
LILLE HORIZON SCI	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
LOUVOIS SAS	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
LYON DAUPHINE SAS	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
MEUDON HORIZON SCI	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
MONTIGNY AMPERE SAS	MEE	50,00%	50,00%	MEE	50,00%	50,00%
NANTES HORIZON SCI	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
NEVERS COLBERT SCI	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
PARIS ENGHIEU SAS	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
PARIS VAUGIRARD SAS	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%
SEVRES MAJOLIQUE SCI	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%
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 DEVELOPPEMENT IBERICA	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
BANIMMO SA	IG	49,99%	49,51%	IG	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

Le patrimoine est composé de :

- 33 actifs inscrits en immeubles de placement,
- 8 actifs inscrits en actifs détenus en vue de la vente

29 des 41 actifs, représentant 83,0 % de la juste valeur du patrimoine locatif, d'Affine ont été évalués par des experts indépendants (BNP Real Estate, CBRE, Crédit Foncier Expertise). Pour 3 d'entre eux, représentant 1,8 % de la valeur du patrimoine locatif, les justes valeurs ont été fixées à un niveau inférieur à la valeur d'expertise. 7 actifs, soit 13,9 % de la juste valeur, ont été pris en compte en fonction de l'avancement des travaux ou à leur coût historique. Cinq actifs représentant 3,0 % de la juste valeur du patrimoine locatif, ont été valorisés d'après 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 2018 :

Immeubles de placement

En milliers d'euros		01/01/2018	Acquisitions	Travaux	Transferts	Cessions	Variations de juste valeur	30/06/2018
Par type d'actifs	Locaux d'activité, entrepôts	23 200	-	-	(23 200)	-	-	-
	Bureaux	397 074	23 806	1 468	(7 500)	-	4 248	419 095
	Commerce	119 567	-	137	-	-	74	119 779
	Autres	190	-	-	-	-	60	250
	Total	540 031	23 806	1 605	(30 700)	-	4 382	539 124
Par zone	Paris - QCA	31 200	-	28	-	-	852	32 080
	Paris - hors QCA	70 890	-	(13)	-	-	(3 627)	67 250
	Idf - hors Paris	183 211	18 728	520	(23 200)	-	2 785	182 045
	Province - française	254 730	5 077	1 070	(7 500)	-	4 372	257 749
	Autres	-	-	-	-	-	-	-
Total	540 031	23 806	1 605	(30 700)	-	4 382	539 124	
Coûts directs initiaux								642
								539 766

Actifs détenus en vue de la vente

En milliers d'euros		01/01/2018	Acquisitions	Travaux	Transferts	Cessions	Variations de juste valeur	30/06/2018
Par type d'actifs	Locaux d'activité, entrepôts	27 069	-	(222)	23 200	(11 495)	(1 704)	36 847
	Bureaux	-	-	-	7 500	-	(1 700)	5 800
	Commerce	11 500	-	-	-	(4 155)	(1 125)	6 220
	Autres	-	-	-	-	-	-	-
	Total	38 569	-	(222)	30 700	(15 650)	(4 529)	48 867
Par zone	Paris - QCA	-	-	-	-	-	-	-
	Paris - hors QCA	-	-	-	-	-	-	-
	Idf - hors Paris	-	-	(222)	23 200	-	122	23 100
	Province - française	30 021	-	-	7 500	(15 650)	(5 301)	16 570
	Autres	8 548	-	-	-	-	649	9 197
Total	38 569	-	(222)	30 700	(15 650)	(4 529)	48 867	
Coûts directs initiaux								19
								48 886

Au 31 décembre 2017 :

Immeubles de placement

En milliers d'euros		01/01/2017	Acquisitions	Travaux	Transferts	Cessions	Variations de juste valeur	31/12/2017
Par type d'actifs	Locaux d'activité, entrepôts	43 988	-	240	(21 748)	-	720	23 200
	Bureaux	319 219	77 151	1 301	4 260	(10 019)	5 163	397 074
	Commerce	105 950	11 567	324	-	-	1 726	119 567
	Autres	260	-	-	-	-	(70)	190
	Total	469 417	88 717	1 865	(17 488)	(10 019)	7 539	540 031
Par zone	Paris - QCA	31 000	-	295	-	-	(95)	31 200
	Paris - hors QCA	71 260	-	40	-	-	(410)	70 890
	Idf - hors Paris	111 856	79 995	848	-	(10 019)	531	183 211
	Province - française	246 753	8 723	681	(8 940)	-	7 512	254 730
	Autres	8 548	-	-	(8 548)	-	-	-
Total	469 417	88 717	1 865	(17 488)	(10 019)	7 539	540 031	
Coûts directs initiaux								440
								540 470

Actifs détenus en vue de la vente

En milliers d'euros		01/01/2017	Acquisitions	Travaux	Transferts *	Cessions	Variations de juste valeur	31/12/2017
Par type d'actifs	Locaux d'activité, entrepôts	13 798	-	79	21 748	(526)	(8 031)	27 069
	Bureaux	24 710	-	-	(4 260)	(20 450)	-	-
	Commerce	10 700	-	-	-	-	800	11 500
	Autres	-	-	-	-	-	-	-
	Total	49 208	-	79	17 488	(20 976)	(7 231)	38 569
Par zone	Paris - QCA	-	-	-	-	-	-	-
	Paris - hors QCA	-	-	-	-	-	-	-
	Idf - hors Paris	20 450	-	-	-	(20 450)	-	-
	Province - française	28 758	-	79	8 940	(526)	(7 231)	30 021
	Autres	-	-	-	8 548	-	-	8 548
Total	49 208	-	79	17 488	(20 976)	(7 231)	38 569	
Coûts directs initiaux								9
								38 578

* 1 actif a été reclassé en IP en 2017

* 5 actifs étaient déjà détenus en vue de la vente au 01/01/2017 : leurs ventes ont été décalées du fait d'études complémentaires menées par les acquéreurs.

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	425,1	5,3%	-18,9
Surfaces commerciales	126,0	6,8%	-4,7
Entrepôts et Locaux d'Activités	36,8	6,2%	-1,1
Total	588,0	5,7%	-24,7

Variation de la valeur des immeubles

En milliers d'euros	Location	en cours	Actifs détenus en vue de la vente	TOTAL
Au 31/12/2017	503 223	37 248	38 578	579 048
Augmentation	17 418	7 992	(222)	25 188
Acquisitions	17 418	7 992	(222)	25 188
Diminution	-	-	(15 650)	(15 650)
Mise au rebut	-	-	-	-
Cessions	-	-	(15 650)	(15 650)
Variation de périmètre	-	-	-	-
Variation de la juste valeur	4 382	-	(4 529)	(147)
Virements de poste à poste	925	(31 635)	30 710	-
Variation des coûts directs initiaux	213	-	-	213
Au 30/06/2018	526 161	13 605	48 886	588 652

Note 2 – Emprunts à long terme

En milliers d'euros	31/12/2017	Souscription	Remboursement	Autres variations	Transfert	30/06/2018
Emprunts bancaires	238 075	30 447	(6 540)	-	(7 526)	254 456
Emprunt obligataire	-	-	-	-	-	-
Emprunts crédits preneurs	55 246	-	-	-	(11 974)	43 273
Etalement des frais sur emprunt	(2 775)	-	-	151	(5)	(2 630)
Comptes de couvertures d'engagements	287	-	-	(67)	35	255
Emprunts à long terme	290 833	30 447	(6 540)	84	(19 470)	295 354
Emprunts attachés aux actifs détenus en vue de la vente	17 798	-	(11 045)	-	12 946	19 699
- Dont Emprunts bancaires attachés aux actifs détenus en vue de la vente	17 798	-	(11 045)	-	2 079	8 832
- Dont Emprunts CBI attachés aux actifs détenus en vue de la vente	-	-	-	-	10 867	10 867
Etalement des frais sur emprunt	(136)	-	-	-	(13)	(149)
DG sur immeubles détenus en vue de la vente	1 217	-	-	42	-	1 259
Dettes liées aux actifs détenus en vue de la vente	18 878	-	(11 045)	42	12 933	20 809
Emprunts bancaires	21 650	3 677	(15 518)	-	5 447	15 256
Emprunt obligataire	5 000	-	-	-	-	5 000
Emprunts crédits preneurs	4 068	-	(2 009)	-	1 106	3 165
Etalement des frais sur emprunt	(613)	-	-	-	18	(594)
Autres passifs financiers	460	-	-	(23)	-	437
Comptes de couvertures d'engagements	171	-	-	-	(35)	136
Comptes courants créditeurs	139	-	-	78	-	217
Découverts bancaires	624	-	-	5 978	-	6 602
Emprunts et dettes à court terme	31 499	3 677	(17 527)	6 034	6 537	30 220
Totaux	341 211	34 124	(35 112)	6 160	-	346 383

Au 30/06/2018

En milliers d'euros	Poste du bilan	De 1 à 2 ans	De 2 ans à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts bancaires	297 729	25 483	96 023	176 223
- Taux fixe	4 481	4 481	-	-
- Taux variable	293 248	21 001	96 023	176 223
Comptes de couverture d'engagement de location financement	255	255	-	-
Étalement des frais d'emprunts au TIE	(2 630)	(586)	(1 456)	(588)
Total au 30/06/2018	295 354	25 151	94 567	175 636

La durée moyenne des dettes au 30 juin 2018 est de 5,8 années.

Au 31/12/2017

En milliers d'euros	Poste du bilan	De 1 à 2 ans	De 2 ans à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts bancaires	293 321	18 709	89 190	185 422
- Taux fixe	13 136	36	13 100	-
- Taux variable	280 185	18 673	76 090	185 422
Comptes de couverture d'engagement de location financement	287	287	-	-
Étalement des frais d'emprunts au TIE	(2 775)	(593)	(1 475)	(706)
Total au 31/12/2017	290 833	18 403	87 714	184 716

Note 3 – Éléments détenus en vue de la vente

En milliers d'euros	30/06/2018		31/12/2017	
	Actif	Passif	Actif	Passif
Branches d'activités non poursuivies	134 043	88 257	180 100	134 376
Immeubles détenus en vue de la vente	48 886	-	38 578	-
Immeubles				
Emprunts	-	19 550	-	17 662
Dépôts de garantie	-	1 259	-	1 217
TOTAL	182 929	109 066	218 677	153 255

Note 4 – Trésorerie et équivalents

En milliers d'euros	30/06/2018	30/06/2017
Caisse, banque centrale, CCP	3	4
Disponibilités bancaires	4 179	5 499
Équivalents de trésorerie	362	343
Trésorerie des sociétés classées en activité non poursuivie	2 360	-
Sous total (1)	6 903	5 846
Découverts bancaires	(6 602)	(844)
Découverts bancaires en autres passifs	-	-
Sous total (2)	(6 602)	(844)
Total (1) + (2)	301	5 002

6.5.2. Notes sur le compte de résultat

Note 5 – Revenus nets des immeubles

En milliers euros	30/06/2018	30/06/2017	Variation
Revenus locatifs	16 638	16 821	(183)
Produits et charges locatives	(3 014)	(2 687)	(327)
Charges refacturées	5 886	6 028	(141)
Charges refacturables	(5 709)	(5 671)	(38)
Charges non refacturables	(1 423)	(2 130)	707
Charges sur lots vacants	(1 656)	(748)	(907)
Charges diverses	-	-	-
Honoraires de location	(113)	(165)	52
Autres produits et charges sur immeubles	300	(108)	408
Autres produits	486	10	476
Pertes nettes sur clients douteux	(186)	(117)	(69)
Revenus nets des immeubles	13 924	14 027	(102)

Note 6 – Résultat des autres activités

En milliers euros	30/06/2018	30/06/2017	Variation
Résultat sur opérations de location financement (1)	133	634	(500)
Loyers et assimilés	1 746	1 715	31
Dotations aux amortissements et provisions article 64 et 57	(1 583)	(1 502)	(81)
Variation de la réserve latente	-	-	-
Pertes nettes sur clients douteux	(5)	431	(436)
Charges sur opérations de location financement	(25)	(11)	(14)
Résultat sur opérations de développement immobilier (2)	(23)	25	(48)
Chiffre d'affaires	-	-	-
Loyers sur immeubles en stock	-	-	-
Variations de stocks	106	-	106
Pertes nettes sur clients douteux	-	-	-
Charges sur opérations immobilières	(129)	27	(156)
Charges locatives sur immeubles en stock	-	(2)	2
Résultat des autres activités (1) + (2)	110	658	(548)

Note 7 – Résultat des cessions d'actifs

En milliers euros	30/06/2018	30/06/2017	Variation
Produits sur cessions d'immobilisations	15 855	6 647	9 208
Valeur nette comptable des immeubles cédés	(15 712)	(5 012)	(10 700)
Résultat des cessions d'immeuble de placement	143	1 635	(1 492)
Levée d'option sur immeuble en location-financement	-	-	-
Résultat des cessions d'actifs d'exploitation	-	-	-
Total	143	1 635	(1 492)

Note 8 – Coût de l'endettement financier net

En milliers euros	30/06/2018	30/06/2017	Variation
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	213	144	69
Dividendes	-	-	-
Comptes ordinaires débiteurs	213	144	69
Titres de placement	-	-	-
Coût de l'endettement financier brut	(3 797)	(3 263)	(534)
Emprunts à terme de nature financière	(3 227)	(2 543)	(683)
Produits et charges sur instruments dérivés	(650)	(721)	71
Charges sur dettes subordonnées	(4)	(4)	-
Produits et charges sur comptes courants	84	6	78
Coût de l'endettement financier net	(3 584)	(3 119)	(465)

Note 9 – Ajustements des valeurs des instruments financiers

En milliers euros	30/06/2018	30/06/2017	Variation
Ajustement de valeur des instruments financiers	51	674	(623)
Total	51	674	(623)

6.6. Gestion du risque financier

Les différentes informations sur les risques et incertitudes sont détaillées dans le document de référence 2017.

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	30/06/2018	30/06/2017
Avantages à court terme (salaires, primes, etc...)	639	624
Avantages postérieurs à l'emploi	48	50
Autres avantages à long terme	18	9
Paievements fondés sur des actions	-	-
Avantages comptabilisés	705	683
Indemnité de rupture de contrat de travail	320	823
Avantages non comptabilisés	320	823

Sont dirigeants, les personnes occupant les fonctions de Président, Directeur Général et Directeur Général Délégué dont les fonctions ont pris fin le 26/04/2018.

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 639 K€ au titre du 1^{er} semestre 2018 contre 624 K€ au titre du 1^{er} semestre 2017, cette augmentation résultent de la nomination d'un Directeur Général.

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 : représentant une charge de 4,1 K€ au 30 juin 2018 ;
- 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 2018 : 47,73 K€ ;
- Cotisation GSC pour 14 K€ au titre du 1^{er} semestre 2018 pour un des mandataires sociaux.

Le montant des jetons de présence versés au cours du 1^{er} semestre 2018 aux administrateurs des sociétés du groupe s'est élevé à 101 K€ contre 67 K€ au cours du 1^{er} semestre 2017.

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	30/06/2018	31/12/2017
CAP 88	(45)	(710)
CONCERTO BUCHERES 3	(55)	(55)
COPERNIC	(82)	(7)
MARSEILLE CAPELETTE	457	457
MONTIGNY AMPERE	9 980	9 981
NANTERRE	23	46
URBISMART	-	813
Total des prêts consentis à des parties liées	10 278	10 524
CAP 88	-	-
CONCERTO BUCHERES 3	-	(8)
COPERNIC	-	(2)
MARSEILLE CAPELETTE	-	1
MONTIGNY AMPERE	41	5
NANTERRE	-	-
URBISMART	-	12
Total des produits d'intérêts sur les prêts consentis	41	8

Aucune garantie n'a été reçue, ni donnée.

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 de prestations de services administratifs, financiers et de développement opérationnel, au titre duquel une charge

de 49 K€ (montant partiel excluant la fraction intégrée dans la rémunération des dirigeants) impacte les comptes du 1^{er} semestre 2018 contre 87 K€ au 1^{er} semestre 2017.

6.9. Plan d'attribution d'Actions Gratuites

L'assemblée générale mixte d'Affine RE du 28 avril 2016 a autorisé le Conseil d'administration à procéder en une ou plusieurs fois, au profil des membres du personnel salarié de la société ou de certaines catégories d'entre eux, à l'attribution gratuite d'actions existantes de la société, dans la limite de 0,30% du nombre d'actions existant au jour de la présente assemblée.

Dans le cadre de ces dispositions, le Conseil d'administration du 09 mars 2017 a décidé de mettre en place un plan d'attribution gratuite d'actions au profit de certaines catégories de salariés en leur attribuant 2 050 actions.

L'assemblée générale mixte du 27 avril 2017 a autorisé le Conseil d'administration à étendre l'attribution d'actions gratuites aux mandataires sociaux de la société. Le nombre de titres attribués aux mandataires sociaux est de 9 000 actions.

Il a été décidé à une nouvelle distribution d'actions gratuites cette année par le Conseil d'administration du 27 février 2018. Le nombre d'actions attribués aux mandataires sociaux est de 9 000 actions ainsi que certaines catégories de salariés pour 3 450 actions.

6.10. Evènements postérieurs à l'arrêté semestriel

Affine a annoncé le 12 juillet 2018, son intention d'apporter sa participation à l'offre publique d'achat lancée par le groupe d'assurance belge Patronale Life sur 100 % du capital de la société Banimmo. La participation de 49,5 % d'Affine sera ainsi cédée à un prix de 18,6 M€, soit 3,3 € par action, correspondant au cours moyen pondéré par les volumes des 6 derniers mois.

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2018

Période du 1er janvier 2018 au 30 juin 2018

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 2018 au 30 juin 2018, 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 26 juillet 2018

KPMG Audit FS I
Isabelle Goalec
Associée

Paris, le 26 juillet 2018

Cailliau Dedouit et Associés
Mohcine Benkirane
Associé

Attestation des personnes assumant la responsabilité du rapport financier semestriel

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

J'atteste, à ma 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.

Matthieu Evrard
Directeur général

Contact :
Directeur Financier/ Chief Financial Officer
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