

## Comptes consolidés annuels 2016



### RESULTAT NET EN HAUSSE A 5,5 M€

- (+) Progression des loyers à périmètre constant (+1,0 %)
- (-) Impact des cessions (loyers : -11,2 %)
- (+) Taux d'occupation en amélioration (+1,7 point)
- (+) Réduction du coût de la dette à 2,3 %
- (=) Stabilité des justes valeurs
- (-) Impact de Banimmo (-7,6 M€)

### RECU DU RESULTAT EPRA (HORS BANIMMO) A 11,7 M€

### LTV STABLE A 46,4 % (-0,2 POINT)

### EVOLUTION DU PATRIMOINE

- 22,6 M€ d'acquisitions et de travaux (loyer potentiel : 2,5 M€)
- 17,9 M€ de cessions
- 54 M€ de pipeline d'investissements engagés et de projets maîtrisés (loyer annuel potentiel : 4,1 M€)

### ANR EPRA PAR ACTION : 21,0 €

### ANNR EPRA PAR ACTION : 24,0 €

### DIVIDENDE DE 1,0 € PAR ACTION (\*)

(\*) Soumis au vote de l'Assemblée Générale du 27 avril 2017

Le Conseil d'Administration d'Affine, réuni le 28 février 2017, a arrêté les comptes individuels et consolidés au 31 décembre 2016. Les procédures d'audit sont en cours de finalisation.

## 1) RESULTATS

Les résultats de 2016 reflètent la stratégie mise en œuvre afin de doter la société d'un patrimoine immobilier de grande qualité : les cessions d'actifs non stratégiques, qui ont été fortement accrues en 2015 pour tenir compte des bonnes dispositions du marché, entraînent une baisse importante des revenus locatifs, tandis que les immeubles acquis en VEFA n'entreront en loyers que progressivement.

Le bénéfice net consolidé de l'exercice s'élève à 5,5 M€, contre 0,4 M€ en 2015 :

- Les loyers progressent à périmètre constant de 1,0 %, mais les cessions réalisées en 2015 et 2016 pour un total de 113 M€ entraînent une baisse des revenus locatifs de 11,2 % par rapport à 2015.
- La contribution des plus-values de cessions et des variations de juste valeur des immeubles est nulle, alors que l'exercice précédent avait été affecté par

les moins-values de cessions sur la vente d'une part importante des actifs logistiques (7,2 M€).

- Les frais financiers continuent de s'améliorer (7,0 M€ contre 9,1 M€), en conséquence de la réduction de l'endettement et de la baisse du coût de financement.
- La contribution de Banimmo (dont Affine est actionnaire à hauteur de 49,5 %) passe de -16,4 M€ à -7,6 M€. (voir le communiqué de presse de Banimmo).
- Enfin un certain nombre de postes concourent négativement au résultat : baisse de 1,2 M€ du résultat des opérations en extinction de location-financement, hausse de 0,6 M€ des frais de fonctionnement, augmentation de 1,7 M€ de la charge d'impôts.

L'évolution du résultat EPRA, qui mesure le résultat récurrent consolidé (part du groupe) d'Affine, est la

conséquence de la baisse des revenus locatifs ; il passe ainsi, hors Banimmo, de 17,4 M€ à 11,7 M€, et avec Banimmo de 13,3 M€ à 7,1 M€.

Pour les mêmes raisons, la capacité d'autofinancement s'établit à 14,3 M€ contre 21,9 M€. Compte tenu de la stabilité du BFR (contre une baisse de 3,2 M€ en 2015), le cash-flow opérationnel passe de 26,3 M€ à 22,4 M€.

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

## 2) ACTIVITE

L'activité locative a été soutenue et le taux d'occupation EPRA s'améliore à 87,5 % contre 85,8 % fin 2015.

Au cours de l'année, Affine a signé pour 2,3 M€ de nouveaux baux, contre 1,1 M€ de baux échus. Les renégociations ont porté sur un total de 2,9 M€ de loyer (impact en année pleine : -0,1 M€). Ces évolutions conduiraient à une progression des loyers de 0,7 M€ en 2017. Par ailleurs, les locataires ayant notifié leur départ auront un impact de 0,8 M€ en 2017. Enfin, 2 locataires pourraient partir en 2017 et générer une baisse de 0,5 M€ sur l'année.

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

- un total d'investissements, sous forme d'acquisitions et de travaux visant à rehausser la qualité du patrimoine, de 22,6 M€. Sur ce total, un montant de 17,9 M€ a été consacré à l'acquisition de 2 nouveaux immeubles à Clichy et Meudon, ainsi que de 4 étages supplémentaires dans la tour Lilleurope. Par ailleurs, Affine a signé des VEFA et maîtrisé des projets pour un pipeline d'investissements total s'établissant à 54 M€.
- la cession des actifs matures, de trop faible taille, situés hors des zones cibles ou dédiés à la logistique, pour un montant de 17,9 M€.

## 3) ACTIF NET REEVALUE

A fin 2016, la juste valeur des immeubles de placement s'élève à 519 M€ (hors droits), en baisse de 1,0 % à périmètre constant par rapport à fin 2015.

En incluant les immeubles de Banimmo, la juste valeur (droits inclus) du patrimoine total du groupe ressort à 791 M€.

L'Actif Net Réévalué EPRA (hors droits, déduction faite des TSDI et après retraitement de la juste valeur des instruments dérivés et des impôts différés), est en recul de 2,8 % à 215,6 M€, en raison des distributions en 2016 (dividendes et rémunération des ORA et TSDI) et des pertes de Banimmo (-7,6 M€). Par action

(hors autocontrôle et après conversion des ORA), l'ANR passe de 21,6 € fin 2015 à 21,0 € (-2,7 %).

Enfin, l'ANNR EPRA (hors droits), qui intègre la juste valeur des instruments de couverture, les impôts différés et la différence entre la valeur comptable et la juste valeur de l'endettement, s'élève à 24,0 € par action contre 24,4 € fin 2015.

## 4) FINANCEMENT

Au cours de la période, de nouveaux crédits ont été mis en place à hauteur de 50,2 M€ et la société a procédé à des remboursements pour un montant total de 56,8 M€.

Au 31 décembre 2016, la dette financière, nette de la trésorerie, diminue à 280 M€ (-1,4 %). Le ratio LTV (dette bancaire nette / valeur de marché des immeubles droits inclus, intégrant le poste des stocks immobilier et la situation nette des sociétés mises en équivalence) s'établit à 46,4 % contre 46,6 % fin 2015.

Le coût moyen de la dette baisse à 2,3 % (contre 2,5 %). La durée moyenne de l'endettement ressort à 5,3 ans et il n'y a pas d'échéance de dette significative au cours des prochaines années.

## 5) PERSPECTIVES

Au cours des 18 derniers mois, le volume d'opérations réalisées ou engagées dépasse déjà 100 M€. Elles doivent dégager à terme un loyer annuel de 8,5 M€, dont 2,4 M€ déjà enregistrés dans les comptes de 2016 (correspondant à un loyer potentiel de 4,4 M€ en base annuelle).

Affine poursuit sa stratégie de rajeunissement et de rationalisation du portefeuille (essentiellement dans les immeubles de bureaux) dans le cadre d'un développement équilibré entre Paris Métropole et six métropoles régionales (Bordeaux, Lille, Lyon, Marseille, Nantes et Toulouse), dans un contexte de vive concurrence des investisseurs.

Banimmo pour sa part doit dynamiser son activité en Belgique en s'appuyant sur ses réserves foncières, permettant de développer 290 000 m<sup>2</sup>, et poursuivre le développement en France de centres commerciaux de centre-ville.

Enfin, Affine va s'attacher à développer l'intégration des évolutions technologique du secteur immobilier dans les services proposés à ses clients/locataires (services locatifs, nouveaux modes d'utilisation des lieux de travail...).

## 6) CALENDRIER

- 19 avril 2017 : Chiffre d'affaires du premier trimestre (après bourse)
- 27 avril 2017 : Assemblée générale
- Mai 2017 : Paiement du dividende (1,0 €\*)
- Juillet 2017 : Chiffre d'affaires et résultats semestriels 2017 (avant bourse)
- 18 octobre 2017 : Chiffre d'affaires du troisième trimestre (après bourse)

## RESULTAT CONSOLIDE

(M€) <sup>(1)</sup>	2014	2015	2016
Revenus locatifs	43,7	39,0	34,7
<b>Loyers nets</b>	<b>39,2</b>	<b>34,4</b>	<b>29,4</b>
Revenus des autres activités	1,3	1,2	(0,1)
Frais de fonctionnement	(10,1)	(7,9)	(8,6)
<b>EBITDA courant <sup>(2)</sup></b>	<b>30,3</b>	<b>27,7</b>	<b>20,7</b>
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>30,2</b>	<b>27,1</b>	<b>19,6</b>
Autres produits et charges	0,5	(0,4)	0,3
Résultat des cessions d'actifs	3,4	(7,2)	(0,0)
<b>Résultat opérationnel avt ajust. de valeur</b>	<b>34,1</b>	<b>19,5</b>	<b>19,9</b>
Solde net des ajustements de valeurs	(25,3)	3,8	(0,6)
<b>Résultat opérationnel net</b>	<b>8,9</b>	<b>23,2</b>	<b>19,3</b>
Coût de l'endettement financier net	(10,9)	(9,1)	(7,0)
Ajustement de valeurs des instr. financiers	(2,3)	2,1	1,1
Impôts	(1,1)	0,5	(1,3)
Divers <sup>(3)</sup>	(0,2)	(0,5)	(0,3)
Sociétés mises en équivalence	(5,3)	(15,7)	(6,4)
<b>Résultat net</b>	<b>(11,0)</b>	<b>0,4</b>	<b>5,5</b>
<b>Résultat net – part du groupe</b>	<b>(11,0)</b>	<b>0,4</b>	<b>5,5</b>
<b>Résultat net – part du groupe (hors Banimmo)</b>	<b>(6,4)</b>	<b>16,9</b>	<b>13,1</b>

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

(2) L'EBITDA courant correspond au résultat opérationnel courant hors coûts de dépréciations et d'amortissements courants. Ce montant n'intègre pas en 2014, 2015 et 2016 les dépréciations sur les immeubles en stock de l'activité de développement, pour respectivement -1,0 M€, -0,1 M€ et -0,2 M€, repris dans les autres produits et charges.

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

## RESULTAT EPRA (METHODE INDIRECTE)

(M€)	2014	2015	2016
<b>Résultat net – part du groupe</b>	<b>(11,0)</b>	<b>0,4</b>	<b>5,5</b>
Ajust. des valeurs des immeubles de placement et de développement	24,3	(3,8)	(0,1)
Résultat des cessions d'actif	(3,2)	7,2	0,6
Ajustement des Goodwill	-	-	-
Ajustement de valeur des instruments financiers	2,3	(2,1)	(1,1)
Impôts non-courants, différés et exit tax	0,6	0,1	0,6
Ajustements des sociétés MEE	3,4	11,4	1,7
Intérêts minoritaires des éléments ci-dessus	-	-	-
<b>Résultat EPRA <sup>(4)</sup></b>	<b>16,5</b>	<b>13,3</b>	<b>7,1</b>
<b>Résultat EPRA <sup>(4)</sup> (hors Banimmo)</b>	<b>18,3</b>	<b>17,4</b>	<b>11,7</b>

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

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

(M€)	2014	2015	2016
Revenus locatifs	43,7	39,0	34,7
<b>Loyers nets</b>	<b>39,2</b>	<b>34,4</b>	<b>29,4</b>
Revenus des autres activités	1,3	1,2	(0,1)
Frais de fonctionnement	(10,1)	(7,9)	(8,6)
<b>EBITDA courant <sup>(2)</sup></b>	<b>30,3</b>	<b>27,7</b>	<b>20,7</b>
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>30,2</b>	<b>27,1</b>	<b>19,6</b>
Autres produits et charges	(0,5)	(0,4)	(0,4)
Coût de l'endettement financier net	(10,9)	(9,1)	(7,0)
Impôts (courant)	(0,5)	0,5	(0,7)
Divers (courant) <sup>(3)</sup>	0,1	(0,5)	0,2
Sociétés mises en équivalence (courant)	(1,9)	(4,3)	(4,7)
<b>Résultat net courant</b>	<b>16,5</b>	<b>13,3</b>	<b>7,1</b>
<b>Résultat EPRA (Résultat net courant – part du groupe)</b>	<b>16,5</b>	<b>13,3</b>	<b>7,1</b>
<b>Résultat EPRA (hors Banimmo)</b>	<b>18,3<sup>(5)</sup></b>	<b>17,4</b>	<b>11,7</b>
<hr/>			
Autres produits et charges (non-courant)	1,0	0,1	0,7
Résultat des cessions d'actifs	3,4	(7,2)	(0,0)
Solde net des ajustements de valeurs	(25,3)	3,8	(0,6)
Ajustement de valeurs des instr. financiers	(2,3)	2,1	1,1
Impôts (non-courant)	(0,6)	(0,1)	(0,6)
Divers (non-courant) <sup>(3)</sup>	(0,2)	(0,0)	(0,6)
Sociétés mises en équivalence (n-c)	(3,4)	(11,4)	(1,7)
<b>Résultat net non-courant</b>	<b>(27,4)</b>	<b>(12,8)</b>	<b>(1,6)</b>
<b>Résultat net non-courant – part du groupe</b>	<b>(27,4)</b>	<b>(12,8)</b>	<b>(1,6)</b>
<b>Résultat net non-courant – part du groupe (hors Banimmo)</b>	<b>(24,7)</b>	<b>(0,5)</b>	<b>1,4</b>
<hr/>			
<b>Résultat net</b>	<b>(11,0)</b>	<b>0,4</b>	<b>5,5</b>
<b>Résultat net – part du groupe</b>	<b>(11,0)</b>	<b>0,4</b>	<b>5,5</b>

**A PROPOS D’AFFINE**

Foncière spécialisée dans l'immobilier d'entreprise, Affine détient en direct 43 immeubles d'une valeur de 519 M€ (hors droits) à fin 2016, répartis sur une surface globale de 358 200 m<sup>2</sup>. La société est présente dans les bureaux (66 %), l'immobilier commercial (23 %) et les entrepôts et locaux d'activité (11 %). Ses actifs sont localisés à parts sensiblement égales entre l'Île-de-France et les autres régions.

Affine est aussi l'actionnaire de référence de Banimmo, foncière de repositionnement belge active en Belgique et en France, dont elle détient 49,5 % ; son patrimoine est composé à fin décembre 2016 de 18 immeubles de bureaux et de commerce, d'une valeur de 238 M€ (droits inclus).

Le patrimoine global dépendant du groupe s'élève à 791 M€ (droits inclus).

Dès 2003, Affine a opté pour le régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC). L'action Affine est cotée sur NYSE Euronext Paris (Ticker : IML FP / BTTP.PA ; code ISIN : FRO000036105) et admise au SRD (long seulement). Elle fait partie des indices CAC Mid&Small, SIIC IEIF et EPRA. Banimmo est également cotée sur NYSE Euronext.

En savoir plus sur : [www.affine.fr](http://www.affine.fr). Suivez notre fil d'actualité sur : [https://twitter.com/Groupe\\_Affine](https://twitter.com/Groupe_Affine)

**CONTACT**
**RELATIONS INVESTISSEURS**

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

**RELATIONS PRESSE**

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

# Annexe au communiqué de presse **2016**

## **2016 EN BREF**

Chiffres clés	6
Faits marquants	7

## **STRATEGIE**

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

## **PATRIMOINE**

Répartition	9
Juste valeur	9

## **ACTIVITE DE LA PERIODE**

Affine	11
Banimmo	14

## **SYNTHESE FINANCIERE**

Résultat consolidé	16
Cash-flow consolidé	17
Bilan consolidé	17
Comptes consolidés détaillés	20
Recommandations Best Practices de l'EPRA	22
Glossaire	25

Les procédures d'audit sont en cours de finalisation.

## Chiffres clés

Comptes consolidés (M€)	2014	2015	2016
Revenus locatifs	43,7	39,0	34,7
Résultat opérationnel courant <sup>(1)</sup>	30,2	27,1	19,6
Résultat EPRA (hors Banimmco)	18,3	17,4	11,7
Résultat EPRA	16,5	13,3	7,1
Résultat net – part du groupe	(11,0)	0,4	5,5
Capacité d'autofinancement	22,8	21,9	14,3
Investissements (acquisitions et travaux) <sup>(2)</sup>	21,8	42,9	22,3
Juste valeur du patrimoine (droits inclus) <sup>(3)</sup>	610,1	547,0	553,5
Juste valeur du patrimoine (hors droits) <sup>(3)</sup>	575,1	514,4	518,6
Actif net réévalué EPRA (hors droits) <sup>(4)</sup>	236,0	221,7	215,6
ANNNR EPRA (hors droits) <sup>(4)</sup>	261,1	250,0	245,9
Dettes financières nettes	345,0	284,4	280,3
LTV (%)	49,3	46,6	46,4
Coût moyen de la dette (%) <sup>(5)</sup>	3,0	2,5	2,3
Taux d'occupation (EPRA) (%)	90,2	85,8	87,5
Taux de vacance EPRA (%)	9,8	14,2	12,5
Données par action (€)	2014	2015	2016
Résultat net <sup>(6)</sup>	(1,29)	(0,18)	0,34
Résultat EPRA (hors Banimmco) <sup>(7)</sup>	1,56	1,48	0,95
Résultat EPRA <sup>(7)</sup>	1,38	1,08	0,50
Dividende	1,00	1,00	1,00
Actif net réévalué EPRA (hors droits) <sup>(4)</sup>	22,99	21,60	21,02
ANNNR EPRA (hors droits) <sup>(4)</sup>	25,44	24,35	23,98
Cours de bourse (fin de la période)	15,17	16,35	14,95

NB : Banimmco est consolidé chez Affine par mise en équivalence. Les comptes de Banimmco sont en cours d'audit.

(1) Ce montant n'intègre pas en 2014, 2015 et 2016 les dépréciations sur les immeubles en stock, pour respectivement -1,0 M€, -0,1 M€ et -0,2 M€, repris dans les autres produits et charges.

(2) Au coût historique, en pleine propriété ou financés en crédit-bail.

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

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

(5) Coûts de couverture inclus.

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

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

# Faits marquants

## Janvier

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

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

## Mars

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

## Avril

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

## Mai

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

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

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

## Août

Signature de l'acquisition en VEFA d'un ensemble immobilier de 5 280 m<sup>2</sup> de bureaux à Lille (59), sur la zone Euratechnologies.

## Septembre

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

Cession par Banimmo d'un immeuble de 16 000 m<sup>2</sup> de bureaux à Zaventem dans la périphérie de Bruxelles.

Acquisition par Banimmo d'un ensemble commercial de 5 100 m<sup>2</sup> à Anglet (64).

## Octobre

Signature de l'acquisition en VEFA d'un ensemble immobilier de 5 400 m<sup>2</sup> de bureaux à Meudon (92).

## Novembre

Cession par Banimmo du Marché St Germain (4 600 m<sup>2</sup>) à Paris.

## Décembre

Cession d'un immeuble de 3 488 m<sup>2</sup> de locaux d'activité à Aulnay-sous-Bois (93).

Cession d'un immeuble de 5 546 m<sup>2</sup> de locaux d'activité à Aix-les-Milles (13).

## Une stratégie en 4 axes

Elle se développe depuis 4 ans sur 4 axes :

- un travail soutenu de revalorisation du patrimoine direct d’Affine : amélioration de sa qualité dans une approche de développement durable, souci du confort de ses locataires générant une meilleure stabilité des loyers et du taux d’occupation, optimisation de la gestion grâce à un système d’information performant ;
- des investissements privilégiant des immeubles neufs ou récents, labellisés, de taille moyenne par rapport à leur marché (10 à 20 M€ pour les bureaux par exemple), ou assurant un revenu locatif élevé tout en recélant un potentiel de création de valeur par leur localisation ou leur situation locative ;
- un développement équilibré entre la région parisienne, qui représente environ la moitié du patrimoine, et les grandes métropoles régionales cibles bénéficiant d’une bonne desserte nationale et internationale, et d’une forte dynamique démographique et économique : Bordeaux, Nantes, Lille, Lyon, Marseille, Toulouse ;
- La prise en compte de l’évolution technologique du secteur immobilier (service locatif, nouveaux modes d’utilisation des lieux de travail...).

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

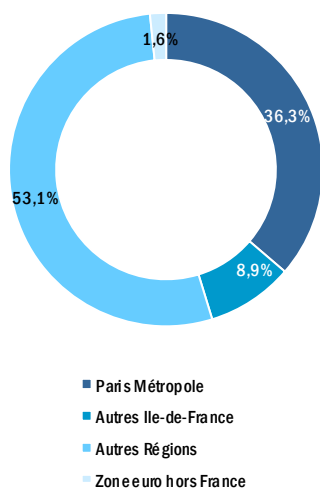




## Répartition

Affine détient 43 immeubles d'une valeur de 554 M€ droits inclus, offrant une surface globale de 358 200 m<sup>2</sup>.

### Répartition en valeur par zone géographique



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

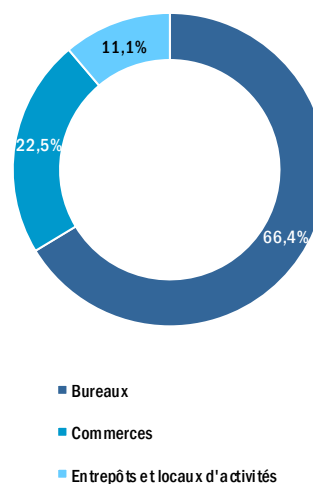
### Bureaux

L'immobilier de bureau représente un patrimoine de 163 800 m<sup>2</sup> d'une valeur de 367 M€ droits inclus. Il comporte notamment des actifs comme la tour Traversière (7 800 m<sup>2</sup>) à Paris, à proximité de la gare de Lyon et occupé par la SNCF, la tour Lille Europe (19 000 m<sup>2</sup>) au-dessus de la gare d'Euralille, l'immeuble Tangram à Lyon Part-Dieu (5 900 m<sup>2</sup>) ou les Amarantes à Toulouse (5 800 m<sup>2</sup>).

### Commerces

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

### Répartition en valeur par nature



Jardins des Quais à Bordeaux (25 000 m<sup>2</sup>) ou les 7 collines à Nîmes (14 000 m<sup>2</sup>) pour un total de 59 300 m<sup>2</sup>. La valeur de ces actifs est de 125 M€ droits inclus.

### Entrepôts et locaux d'activités

Le patrimoine logistique d'Affine a été cédé pour une large part en 2015. A fin 2016, il représente une surface totale de 135 100 m<sup>2</sup> pour une valeur de 61 M€ droits inclus.

## Juste valeur

### Juste valeur du patrimoine direct

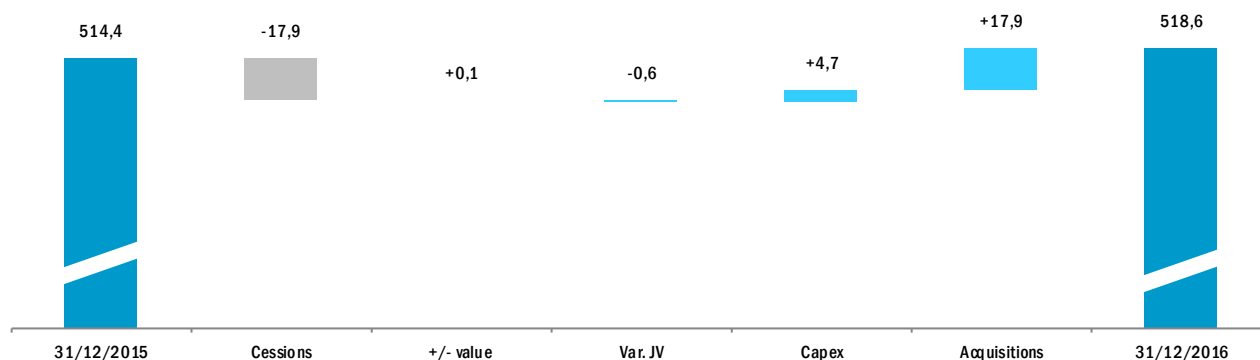
La juste valeur (droits inclus) des 43 actifs immobiliers s'établit à fin 2016 à 554 M€ contre 547 M€ à fin 2015.

Hors droits, la valeur du patrimoine passe de 514 M€ fin 2015 à 519 M€ fin 2016. Cette variation résulte :

- de cessions à hauteur de 17,9 M€, dégagant une plus-value de 0,1 M€ ;

- de 17,9 M€ d'acquisitions ;
- de 4,7 M€ d'investissements pour l'amélioration des immeubles, dont 1,2 M€ pour le Tangram à Lyon ;
- d'une diminution de 0,6 M€ de la juste valeur des immeubles à périmètre constant.

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



La baisse de 0,6 M€ de la juste valeur à périmètre constant du portefeuille (soit 1,0 %) se répartit entre :

- Une diminution de 1,0 % liée à la baisse des loyers de marché (VLM).
- Une augmentation de 3,5 % provenant de la baisse des taux de rendement retenus par les expertises,

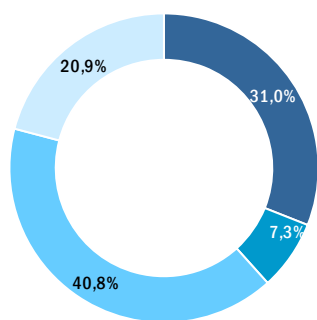
- Une baisse de 3,4 % résiduelle (travaux à réaliser, réversion, etc ...).

Le taux de rendement moyen ressortant des expertises est de 6,4 % et une variation négative ou positive de ce taux de 25 points de base conduirait respectivement à une hausse ou une baisse de 20,8 M€ de la valeur du patrimoine.

## Juste valeur du patrimoine total

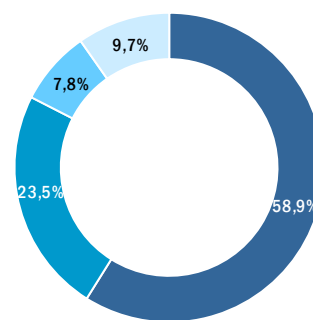
En intégrant les immeubles de Banimmo mis en équivalence, la juste valeur (droits inclus) du patrimoine total ressort à fin 2016 à 791 M€ contre 897 M€ à fin 2015.

### Répartition géographique en valeur



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

### Répartition par typologie en valeur



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

# ACTIVITE DE LA PERIODE ]

## Affine

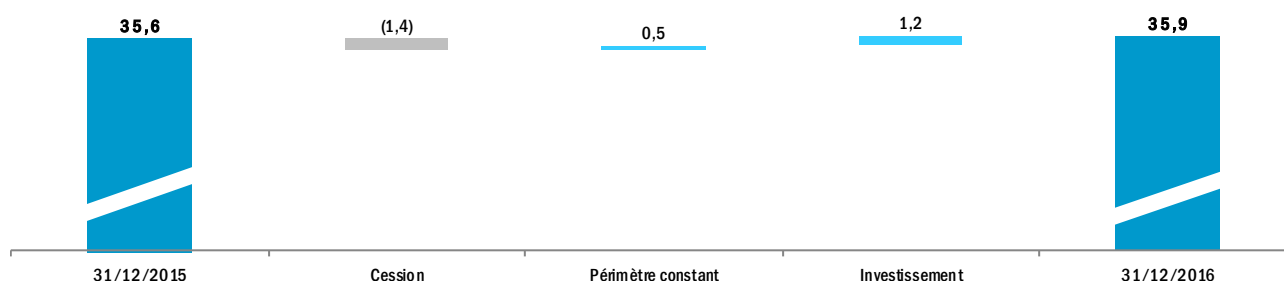
### Loyers faciaux

Les loyers des baux en vigueur au 31 décembre 2016 représentent un montant annualisé de 35,9 M€, en hausse de 1,3 % à périmètre constant par rapport au 31

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

Après prise en compte des acquisitions et cessions, les loyers progressent de 0,8 %.

### Evolution des loyers faciaux (M€)

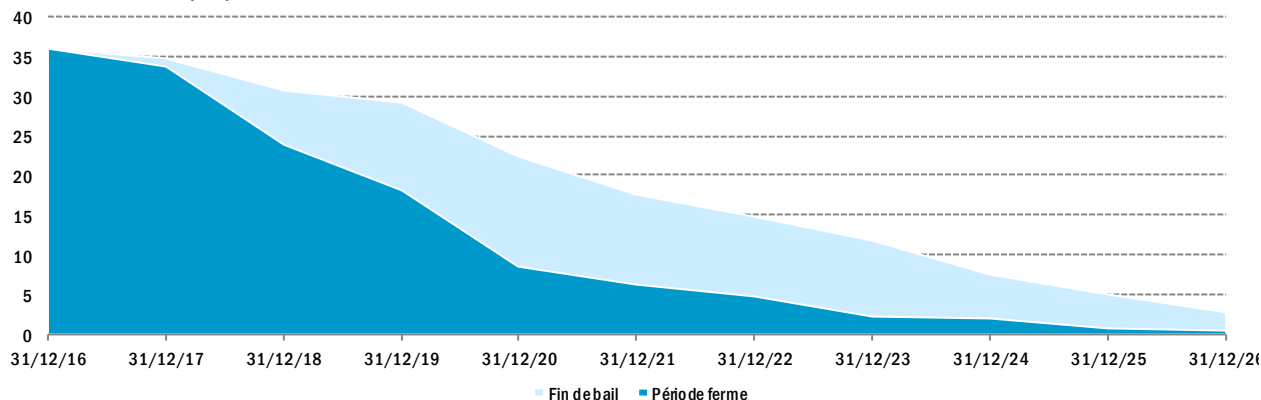


Au cours de l'année, Affine a signé 30 nouveaux baux portant sur une surface totale de 33 100 m<sup>2</sup> et un loyer annuel global de 2,3 M€. Par ailleurs, 26 locataires ont quitté leur locaux, représentant au total une surface de 6 600 m<sup>2</sup> et un loyer annuel de 1,1 M€. Enfin, il y a eu 27 renégociations de baux portant sur un total de loyers de 2,9 M€ (après renégociation - impact en année pleine : -0,1 M€), pour lesquelles la priorité a été donnée

à la prolongation de la période ferme des baux. Au global, les loyers devraient augmenter de 0,7 M€ en 2017.

La durée moyenne des baux et leur période ferme s'établissent respectivement à 5,1 ans et 2,9 ans (à comparer à 5,5 et 3,0 ans à fin 2015).

### Echéance des baux (M€)



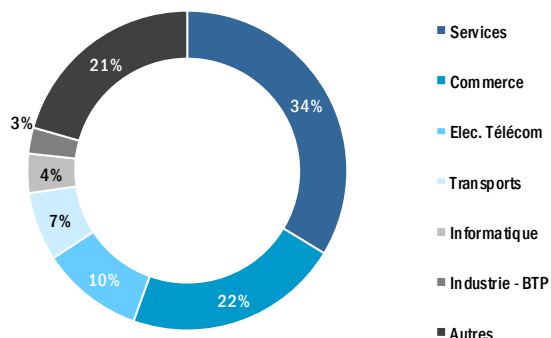
Les congés reçus représentent un impact de -0,8 M€ sur l'année 2017. Par ailleurs, deux importants locataires pourraient partir en 2017 avec un impact de 0,5 M€ sur l'année.

Parmi les trente plus importants locataires, qui représentent 59 % du total des loyers, aucun ne doit dépasser durablement 10 % ; cette dispersion réduit le risque locatif. Toutefois, en raison des ventes

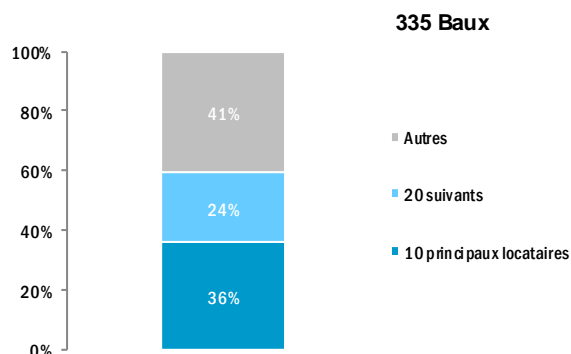
importantes en 2015, le premier locataire, la SNCF, dépasse ce seuil et devrait être dilué avec les prochaines acquisitions. Les autres locataires les plus importants sont : TDF, la Mairie de Corbeil-Essonnes et Carrefour.

significatifs sont : TDF, la Mairie de Corbeil-Essonnes et Carrefour.

### Par secteur d'activité (en loyer)



### Répartition des baux



### Taux d'occupation

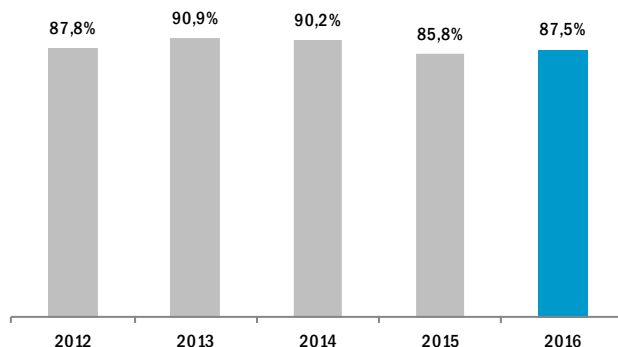
Le taux d'occupation cible s'établit entre 93 % et 95 % à moyen et long terme, compte tenu du nombre important d'immeubles multi-locataires. Au regard de l'accélération de la rotation du patrimoine ces dernières années, dans un objectif de rajeunissement et de rationalisation de celui-ci, cet objectif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

notamment par leur situation locative, c'est-à-dire avec un taux d'occupation temporairement en deçà du taux cible.

Au 31 décembre 2016, le taux d'occupation (EPRA) (taux d'occupation financier) d'Affine (excluant un immeuble en cours de restructuration à Gennevilliers) s'améliore pour atteindre 87,5 %, contre 85,8 % fin 2015. L'exécution de la promesse de vente du site de Tremblay-en-France, signée fin 2016, représente un gain de 1,7 point sur le taux d'occupation.

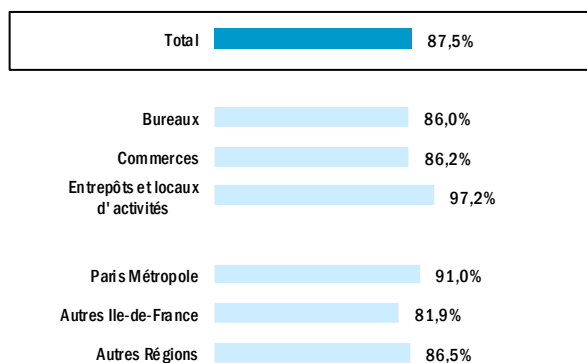
60 % de la vacance EPRA est concentrée sur 4 actifs : bureaux à Trappes, Tremblay-en-France et Lyon, et un ensemble commercial à Nîmes.

### Taux d'occupation (EPRA)\*



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

### Taux d'occupation par pôle



### Investissements & cessions

#### Rénovations

La rénovation du Tangram, immeuble de bureaux de près de 6 000 m<sup>2</sup> situé boulevard des Tchecoslovaques à Lyon dans la zone Part-Dieu, s'est achevée mi-janvier 2016. Dans ce cadre, Affine a obtenu la subvention DEFFIBAT délivrée par l'ADEME. L'objectif de ce dispositif est de faire émerger les meilleures initiatives en Rhône-Alpes sur la basse consommation

énergétique, mais aussi sur la prise en compte des enjeux environnementaux et de santé (qualité de vie et d'usage, eau, déchets...). Affine vise une labélisation BBC Rénovation Effinergie. La moitié de cet immeuble est déjà pris à bail depuis début 2015 par ISCOM, établissement d'enseignement, et le solde est en cours de commercialisation.

## Acquisitions

### Nantes

Affine a signé en début d'année une promesse de vente pour l'acquisition en VEFA auprès du groupement Sogeprom-ADI d'un immeuble de bureaux de 3 844 m<sup>2</sup> dans le quartier Euronantes Gare, pour un montant de 9,8 M€ (droits inclus). Afin de se positionner sur ce projet, Affine s'était associée en 2014 au groupement pour emporter l'appel d'offres lancé par la ville pour l'attribution de l'îlot 1E, à développer selon un programme mixte de 12 800 m<sup>2</sup> de logements, bureaux et locaux d'activités.

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

### Clichy-la-Garenne

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

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

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

### Lille

Affine a acquis 4 étages supplémentaires dans la tour Lilleurope, immeuble de bureaux dont elle détient déjà 15 des 20 étages acquis en 2006, 2008 et 2012, et négocie actuellement l'acquisition du dernier étage manquant. Outre un renforcement immédiat des revenus locatifs, cet investissement confère à Affine la maîtrise de cet immeuble emblématique afin d'y engager un programme de revalorisation au cours des prochaines années.

Les quatre niveaux offrent une superficie de 5 000 m<sup>2</sup> et sont entièrement loués pour un loyer de 0,7 M€. L'immeuble est occupé en quasi-totalité par différents locataires de premier plan dont EDF, Europorte, Macif, SNCF et Tereos.

Située au cœur d'Eurailille, troisième quartier d'affaires de France après la Défense (Paris) et la Part-Dieu (Lyon), et surplombant la gare TGV internationale Lille Europe, la tour occupe l'un des meilleurs emplacements de la

ville. Elle bénéficie d'une excellente accessibilité, tant par le rail, la voiture ou les transports en commun. Son attractivité devrait profiter du renforcement du trafic de la Gare Lille Europe, de la concentration des activités tertiaires de la Métropole au sein d'Eurailille, du développement d'Eurailille 2, et des projets urbanistiques à l'étude.

### Meudon

Affine a signé en octobre l'acquisition en VEFA auprès de Bouygues Immobilier du programme Green Office ® en Seine, ensemble immobilier de 5 400 m<sup>2</sup> de bureaux et commerces situé à Meudon (92), dans la proche banlieue parisienne. La livraison de cet ensemble immobilier, en cours de commercialisation, devrait intervenir fin 2017 et dégagera un loyer annuel d'environ 2 M€.

Cet ensemble, qui bénéficiera de la certification HQE, est constitué de deux immeubles de bureaux de 3 800 m<sup>2</sup> et 1 610 m<sup>2</sup> répartis sur 4 niveaux (R+3), reliés par une passerelle, avec au total 4 940 m<sup>2</sup> de bureaux, 500 m<sup>2</sup> de commerces en pied d'immeuble et 113 places de parking en sous-sol.

Le programme Green Office ® en Seine se situe dans l'arc tertiaire associant Boulogne, Issy-les-Moulineaux, Sèvres et Meudon, en bordure des quais de Seine, en face de l'île Seguin.

Green Office ® en Seine fait partie de la famille des immeubles à énergie positive de dernière génération développés par Bouygues Immobilier, et s'inscrit dans une démarche environnementale ambitieuse en visant le Label BEPOS Effinergie et la certification environnementale « Passeport HQE niveau Exceptionnel ».

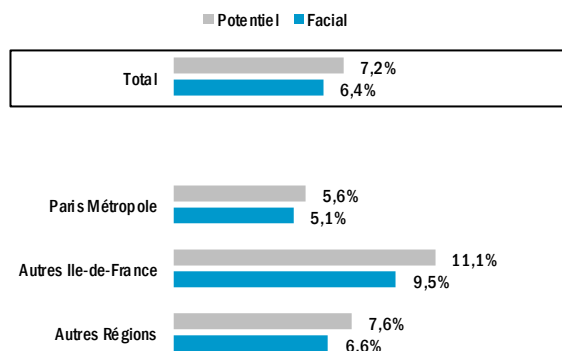
## Cessions

Dans le cadre du rajeunissement et de l'amélioration de son portefeuille immobilier, Affine a procédé, au cours de la période, à la cession d'immeubles matures, de valeur trop modeste ou situés en dehors des zones de développement cibles : bureaux à Aix-en-Provence (2 168 m<sup>2</sup>) ; commerce à Barberey Saint-Sulpice (5 793 m<sup>2</sup>) ; entrepôt à Miramas (12 500 m<sup>2</sup>) ; locaux d'activités à Aulnay-sous-Bois (3 488 m<sup>2</sup>) et à Aix-les-Milles (5 546 m<sup>2</sup>). Les cessions ont été réalisées globalement à des prix proches de leur juste valeur de fin 2016.

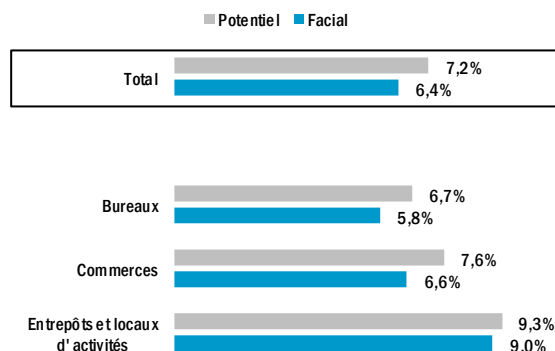
## Pipeline

Le programme d'acquisition et de revalorisation du patrimoine en cours s'élève à 54 M€ en pipeline avec 51 M€ déjà engagés : Meudon, Euronantes, Euratechnologies. D'autres projets sont à l'étude.

## Rendement du patrimoine par zone géographique



## Rendement du patrimoine par nature d'actifs



# Banimmo

Au 31 décembre 2016, Banimmo détient 18 immeubles dont 4 détenus en joint-ventures, pour une superficie totale de près de 155 000 m<sup>2</sup>, et 5 terrains dont 1 en joint-venture, ainsi que d'importantes réserves foncières. A fin décembre, le taux d'occupation a baissé à 70,4 % en raison des ventes durant l'exercice de 2 immeubles occupés :

- le Marché Saint-Germain à Paris de 4 600 m<sup>2</sup> pour 130 M€;
- En septembre une société détenant un immeuble de bureaux multilocataires de 16 000 m<sup>2</sup> à Zaventem Alma Court) dans la périphérie de Bruxelles, sur la base d'une valeur de 30 M€ ;
- En fin d'année, sa participation de 50 % dans un projet d'immeuble de bureaux à Namur (Cauchy B).

Par ailleurs, une promesse a été signée pour la vente de la Halle Secrétan à Paris en octobre, Enfin, en février 2017, Banimmo a vendu une société détenant un immeuble de bureaux de 14 000m<sup>2</sup> à Anvers d'une valeur de 13,2 M€.

Ces ventes s'inscrivent dans le programme de cessions de 190 M€ proposé dans le plan stratégique, en vue notamment d'abaisser le LTV, ramené à 49,5 % en fin d'année.

La vacance se concentre sur 2 immeubles de bureaux bruxellois, North Plaza (13 000 m<sup>2</sup>) et Diamond (4 700 m<sup>2</sup> sur un total de 14 300 m<sup>2</sup>), ainsi que sur un site en région Parisienne (20 000 m<sup>2</sup>).

Au cours de l'exercice, la société a mené à bien les opérations de développement en cours :

- Athena Business Center à Vilvorde : Banimmo a entamé en juin 2016 la procédure de changement d'affectation de ce site de 5 hectares. Les bâtiments, utilisés actuellement comme entrepôt et espace de bureaux, laisseront place à un nouvel espace résidentiel, comprenant 250 logements (appartements, maison unifamiliales, etc). Ce nouveau développement porte le nom de « Groenloo » et l'obtention du plan communal d'aménagement (RUP) est attendue pour le second semestre de l'année ;

- Marché Saint-Germain à Paris (4 600 m<sup>2</sup>) : La renaissance du marché a permis d'accueillir des locataires prestigieux. La galerie, ouverte depuis décembre, est entièrement louée et génère des revenus locatifs de plus de 4,3 M€ ; elle a été cédée fin 2016 en générant une importante plus-value ;
- Centre commercial Verpantin à Pantin (4 700 m<sup>2</sup>) : Banimmo a procédé à l'échange de certaines surfaces commerciales avec le copropriétaire Leclerc, permettant ainsi le lancement prochain des travaux de rénovation du site. Elle comprendra des travaux liés à la façade, aux techniques et aux parties communes de la galerie, tout en maintenant les locataires en place.

Enfin, Banimmo a fait l'acquisition d'un ensemble commercial de 5 100 m<sup>2</sup> à Anglet, dans le sud-ouest de la France pour 17,4 M€.

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

- Grondbank The Loop (25 %) : aménagement et développement en cours des terrains autour du complexe Flanders Expo à Gand, en coopération avec la municipalité. Sa contribution au résultat est marginale ;
- Conferinvest (49 %) : exploitation de deux centres de conférences Dolce à Bruxelles-La Hulpe et Chantilly.

La joint-venture Urbanove, dans laquelle Banimmo détenait une participation de 44 % aux côtés de la Région Wallonne (S.R.I.W.), de certaines autres entités publiques (NamurinVest, Meusinvest et Invest Services), de Besix et de la Banque Degroof Petercam, a connu des évolutions majeures au cours de l'année :

- 30 mars dernier, Urbanove Shopping Development et ses filiales ont déposé au Tribunal de Commerce de Bruxelles une demande d'ouverture de Procédure de Réorganisation Judiciaire (PRJ), acceptée le 15 avril 2016, let renouvelée le 17 juin 2016 jusqu'au 30 novembre 2016.
- Cette PRJ avait pour but une recapitalisation de deux sociétés de projet LRV et LCV, essentiellement

par des investisseurs externes, complétée par une restructuration des créances existantes. L'homologation des PRJ par le tribunal prononcé en décembre doit conduire à la cession par Urbanove des 2 projets commerciaux de Namur et Verviers et le remboursement d'une partie des emprunts bancaires ; en revanche, la dette mezzanine ne sera pas remboursée, ce qui entraîne pour Banimmo une perte définitive de 27,7 M€.

Le résultat opérationnel récurrent et le résultat opérationnel de Banimmo sont en forte hausse en raison de la vente de l'immeuble Alma Court et du Marché Saint-Germain. En tenant compte des charges financières, des impôts, d'une provision de 14,7 M€ sur les valeurs des immeubles (North Plaza pour l'essentiel) et de la dépréciation sur la dette mezzanine Urbanove (-27,7 M€), le résultat net de Banimmo s'établit à -15,4 M€.

A fin 2016, l'Actif net Réévalué de Banimmo s'élève à 82,7 M€, soit 7,3 € par action (contre 11,2 € à fin 2015), à comparer à un cours de bourse fin 2016 de 4,09 € et un actif net comptable de 5,1 €.

La stratégie approuvée par le Conseil d'administration s'articule sur la concentration de son portefeuille, la poursuite de la réduction des frais généraux, le renforcement des fonds propres et la relance des métiers de base du groupe : redéveloppement de centres commerciaux de centre-ville en France et mise en valeur de ses réserves foncières en Belgique.

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

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

# SYNTHÈSE FINANCIÈRE ]

## Résultat consolidé

Résultat consolidé (M€) <sup>(1)</sup>	2014	2015	2016
Revenus locatifs	43,7	39,0	34,7
Loyers nets	39,2	34,4	29,4
Revenus des autres activités	1,3	1,2	(0,1)
Frais de fonctionnement	(10,1)	(7,9)	(8,6)
<b>EBITDA courant <sup>(2)</sup></b>	<b>30,3</b>	<b>27,7</b>	<b>20,7</b>
Résultat opérationnel courant	30,2	27,1	19,6
Autres produits et charges	0,5	(0,4)	0,3
Résultat des cessions d'actifs	3,4	(7,2)	(0,0)
<b>Résultat opérationnel avt ajust. valeur</b>	<b>34,1</b>	<b>19,5</b>	<b>19,9</b>
Solde net des ajustements de valeurs	(25,3)	3,8	(0,6)
<b>Résultat opérationnel net</b>	<b>8,9</b>	<b>23,2</b>	<b>19,3</b>
Coût de l'endettement financier net	(10,9)	(9,1)	(7,0)
Ajustement de valeurs des instr. financiers	(2,3)	2,1	1,1
Impôts	(1,1)	0,5	(1,3)
Divers <sup>(3)</sup>	(0,2)	(0,5)	(0,3)
Sociétés mises en équivalence	(5,3)	(15,7)	(6,4)
<b>Résultat net</b>	<b>(11,0)</b>	<b>0,4</b>	<b>5,5</b>
<b>Résultat net – part du groupe</b>	<b>(11,0)</b>	<b>0,4</b>	<b>5,5</b>
<b>Résultat net – part du groupe (hors Banimmo)</b>	<b>(6,4)</b>	<b>16,9</b>	<b>13,1</b>

Retraitement EPRA	27,4	12,8	1,6
<b>Résultat EPRA <sup>(4)</sup></b>	<b>16,5</b>	<b>13,3</b>	<b>7,1</b>
<b>Résultat EPRA (hors Banimmo)</b>	<b>18,3<sup>(5)</sup></b>	<b>17,4</b>	<b>11,7</b>

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

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

(2) L'EBITDA courant correspond au résultat opérationnel courant hors coûts de dépréciations et d'amortissements courants. Ce montant n'intègre pas en 2014, 2015 et 2016 les dépréciations sur les immeubles en stock de l'activité de développement, pour respectivement -1,0 M€, -0,1 M€ et -0,2 M€, repris dans les autres produits et charges.

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

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

Si à périmètre constant, les loyers progressent de 1,0 %, l'impact en 2016 de la cession des plateformes logistiques réalisée au second semestre 2015 explique l'essentiel de la diminution de 11,2 % des revenus locatifs et de 14,7 % des loyers nets.

En conséquence, le résultat opérationnel courant passe de 27,1 M€ à 19,6 M€, reflétant également une diminution du revenu de l'activité de location-financement (-1,2 M€).

La légère baisse de juste valeur de 0,6 M€ des immeubles (contre +3,8 M€ en 2015) conduit à un résultat opérationnel net en baisse de 16,7 % à 19,3 M€.

Les frais financiers nets diminuent à 7,0 M€ (contre 9,1 M€) en raison des remboursements de crédits liés aux cessions. Par ailleurs, la juste valeur des instruments financiers profite de la remontée des taux longs (+1,1 M€ contre +2,1 M€ en 2015).

Le poste Sociétés mis en équivalence est principalement impacté par le résultat dégagé par la participation dans la société belge Banimmo qui passe de -33,2 M€ à -15,4 M€. La contribution négative au résultat d'Affine s'élève donc à -7,6 M€ (contre -16,5 M€).

En conséquence, Affine enregistre un résultat net hors Banimmo de 13,1 M€ et un résultat global de 5,5 M€, contre 0,4 M€ à la même période l'an passé.

Retraité des éléments non-courants, tels que la variation de juste valeur et les plus ou moins-values de cessions, le résultat EPRA hors Banimmo s'élève à 11,7 M€ (contre 17,4 M€). Après intégration de Banimmo, le résultat EPRA ressort à 7,1 M€ contre 13,3 M€ en 2015.



# Cash-flow consolidé

Flux de trésorerie (M€)	2014	2015	2016
Capacité d'autofinancement	22,8	21,9	14,3
Capacité d'autofinancement hors coût de l'endettement et des charges d'impôts	34,3	30,1	22,2
Variation du BFR	(13,2)	(3,2)	0,2
Impôt payé	(1,2)	(0,6)	(0,0)
<b>Cash-flow opérationnel</b>	<b>19,9</b>	<b>26,3</b>	<b>22,4</b>
Investissements	(22,1)	(43,2)	(22,6)
Cessions	25,2	94,0	18,3
Divers	0,1	0,0	2,2
<b>Cash-flow d'investissement</b>	<b>3,2</b>	<b>50,8</b>	<b>(2,2)</b>
Emprunts nouveaux	44,7	43,4	50,2
Remboursements d'emprunts	(60,4)	(101,8)	(56,8)
Intérêts	(11,2)	(9,3)	(7,1)
Divers (dont dividende)	(13,9)	(9,1)	(4,8)
<b>Cash-flow de financement</b>	<b>(40,8)</b>	<b>(76,8)</b>	<b>(18,5)</b>
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>(17,7)</b>	<b>0,4</b>	<b>1,7</b>
<b>Trésorerie nette</b>	<b>1,8</b>	<b>2,1</b>	<b>3,9</b>

La capacité d'autofinancement diminue pour atteindre 14,3 M€, en liaison avec l'évolution des loyers ; hors frais financiers et charges d'impôts elle s'établit à 22,2 M€.

Le BFR est stable avec une variation de 0,2 M€ (vs -3,2 M€). Le cash-flow opérationnel ressort ainsi à 22,4 M€ contre 26,3 M€ pour la même période en 2015.

Les décaissements liés aux investissements sont en diminution avec un montant de 22,6 M€ contre 43,2 M€ en 2015. Affine est engagée sur des projets en VEFA dont les décaissements sont étalés sur la période de construction. La contribution des cessions d'immeubles s'élève à 18,3 M€. Par ailleurs le produit perçu dans le cadre de la cession par Concerto European Developer

de la plateforme logistique réalisée pour Petit Bateau (dont Affine détenait 40 %), s'élève à 2,2 M€. Au total le cash-flow d'investissement ressort à -2,2 M€ (vs 50,8 M€).

Le solde net des opérations de financement, y compris les dividendes distribués et les frais financiers, dégage un cash-flow négatif de 18,5 M€, les nouveaux emprunts représentant 88 % des remboursements sur la période.

Au global, la trésorerie nette disponible a augmenté pour atteindre 3,9 M€.

# Bilan consolidé

Bilan consolidé (M€)	2014	2015	2016
<b>ACTIF</b>	<b>706,3</b>	<b>623,6</b>	<b>610,2</b>
Immeubles (hors droits)	575,1	514,4	518,6
<i>dont immeubles de placement</i>	426,9	456,0	469,4
<i>dont immeubles destinés à la vente</i>	148,2	58,5	49,2
Titres de participations	0,3	0,0	0,0
Sociétés mises en équivalence	54,7	38,8	31,6
Trésorerie	4,3	6,7	4,9
Autres actifs	72,0	63,6	55,1
<b>PASSIF</b>	<b>706,3</b>	<b>623,6</b>	<b>610,2</b>
Fonds propres (avant affectation)	303,5	291,7	285,0
<i>dont ORA</i>	20,4	4,2	4,2
<i>dont TSDI</i>	73,2	73,2	73,1
Dettes bancaires	346,7	286,5	284,2
Autres passifs	56,0	45,4	41,0

## Actif net réévalué

Les fonds propres s'établissent au 31 décembre 2016 à 285,0 M€, soit une baisse de 6,7 M€ par rapport à fin 2015, en raison d'une part de la distribution en 2016 (dividendes et rémunération des ORA et TSDI) et d'autre part de la baisse de 36,1 M€ à 28,5 M€ de la situation nette comptable de Banimmo mise en équivalence.

Après déduction des quasi-fonds propres (73,1 M€ de TSDI) et retraitement de la juste valeur des instruments dérivés et des impôts différés, l'actif net réévalué EPRA (hors droits) s'établit à 215,6 M€ (-2,8 %). Par action, il ressort à 21,02 € (après dilution des ORA et hors autocontrôle), en diminution de 2,7 % par rapport au 31 décembre 2015. Droits inclus, l'ANR EPRA par action s'établit à 24,47 €.

ANR (M€)	2014	2015	2016
Fonds propres (avant affectation) part du groupe	303,5	291,7	285,0
Retraitement des TSDI	(73,2)	(73,2)	(73,1)
ANR IFRS (hors droits)	230,3	218,6	211,9
Retraitements EPRA	5,6	3,1	3,7
<b>ANR EPRA (hors droits)</b>	<b>236,0</b>	<b>221,7</b>	<b>215,6</b>
ANR EPRA (droits inclus)	272,5	255,1	250,9
Nombre d'actions dilués (hors autocontrôle)	10 264 583	10 265 026	10 254 952
<b>ANR EPRA dilués (hors droits) par action (€)</b>	<b>22,99</b>	<b>21,60</b>	<b>21,02</b>

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 actualisée de l'endettement, ressort à 24,0 € (hors droits).

## Financement

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

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

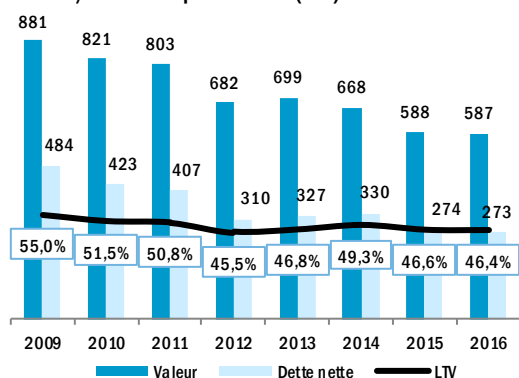
la diversification de son patrimoine, lui confèrent un profil de risque résilient.

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

Le total des crédits bancaires signés au cours de la période s'élève à 50,2 M€, à comparer à un montant d'amortissements et remboursements de la dette bancaire de 56,8 M€ sur la période.

Affine dispose par ailleurs de lignes de crédit à court terme confirmées pour un montant total de 19 M€.

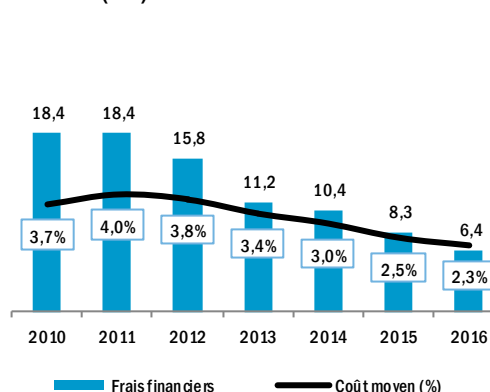
Dette nette /valeur du patrimoine (M€)



Au 31 décembre 2016 la dette financière nette (après déduction de la trésorerie et équivalents de trésorerie nette) s'établit à 280 M€ contre 284 M€ à fin 2015. Elle représente 1,0 fois le montant des fonds propres.

Déduction faite de la dette attachée à l'activité résiduelle de location financement (8 M€), la dette financière nette s'élève à 273 M€. Rapportée au total des immeubles de placement, des stocks, de la part d'Affine dans la situation nette des sociétés mises en

Coût de la dette (M€)



équivalence et des titres de participation (30 M€), elle conduit à un LTV de 46,4 %, contre 46,6 % fin 2015.

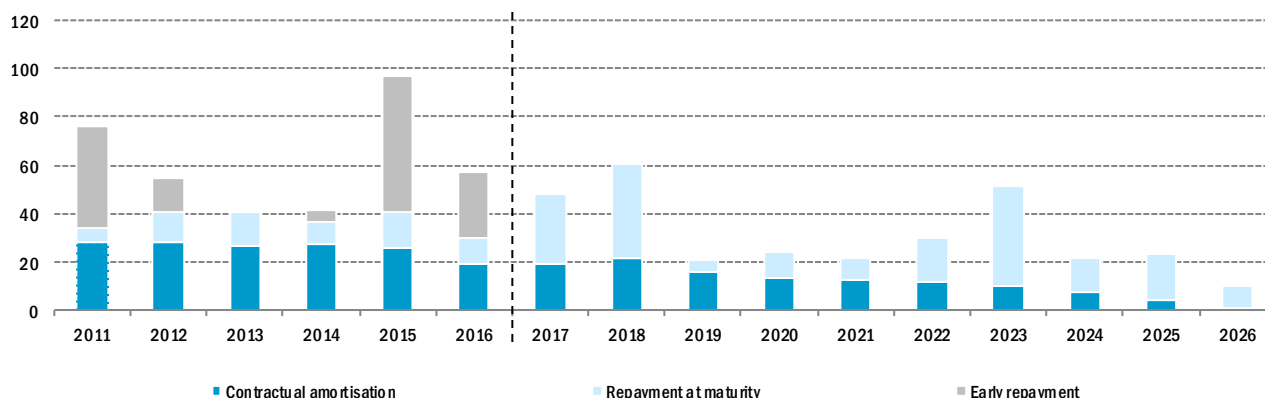
Le rapport des frais financiers sur la moyenne des dettes financières nettes fait ressortir pour la période un coût moyen de la dette de 2,3 %, en baisse par rapport à l'année 2015 (2,5 %).

La durée moyenne de la dette à fin 2016 est de 5,3 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.

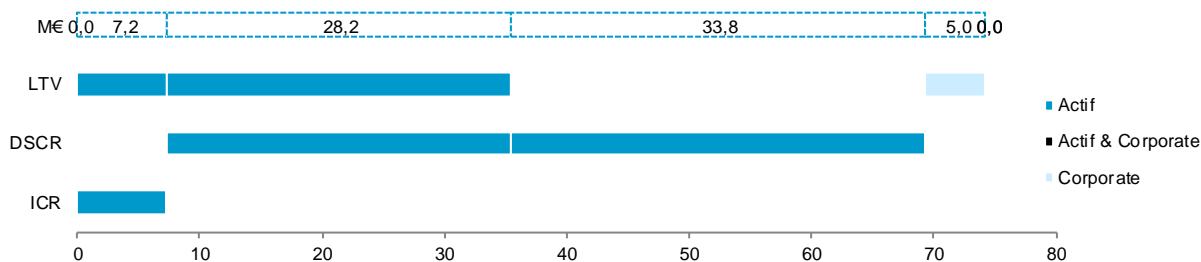
### Amortissement de la dette (M€)



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€.

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

### Répartition des covenants (M€)



### LTV (dette nette / valeur du patrimoine)

(K€)	2014	2015	2016
Dette financière nette	344 981	284 399	280 291
Dette allouée à la location-financement	(15 376)	(9 989)	(7 544)
<b>Dette nette pour immeubles de placement</b>	<b>329 605</b>	<b>274 410</b>	<b>272 747</b>
Valeur des immeubles (droits inclus)	610 106	546 978	553 515
Sociétés foncières mises en équivalence	52 710	35 653	30 073
Retraitement VEFA & Immobilisation	5 544	5 844	3 702
<b>Valeur du patrimoine droits inclus retraitée</b>	<b>668 361</b>	<b>588 475</b>	<b>587 290</b>
<b>LTV</b>	<b>49,3%</b>	<b>46,6%</b>	<b>46,4%</b>

# Comptes consolidés détaillés

## Compte de résultat consolidé – Présentation résumée

(K€)	2014	2015	2016
<b>Revenus locatifs</b>	43 687	39 029	34 662
Produits et charges locatives	(3 865)	(4 033)	(5 434)
Autres produits et charges sur immeubles	(625)	(561)	215
<b>LOYERS NETS</b>	<b>39 197</b>	<b>34 435</b>	<b>29 443</b>
Résultat de location financement	842	1 255	10
Résultat des opérations de développement	441	(22)	(18)
Autres activités		(34)	(128)
Frais de structure	(10 148)	(7 943)	(8 571)
<b>EBITDA COURANT <sup>(1)</sup></b>	<b>30 332</b>	<b>27 690</b>	<b>20 735</b>
Amortissements et dépréciations	(132)	(609)	(1 117)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL COURANT</b>	<b>30 200</b>	<b>27 081</b>	<b>19 618</b>
Charges nettes des provisions	(633)	(300)	(109)
Solde des autres produits et charges	1 159	(61)	432
Résultat de cessions des immeubles de placement	3 389	(7 507)	73
Levées d'option sur immeubles en location financement	(0)	278	0
Résultat des cessions d'actifs d'exploitation	12	(12)	(95)
<b>Résultat des cessions d'actifs</b>	<b>3 401</b>	<b>(7 241)</b>	<b>(22)</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL AVT AJUST. VALEUR</b>	<b>34 127</b>	<b>19 479</b>	<b>19 919</b>
Ajustement des valeurs des immeubles	(25 276)	3 753	(573)
Ajustement de Goodwill	-	-	-
<b>Solde net des ajustements de valeurs</b>	<b>(25 276)</b>	<b>3 753</b>	<b>(573)</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL NET</b>	<b>8 851</b>	<b>23 232</b>	<b>19 346</b>
Produits de trésorerie et équivalents	664	527	435
Coût de l'endettement financier brut	(11 578)	(9 632)	(7 400)
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>(10 915)</b>	<b>(9 105)</b>	<b>(6 965)</b>
Autres produits et charges financiers	(183)	(524)	(331)
Ajustement de valeurs des instruments financiers	(2 295)	2 062	1 099
<b>RESULTAT AVANT IMPÔTS</b>	<b>(4 542)</b>	<b>15 665</b>	<b>13 149</b>
Impôts courant	(459)	550	(712)
Autres impôts	(621)	(93)	(573)
Sociétés mises en équivalence	(5 347)	(15 682)	(6 408)
Résultat net des activités abandonnées	-	-	-
<b>RESULTAT NET</b>	<b>(10 969)</b>	<b>440</b>	<b>5 456</b>
Résultat net – Participations <sup>(2)</sup>	(7)	(0)	-
<b>RESULTAT NET – PART DU GROUPE</b>	<b>(10 976)</b>	<b>440</b>	<b>5 456</b>
Retraitement EPRA	27 429	12 834	1 631
<b>RESULTAT EPRA</b>	<b>16 453</b>	<b>13 274</b>	<b>7 088</b>
Résultat par action (€)	(1,60)	(0,24)	0,33
Résultat dilué par action (€) <sup>(3)</sup>	(1,29)	(0,18)	0,34
<b>Résultat EPRA par action (dilué) (€) <sup>(3)</sup></b>	<b>1,38</b>	<b>1,08</b>	<b>0,50</b>
Nombre d'actions moyen (hors autocontrôle)	9 023 026	9 462 792	10 035 893
Nombre d'actions moyen dilué (hors autocontrôle)	10 253 554	9 688 680	10 261 781

(1) l'EBITDA courant correspond au résultat opérationnel courant hors coûts de dépréciations et d'amortissements courants. Ce montant n'intègre pas en 2014, 2015 et 2016 les dépréciations sur les immeubles en stock de l'activité de développement, pour respectivement -1,0 M€, -0,1 M€ et -0,2 M€, repris dans les autres produits et charges.

(2) Participations ne donnant pas le contrôle.

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

## Bilan consolidé – Actif – Présentation résumée

(K€)	2014	2015	2016
Immeubles de placement	427 277	456 396	469 810
Actifs corporels	224	400	393
Immobilisations incorporelles	774	1 408	463
Actifs financiers	16 739	11 889	11 520
Actifs d'impôts différés	1 393	1 393	960
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence	54 674	38 831	31 551
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>501 083</b>	<b>510 318</b>	<b>514 697</b>
Immeubles destinés à la vente	148 189	58 457	49 228
Branche d'activité destinée à la vente	-	-	-
Prêts et créances de location-financement	8 354	3 002	2 004
Stocks	5 544	5 844	3 702
Clients et comptes rattachés	10 683	12 527	12 077
Actifs d'impôts courants	1	596	66
Autres créances	28 119	26 168	23 510
Trésorerie et équivalents de trésorerie	4 340	6 698	4 875
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>	<b>205 229</b>	<b>113 291</b>	<b>95 463</b>
<b>TOTAL</b>	<b>706 312</b>	<b>623 609</b>	<b>610 160</b>

## Bilan consolidé – Passif – Présentation résumée

(K€)	2014	2015	2016
Capitaux propres (part du groupe)	303 527	291 728	285 036
<i>dont ORA</i>	20 424	4 211	4 220
<i>dont TSDI</i>	73 181	73 160	73 118
Intérêts minoritaires	0	(0)	(0)
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>303 527</b>	<b>291 728</b>	<b>285 036</b>
Emprunts long terme	225 186	216 153	218 167
Passifs financiers	6 614	4 381	3 130
Provisions	4 063	4 476	2 081
Dépôts et cautionnements reçus	5 613	5 267	4 863
Passifs d'impôts différés et non courants	0	0	65
Divers	0	(0)	(0)
<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>241 476</b>	<b>230 277</b>	<b>228 306</b>
Branches d'activités destinées à la vente	-	-	-
Passifs liés aux immeubles destinés à la vente	83 146	30 562	33 526
Dettes fournisseurs et autres	24 817	22 340	21 719
Emprunts et dettes financières	48 962	45 823	38 723
Passifs d'impôts courants	521	0	184
Dettes fiscales et sociales	3 863	2 880	2 666
<b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>	<b>161 309</b>	<b>101 605</b>	<b>96 817</b>
<b>TOTAL</b>	<b>706 312</b>	<b>623 609</b>	<b>610 160</b>

# 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 » <sup>(1)</sup> (BPR).

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

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

## Définition des mesures de performance EPRA (EPM)

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

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

## Mesures de performance EPRA (EPM)

(K€)	2014	2015	2016
Résultat EPRA	16 453	13 274	7 088
Actif Net Réévalué EPRA (hors droits)	235 982	221 706	215 575
ANNR EPRA (hors droits)	261 126	249 980	245 933
Taux d'occupation EPRA (%)	90,2	85,8	87,5
Données par action (€)	2014	2015	2016
Résultat EPRA <sup>(1)</sup>	1,38	1,08	0,50
Actif net réévalué EPRA (hors droits)	22,99	21,60	21,02
ANNR EPRA (hors droits)	25,44	24,35	23,98

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

## Résultat EPRA (méthode indirecte)

(K€)	2014	2015	2016
Résultat net - part du groupe	(10 976)	440	5 456
Ajustement des valeurs des immeubles de placement et de développement	24 276	(3 818)	(147)
Résultat des cessions d'actif	(3 156)	7 241	589
Ajustement des Goodwill	-	-	-
Ajustement de valeur des instruments financiers	2 295	(2 062)	(1 099)
Impôts non-courants, différés et exit tax	614	79	576
Ajustements des sociétés mises en équivalence	3 400	11 394	1 713
Intérêts minoritaires des éléments ci-dessus	-	-	-
<b>Résultat EPRA</b>	<b>16 453</b>	<b>13 274</b>	<b>7 088</b>
<b>Résultat EPRA (hors Banimm)</b>	<b>18 319</b>	<b>17 352</b>	<b>11 661</b>

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

(K€)	2014	2015	2016
Revenus locatifs	43 687	39 029	34 662
<b>Loyers nets</b>	<b>39 197</b>	<b>34 435</b>	<b>29 443</b>
Revenus des autres activités	1 283	1 199	(137)
Frais de fonctionnement	(10 148)	(7 943)	(8 571)
<b>EBITDA courant <sup>(2)</sup></b>	<b>30 332</b>	<b>27 690</b>	<b>20 735</b>
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>30 200</b>	<b>27 081</b>	<b>19 618</b>
Autres produits et charges <sup>(3)</sup>	(474)	(426)	(397)
Coût de l'endettement financier net	(10 915)	(9 105)	(6 965)
Impôts (courant)	(466)	536	(709)
Divers (courant) <sup>(3)</sup>	61	(524)	236
Sociétés mises en équivalence (courant)	(1 947)	(4 288)	(4 695)
<b>Résultat net courant</b>	<b>16 460</b>	<b>13 274</b>	<b>7 088</b>
<b>Résultat EPRA (Résultat net courant - Pdg <sup>(4)</sup>)</b>	<b>16 453</b>	<b>13 274</b>	<b>7 088</b>
<b>Résultat EPRA (hors Banimmo)</b>	<b>18 319</b>	<b>17 352</b>	<b>11 661</b>
Autres produits et charges <sup>(3)</sup>	1 000	64	720
Résultat des cessions d'actifs	3 401	(7 241)	(22)
Solde net des ajustements de valeurs	(25 276)	3 753	(573)
Ajustement de valeurs des instruments financiers	(2 295)	2 062	1 099
Impôts (non-courant)	(614)	(79)	(576)
Divers (non-courant) <sup>(3)</sup>	(244)	(0)	(567)
Sociétés mises en équivalence (non-courant)	(3 400)	(11 394)	(1 713)
<b>Résultat net non-courant</b>	<b>(27 429)</b>	<b>(12 834)</b>	<b>(1 631)</b>
<b>Résultat net non-courant - pdg <sup>(4)</sup></b>	<b>(27 429)</b>	<b>(12 834)</b>	<b>(1 631)</b>
<b>Résultat net non-courant - pdg <sup>(4)</sup> (hors Banimmo)</b>	<b>(24 674)</b>	<b>(460)</b>	<b>1 423</b>
<b>Résultat net</b>	<b>(10 969)</b>	<b>440</b>	<b>5 456</b>
<b>Résultat net - part du groupe</b>	<b>(10 976)</b>	<b>440</b>	<b>5 456</b>

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

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

(2) L'EBITDA courant correspond au résultat opérationnel courant hors coûts de dépréciations et d'amortissements courants. Ce montant n'intègre pas en 2014, 2015 et 2016 les dépréciations sur les immeubles en stock de l'activité de développement, pour respectivement -1,0 M€, -0,1 M€ et -0,2 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€)	2014	2015	2016
<b>Résultat net - part du groupe</b>	<b>(10 976)</b>	<b>440</b>	<b>5 456</b>
Coût des TSDI	(2 302)	(2 135)	(1 953)
Coût des ORA	(1 178)	(590)	(226)
Résultat net - part du groupe ajusté pour le calcul du résultat par action	(14 456)	(2 285)	3 278
Réintégration du coût des ORA	1 178	590	226
Résultat net - part du groupe ajusté pour le calcul du résultat dilué par action (après conversion des ORA)	(13 278)	(1 696)	3 504
Retraitement EPRA	27 429	12 834	1 631
<b>Résultat EPRA ajusté du coût des TSDI pour le calcul du résultat EPRA par action <sup>(1)</sup></b>	<b>14 151</b>	<b>11 139</b>	<b>5 135</b>
Résultat par action (€)	(1,60)	(0,24)	0,33
Résultat dilué par action (€)	(1,29)	(0,18)	0,34
<b>Résultat EPRA par action (€) (dilué) <sup>(1)</sup></b>	<b>1,38</b>	<b>1,08</b>	<b>0,50</b>
<b>Résultat EPRA par action (€) (dilué) (hors Banimmo) <sup>(1)</sup></b>	<b>1,56</b>	<b>1,48</b>	<b>0,95</b>
Nombre d'actions en circulation	9 051 431	10 056 071	10 056 071
Nombre moyen d'actions en autocontrôle	(28 405)	(593 279)	(20 178)
Nombre moyen d'actions (hors autocontrôle)	9 023 026	9 462 792	10 035 893
Nombre moyen d'actions nouvelles en remboursement des ORA <sup>(1)</sup>	1 230 528	806 652	225 888
<b>Nombre moyen d'actions dilué (hors autocontrôle) <sup>(1)</sup></b>	<b>10 253 554</b>	<b>10 269 445</b>	<b>10 261 781</b>

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

## ANR IFRS

(K€)	2014	2015	2016
Fonds propres (avant affectation)	303 527	291 728	285 036
<i>dont ORA</i>	20 424	4 211	4 220
<i>dont TSDI</i>	73 181	73 160	73 118
<i>dont autocontrôle</i>	(244)	(268)	(395)
<i>dont autres</i>	210 166	214 624	208 094
Retraitement des TSDI	(73 181)	(73 160)	(73 118)
ANR IFRS dilué hors droits	230 346	218 568	211 918
Droits de transfert (pdg <sup>1</sup> )	36 473	33 375	35 346
ANR IFRS dilué droits inclus	266 818	251 943	247 264
<b>ANR IFRS dilué hors droits par action</b>	<b>22,44</b>	<b>21,29</b>	<b>20,66</b>
ANR IFRS dilué droits inclus par action	25,99	24,54	24,11
Nombre d'actions en circulation	9 051 431	10 056 071	10 056 071
Autocontrôle	(17 376)	(16 933)	(27 007)
ORA convertie	1 230 528	225 888	225 888
<b>Nombre d'actions dilué (hors autocontrôle)</b>	<b>10 264 583</b>	<b>10 265 026</b>	<b>10 254 952</b>

(1) Pdg signifiant part du groupe.

## ANR EPRA

(K€)	2014	2015	2016
ANR IFRS dilué hors droits	230 346	218 568	211 918
Retraitements EPRA	5 637	3 138	3 656
<i>dont juste valeur des instruments financiers</i>	9 925	7 256	4 677
- Actif - Dérivés à la juste valeur (pdg <sup>1</sup> )	313	214	1 439
- Passif - Dérivés à la juste valeur (pdg <sup>1</sup> )	10 238	7 471	6 117
<i>dont impôts différés net</i>	(4 288)	(4 118)	(1 021)
- Actif d'impôts différés (pdg <sup>1</sup> )	4 288	4 118	1 086
- Passif d'impôts différés (pdg <sup>1</sup> )	0	0	65
ANR EPRA (hors droits)	235 982	221 706	215 575
ANR EPRA droits inclus	272 455	255 081	250 921
<b>ANR EPRA (hors droits) par action (dilué)</b>	<b>22,99</b>	<b>21,60</b>	<b>21,02</b>
ANR EPRA droits inclus par action (dilué)	26,54	24,85	24,47

(1) Pdg signifiant part du groupe.

## ANNR EPRA

(K€)	2014	2015	2016
Retraitement EPRA	(5 637)	(3 138)	(3 656)
Variation de JV de la dette <sup>(1)</sup>	30 780	31 413	34 015
ANNR EPRA (hors droits)	261 126	249 980	245 933
ANNR EPRA droits inclus	297 598	283 355	281 279
<b>ANNR EPRA (hors droits) par action (dilué)</b>	<b>25,44</b>	<b>24,35</b>	<b>23,98</b>
ANNR EPRA droits inclus par action (dilué)	28,99	27,60	27,43

(1) Hors Banimmo et ses filiales.

## Taux de vacance EPRA

Classe d'actif (M€)	Loyers faciaux	Surface locative (m <sup>2</sup> )	VLM <sup>1</sup> sur vacant	VLM <sup>1</sup>	Taux de vacance EPRA
Bureaux	21,8	163 848	3,4	23,9	14,0%
Surfaces commerciales	8,3	59 257	1,3	9,4	13,8%
Entrepôts et Locaux d'Activités	5,4	135 086	0,1	4,9	2,8%
<b>Total</b>	<b>35,5</b>	<b>358 191</b>	<b>4,8</b>	<b>38,2</b>	<b>12,5%</b>

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



# Glossaire

## **Actif net réévalué (ANR) par action**

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

## **Droits**

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

## **EPRA**

European Public Real Estate Association, est une association dont la mission consiste à promouvoir, développer et représenter le secteur immobilier coté à l'échelle 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 voie d'achèvement pour lequel 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 lequel 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.