

Comptes consolidés semestriels 2016



RESULTAT OPERATIONNEL NET DE 12,2 M€ EN HAUSSE DE 25 %

RESULTAT NET EN BAISSA A 4,1 M€

- (+) Hausse des justes valeurs de 2,4 M€
- (+) Coût de la dette stable à 2,5 %
- (-) Baisse des revenus locatifs de 17,0 % résultant des cessions en 2015
- (-) Contribution négative de Banimmco (-4,1 M€)

RECU DU RESULTAT EPRA (HORS BANIMMO) A 5,6 M€

TAUX D'OCCUPATION EN AMELIORATION

LTV STABLE A 46,5 % (-0,1 POINT)

EVOLUTION DU PATRIMOINE

- 7,4 M€ d'acquisitions et de travaux
- 9,7 M€ de cessions

ANR EPRA PAR ACTION : 21,0 €

ANNNR EPRA PAR ACTION : 24,0 €

Le Conseil d'Administration d'Affine, réuni le 26 juillet 2016, a arrêté les comptes semestriels consolidés résumés au 30 juin 2016. Les procédures d'examen limité sont en cours de finalisation.

1) RESULTAT

2016 manifeste les premiers effets du renouvellement du portefeuille engagé il y a 2 ans : les importantes cessions entraînent une baisse des revenus locatifs alors que les VEFA qui ont été signées ne produisent pas encore de loyers.

Cette stratégie se reflète dans la variation de juste valeur du patrimoine et qui conduit à un résultat opérationnel net en hausse de 25,3 %.

Le bénéfice net consolidé s'est élevé au premier semestre 2016 à 4,1 M€, contre 5,6 M€ à la même période l'an dernier.

Cette variation résulte principalement :

- De la cession des plateformes logistiques réalisée au second semestre 2015 qui réduit les revenus locatifs de 17,0 %. A périmètre constant, les loyers progressent de 0,3 %.
- De la baisse des résultats de cessions (-0,3 M€ contre 1,4 M€) et des impôts (-1,0 M€ contre -0,3 M€).

- D'une sensible réduction des frais financiers, en liaison avec les cessions des 12 derniers mois (3,8 M€ contre 5,0 M€).
- D'une nette amélioration au global des variations de juste valeur : +2,4 M€ contre -7,0 M€ pour les immeubles ; +0,1 M€ contre +1,9 M€ pour les instruments financiers.
- D'une contribution négative de Banimmco (dont Affine est actionnaire à hauteur de 49,5 %), qui passe de -0,7 M€ à -4,1 M€. (voir le communiqué de presse de Banimmco).

Le résultat EPRA, qui mesure le résultat récurrent consolidé (part du groupe) d'Affine, passe (hors Banimmco) de 9,7 M€ à 5,6 M€. Après prise en compte de Banimmco, il s'établit à 3,4 M€ contre 7,4 M€.

Pour les mêmes raisons, la capacité d'autofinancement régresse légèrement à 7,4 M€ contre 11,2 M€. Compte tenu d'une variation positive du BFR (2,0 M€ vs 1,8 M€), en raison essentiellement de la récupération de la TVA payée

lors de l'acquisition du second immeuble à Toulouse, le cash-flow opérationnel passe de 17,1 M€ à 14,1 M€.

2) ACTIVITE

L'activité locative a été soutenue et le taux d'occupation EPRA s'améliore à 87,0 % contre 85,8 % fin 2015.

Au cours du semestre, Affine a signé 17 nouveaux baux portant sur une surface totale de 27 900 m² et un loyer annuel global de 1,6 M€. Par ailleurs, 18 locataires ont résilié leur bail ou quitté leur locaux, représentant au total une surface de 4 900 m² et un loyer annuel de 1,1 M€. Enfin, il y a eu 14 renégociations de baux portant sur un total de loyers de 1,1 M€, pour lesquelles la priorité a été donnée à la prolongation de la période ferme des baux (impact en année pleine nul).

Sur la période, la rotation du portefeuille a permis son rajeunissement, et son recentrage sur les bureaux et les commerces :

- le total des investissements, sous forme d'acquisitions et de travaux visant à rehausser la qualité du patrimoine a atteint 7,4 M€.
- la cession des actifs matures, de trop faible taille, situés hors des zones cibles ou dédiés à la logistique représente un montant de 9,7 M€.

3) ACTIF NET REEVALUE

A fin juin 2016, la juste valeur des immeubles de placement reste stable à 514 M€ (hors droits) par rapport à fin 2015.

En incluant les immeubles de Banimmo, la juste valeur (droits inclus) du patrimoine total du groupe ressort à 908 M€.

L'Actif Net Réévalué EPRA (hors droits, déduction faite des quasi-fonds propres et après retraitement de la juste valeur des instruments dérivés et des impôts différés), est en recul de 2,6 % à 215,9 M€, en raison des distributions en 2016 (dividendes et rémunération des ORA et TSDI). Par action (hors autocontrôle et après déduction des TSDI et conversion des ORA), l'ANR passe de 21,6 € fin 2015 à 21,0 € (-2,6 %).

Enfin, l'ANR triple net EPRA (hors droits), qui intègre la juste valeur des instruments de couverture, les impôts différés et la différence entre les valeurs comptables 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 31,9 M€ et la société a

procédé à des remboursements pour un montant total de 34,9 M€.

Au 30 juin 2016, la dette financière, nette de la trésorerie, s'établit à 283 M€ (-0,6 %). Le ratio LTV (dette bancaire nette / valeur de marché des immeubles droits inclus, intégrant stock immobilier et situation nette des sociétés mises en équivalence) s'établit à 46,5 % contre 46,6 % fin 2015.

Le coût moyen de la dette reste stable à 2,5 % couverture incluse (1,6 % hors couverture). La durée moyenne de l'endettement ressort à 5,1 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'investissements engagés ou en négociations avancées dépasse 90 M€, devant dégager à terme un loyer annuel de 6,5 M€, dont 1,6 M€ (en base annuelle) déjà reflétés dans les comptes du premier semestre 2016.

Cette politique d'investissement va être poursuivie selon les critères suivants :

- rajeunir le portefeuille par des investissements dans des immeubles neufs ou rénovés, associés à la poursuite de la cession progressive des immeubles situés hors des zones cibles ou dédiés à la logistique ;
- retrouver le volume des loyers des années antérieures grâce à des investissements dans des actifs de rendement et à un effort accru visant à l'amélioration du taux d'occupation ;
- intégrer l'évolution technologique du secteur immobilier (services locatifs, nouveaux modes d'utilisation des lieux de travail...) ;
- veiller à ce que Banimmo retrouve les moyens d'une croissance équilibrée en menant à bien les ventes prévues, en exploitant le potentiel des fonciers qu'elle détient en Belgique et en renforçant par des partenariats ses capacités d'intervention dans le secteur du commerce en France.

Cette stratégie devrait permettre à Affine de maintenir sa politique de distribution.

6) CALENDRIER

- 19 octobre 2016 : Chiffre d'affaires du troisième trimestre
- Février-mars 2017 : Chiffre d'affaires et résultats annuels 2016
- Avril 2017 : Chiffre d'affaires du premier trimestre
- Avril 2017 : Assemblée générale
- Mai 2017 : Paiement du dividende

RESULTAT CONSOLIDE

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

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

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

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

RESULTAT EPRA (METHODE INDIRECTE)

(M€)	S1 2015	2015	S1 2016
Résultat net – part du groupe	5,6	0,4	4,1
Ajust. des valeurs des immeubles de placement et de développement	6,9	(3,8)	(2,4)
Résultat des cessions d'actif	(1,4)	7,2	0,3
Ajustement des Goodwill	-	-	-
Ajustement de valeur des instruments financiers	(1,9)	(2,1)	(0,1)
Impôts non-courants, différés et exit tax	0,0	0,1	0,5
Ajustements des sociétés MEE	(1,8)	11,4	0,9
Intérêts minoritaires des éléments ci-dessus	-	-	-
Résultat EPRA ⁽⁴⁾	7,4	13,3	3,4
Résultat EPRA ⁽⁴⁾ (hors Banimm)	9,7	17,4	5,6

(4) L'EPRA, association des foncières européennes cotées en bourse, a mis à jour en décembre 2014 un guide sur les mesures de performances. Le Résultat EPRA exclut essentiellement, comme précisé dans la note sur les retraitements de l'EPRA, les variations de justes valeurs et les plus ou moins-values de cessions.

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

(M€)	S1 2015	2015	S1 2016
Revenus locatifs	20,7	39,0	17,2
Loyers nets	18,2	34,4	14,7
Revenus des autres activités	0,8	1,2	0,2
Frais de fonctionnement	(3,8)	(7,9)	(4,1)
EBITDA courant ⁽²⁾	15,1	27,7	10,8
Résultat opérationnel courant	15,0	27,1	10,1
Autres produits et charges	0,2	(0,4)	0,0
Coût de l'endettement financier net	(5,0)	(9,1)	(3,8)
Impôts (courant)	(0,2)	0,5	(0,6)
Divers (courant) ⁽³⁾	(0,4)	(0,5)	(0,1)
Sociétés mises en équivalence (courant)	(2,2)	(4,3)	(2,3)
Résultat net courant	7,4	13,3	3,4
Résultat EPRA (Résultat net courant – part du groupe)	7,4	13,3	3,4
Résultat EPRA (hors Banimmo)	9,7	17,4	5,6
Autres produits et charges (non-courant)	0,1	0,1	(0,0)
Résultat des cessions d'actifs	1,4	(7,2)	(0,3)
Solde net des ajustements de valeurs	(7,0)	3,8	2,4
Ajustement de valeurs des instr. financiers	1,9	2,1	0,1
Impôts (non-courant)	(0,0)	(0,1)	(0,5)
Divers (non-courant) ⁽³⁾	(0,0)	(0,0)	(0,0)
Sociétés mises en équivalence (n-c)	1,8	(11,4)	(0,9)
Résultat net non-courant	(1,9)	(12,8)	0,7
Résultat net non-courant – part du groupe	(1,9)	(12,8)	0,7
Résultat net non-courant – part du groupe (hors Banimmo)	(3,4)	(0,5)	2,6
Résultat net	5,6	0,4	4,1
Résultat net – part du groupe	5,6	0,4	4,1

A PROPOS DU GROUPE AFFINE

Foncière spécialisée dans l'immobilier d'entreprise, Affine détient en direct 44 immeubles d'une valeur de 514 M€ (hors droits) à fin juin 2016, répartis sur une surface globale de 357 000 m². La société est présente dans les bureaux (65 %), l'immobilier commercial (22 %) et les entrepôts et locaux d'activité (13 %). 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 juin 2016 de 18 immeubles de bureaux et de commerce, d'une valeur de 359 M€ (droits inclus).

Le patrimoine global dépendant du groupe s'élève à 908 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. Suivez notre fil d'actualité sur : https://twitter.com/Groupe_Affine

CONTACT
RELATIONS INVESTISSEURS

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

RELATIONS PRESSE

RPpublics – Alexandra Richert
+33 (0)1 45 23 55 01 – alexandra.richert@rppublics.com

Annexe au communiqué de presse **S1** 20**16**

S1 2016 EN BREF

Chiffres clés	6
Faits marquants	7

STRATEGIE

Une stratégie en 4 axes	7
-------------------------	---

PATRIMOINE

Répartition	8
Juste valeur	8

ACTIVITES DE LA PERIODE

Affine	10
Banimmo	13

SYNTHESE FINANCIERE

Résultat consolidé	15
Cash-flow consolidé	16
Bilan consolidé	16
Comptes consolidés détaillés	19
Recommandations Best Practices de l'EPRA	21
Glossaire	24

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

S1 2016 EN BREF]

Chiffres clés

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

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

(1) Ce montant n'intègre pas au S1 2015, 2015 et S1 2016 les dépréciations sur les immeubles en stock, pour respectivement -0,1 M€, -0,1 M€ et 0,0 M€, repris dans les autres produits et charges.

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

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

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

(5) Coûts de couverture inclus.

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

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

Faits marquants

Janvier

Livraison de 5 915 m² de bureaux restructurés à Lyon (69).

Signature de l'acquisition en VEFA d'un immeuble de bureaux de 3 844 m² à Nantes (44).

Mars

Cession d'un immeuble de 2 168 m² de bureaux à Aix-en-Provence (13).

Avril

Cession d'un entrepôt de 12 500 m² à Miramas (13).

Mai

Cession d'un local commercial de 5 793 m² à Barberey Saint-Sulpice (10).

Livraison par Banimmo aux locataires des locaux du Marché St Germain (4 600 m²) à Paris.

Livraison de 1 500 m² de bureaux à Clichy (92).

Juin

Signature de l'acquisition de 5 053 m² de bureaux dans la tour Lilleurope à Lille (59).

STRATEGIE]

Une stratégie en 4 axes

Elle se définit par :

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

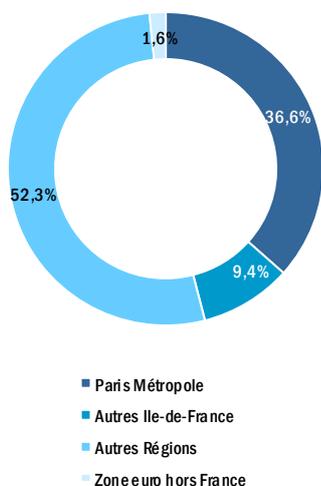
- un développement équilibré entre la région parisienne, qui représente environ la moitié du patrimoine, et les grandes métropoles régionales cibles bénéficiant d'une bonne desserte nationale et internationale, et d'une forte dynamique démographique et économique : Bordeaux, Nantes, Lille, Lyon, Marseille,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

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

Répartition

Affine détient 44 immeubles d'une valeur de 549 M€ droits inclus, offrant une surface globale de 357 000 m².

Répartition en valeur par zone géographique



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

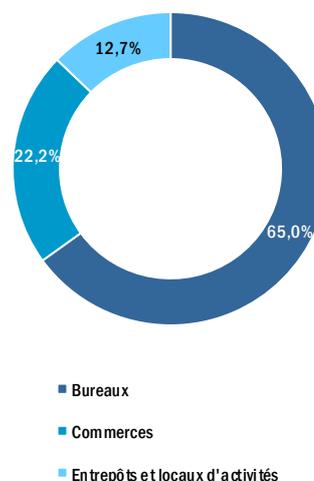
Bureaux

L'immobilier de bureau représente un patrimoine de 156 500 m² d'une valeur de 357 M€ droits inclus. Il comporte notamment des actifs comme la tour Traversière (7 800 m²) à Paris, à proximité de la gare de Lyon et occupé par la SNCF, la tour Lille Europe (19 000 m²) au-dessus de la gare d'Euralille, l'immeuble Tangram à Lyon Part-Dieu (5 900 m²) ou les Amarantes à Toulouse (5 800 m²).

Commerces

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

Répartition en valeur par nature



Jardins des Quais à Bordeaux (25 000 m²) ou les 7 collines à Nîmes (14 000 m²) pour un total de 56 100 m². La valeur de ce secteur est de 122 M€ droits inclus.

Entrepôts et Locaux d'activités

Le patrimoine logistique d'Affine a été cédé pour une large part en 2015. A fin juin, il représente une surface totale de 144 300 m² pour une valeur de 70 M€ droits inclus.

Juste valeur

Juste valeur du patrimoine direct

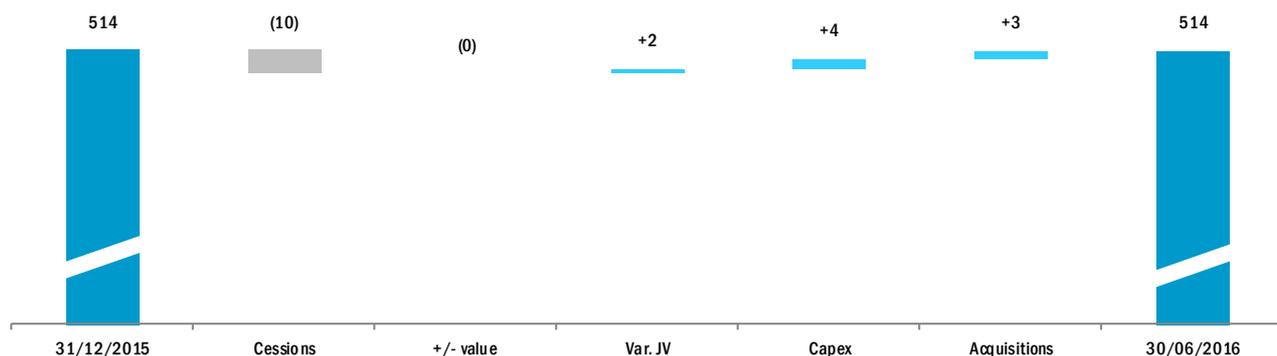
La juste valeur (droits inclus) des 44 actifs immobiliers s'établit à fin juin 2016 à 549 M€ contre 547 M€ à fin 2015.

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

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

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

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



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

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

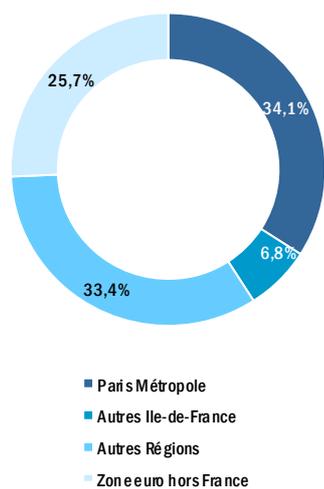
- baisse de 1,0 % résiduelle (travaux à réaliser, réversion, etc ...).

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

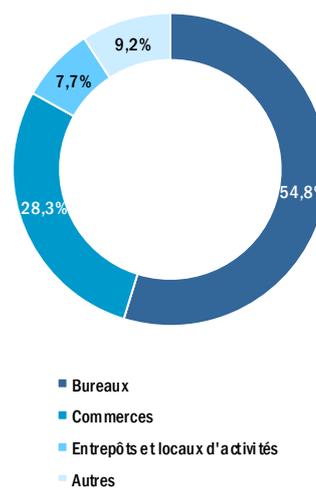
Juste valeur du patrimoine total

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

Répartition géographique en valeur



Répartition par typologie en valeur



ACTIVITE DE LA PERIODE]

Affine

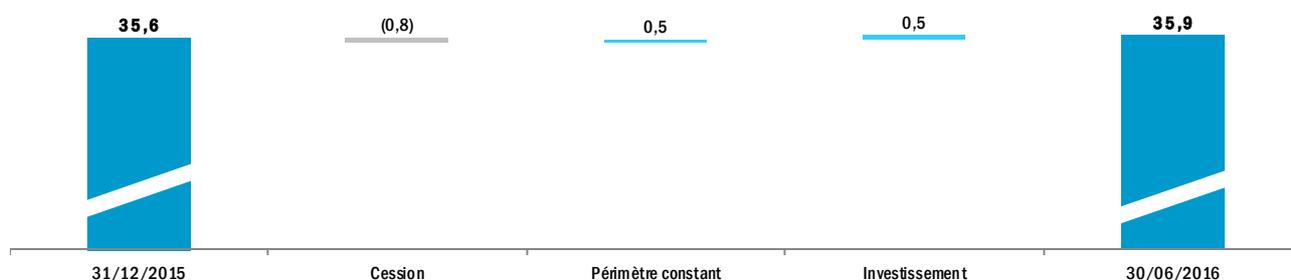
Loyers faciaux

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

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

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

Evolution des loyers faciaux (M€)

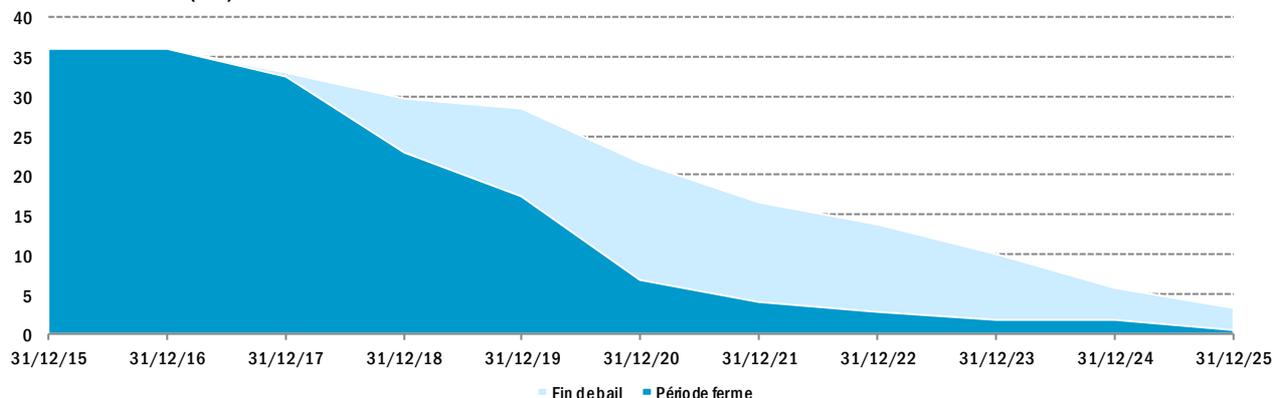


Au cours du semestre, Affine a signé 17 nouveaux baux portant sur une surface totale de 27 900 m² et un loyer annuel global de 1,6 M€. Par ailleurs, 18 locataires ont résilié leur bail ou quitté leur locaux, représentant au total une surface de 4 900 m² et un loyer annuel de 1,1 M€. Enfin, il y a eu 14 renégociations de baux portant sur un total de loyers de 1,1 M€, pour

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

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

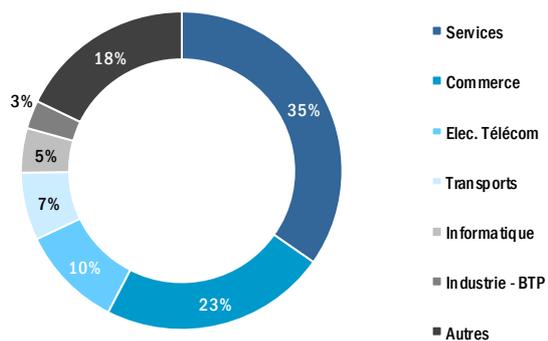
Echéance des baux (M€)



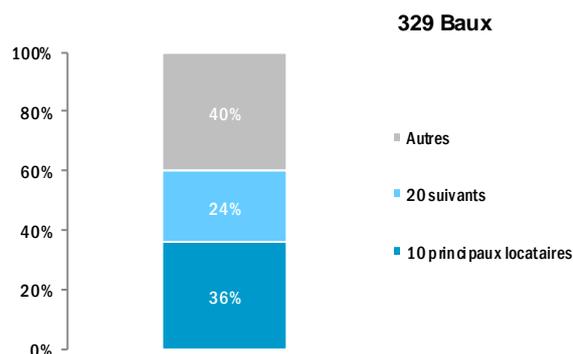
Parmi les trente plus importants locataires, qui représentent 60 % du total des loyers, aucun ne devrait dépasser 10 %, afin d'éviter toute concentration du risque locatif. En raison des ventes importantes en

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

Par secteur d'activité (en loyer)



Répartition des baux



Taux d'occupation

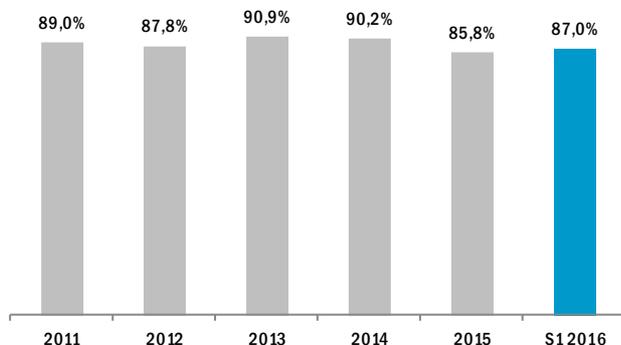
Le taux d'occupation cible s'établit entre 93 % et 95 % à moyen et long terme, compte tenu du nombre important d'immeubles multi-locataires. Au regard de l'accélération de la rotation du patrimoine ces dernières années, dans un objectif de rajeunissement et de rationalisation de celui-ci, cet objectif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

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

Au 30 juin 2016, le taux d'occupation EPRA (taux d'occupation financier) d'Affine (excluant un immeuble en cours de restructuration à Gennevilliers) s'améliore pour atteindre 87,0 %, contre 85,8 % fin 2015.

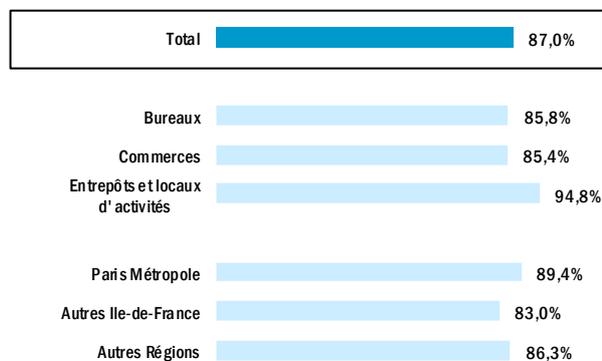
58 % de la vacance financière est concentrée sur 4 actifs : bureaux à Trappes, Tremblay-en-France et Lyon, et un ensemble commercial à Nîmes.

Taux d'occupation EPRA*



* Taux d'occupation financier hors immeubles en restructuration.

Taux d'occupation par pôle



Investissements & cessions

Rénovations

La rénovation du Tangram, immeuble de bureaux de près de 6 000 m² situé boulevard des Tchecoslovaques à Lyon dans la zone Part-Dieu, s'est achevée mi-janvier 2016. Dans ce cadre, Affine a obtenu la subvention DEFFIBAT délivrée par l'ADEME. L'objectif de ce dispositif est de faire émerger les meilleures initiatives en Rhône-Alpes sur la basse consommation énergétique, mais aussi sur la prise en compte des enjeux environnementaux et de santé (qualité de vie et d'usage, eau, déchets...). Affine vise une labélisation BBC Rénovation Effinergie. La moitié de cet immeuble est déjà pris à bail depuis début 2015 par ISCOM,

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

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

Acquisitions

Nantes

Affine a signé en début d'année une promesse de vente pour l'acquisition en VEFA auprès du groupement Sogeprom-ADI d'un immeuble de bureaux de 3 844 m² dans le quartier Euronantes Gare, pour un montant de 9,8 M€ (droits inclus). Afin de se positionner sur ce projet, Affine s'était associée en 2014 au groupement

pour emporter l'appel d'offres lancé par la ville pour l'attribution de l'îlot 1E, à développer selon un programme mixte de 12 800 m² de logements, bureaux et locaux d'activités.

Cet immeuble de 8 niveaux (R-1 à R+6), qui bénéficiera de la certification BREEAM, comprendra 3 544 m² de bureaux, 300 m² de locaux d'activité et 34 places de parking en sous-sol. Sa conception architecturale est assurée par le cabinet Art & Build (Paris), sa livraison est prévue au premier semestre 2018.

Clichy-la-Garenne

La Maison du Whisky a pris livraison du nouvel immeuble Les Horizons à la Porte de Clichy. Elle y installera à compter d'octobre son siège social sur environ 1 500 m², occupant l'ensemble des 7 niveaux (R-1 au R+5) du bâtiment, dans le cadre d'un bail de 12 ans, dont 6 ans fermes, signé en décembre 2015 pour un loyer annuel d'environ 0,5 M€. Cet immeuble a été acquis par Affine en VEFA en octobre 2015 auprès du promoteur Préférence Home.

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

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

Lille

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

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

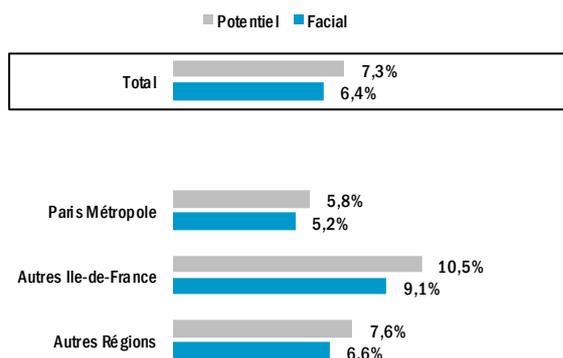
Les quatre niveaux offrent une superficie de 5 053 m² et sont entièrement loués pour un montant de 676 000 €. L'immeuble est occupé en quasi-totalité par différents locataires de premier plan dont EDF, Europorte, Macif, SNCF et Tereos.

Située au cœur d'Euralille, troisième quartier d'affaires de France après la Défense (Paris) et la Part-Dieu (Lyon), et surplombant la gare TGV internationale Lille Europe, la tour occupe l'un des meilleurs emplacements de la ville. Elle bénéficie d'une excellente accessibilité, tant par le rail, la voiture ou les transports en commun. Son attractivité devrait profiter du renforcement du trafic de la Gare Lille Europe, de la concentration des activités tertiaires de la Métropole au sein d'Euralille, du développement d'Euralille 2, et des projets urbanistiques à l'étude.

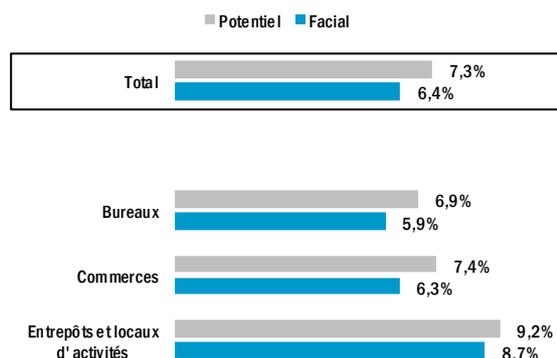
Cessions

Dans le cadre du rajeunissement et de l'amélioration de son portefeuille immobilier, Affine a procédé, au cours de la période, à la cession d'immeubles matures, de valeur trop modeste ou situés en dehors des zones de développement cibles : bureaux à Aix-en-Provence (2 168 m²) ; commerce à Barberey Saint-Sulpice (5 793 m²) ; entrepôt à Miramas (12 500 m²). Les cessions ont été réalisées globalement à des prix proches de leur juste valeur de fin 2015.

Rendement du patrimoine par zone géographique



Rendement du patrimoine par nature d'actifs



Banimmo

Au 30 juin 2016, Banimmo détient 18 immeubles (et 5 terrains), pour une superficie totale de près de 123 000 m². A fin juin, le taux d'occupation a légèrement augmenté, passant de 78,1 % fin 2015 à 78,4 % fin juin 2016. La vacance se concentre sur deux immeubles de bureaux bruxellois North Plaza (14 000 m²) et Diamond (4 700 m² sur un total de 14 300 m²).

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

- Athena Business Center à Vilvorde : Banimmo a entamé en juin 2016 la procédure de changement d'affectation de ce site de 5 hectares. Les bâtiments, utilisés actuellement comme entrepôt et espace de bureaux, laisseront place à un nouvel espace résidentiel, comprenant 250 logements (appartements, maison unifamiliales, etc). Ce nouveau développement porte le nom de « Groenloo » et a fait l'objet d'une présentation par la ville de Vilvorde et Banimmo mi-juin. Les premiers travaux sont prévus fin 2017 ;
- Marché Saint-Germain à Paris (4 600 m²) : les travaux de rénovation sont en cours de finalisation. En mai, les surfaces commerciales ont été livrées aux locataires afin qu'ils réalisent leurs travaux d'aménagement. La galerie, dont l'ouverture est prévue pour fin d'année, est entièrement louée et générera des revenus locatifs de plus de 4,0 M€ ;
- Centre commercial Verpantin à Pantin (4 700 m²) : Banimmo a procédé à l'échange de certaines surfaces commerciales avec le copropriétaire Leclerc, permettant ainsi le lancement prochain des travaux de rénovation du site. Cette rénovation comprendra des travaux liés à la façade, aux techniques et aux parties communes de la galerie, tout en maintenant les locataires en place.

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

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

- Grondbank The Loop (25 %) : aménagement et développement en cours des terrains autour du complexe Flanders Expo à Gand, en coopération avec la municipalité. Sa contribution au résultat est marginale ;
- Conferinvest (49 %) : exploitation de deux centres de conférences Dolce à Bruxelles-La Hulpe et Chantilly ;
- Urbanove (44 %) : projets de construction de centres commerciaux à Namur et Verviers.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SYNTHÈSE FINANCIÈRE]

Résultat consolidé

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

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

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

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

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

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

(4) L'EPRA, association des foncières européennes cotées en bourse, a mis à jour en décembre 2014 un guide sur les mesures de performances. Le Résultat EPRA exclut essentiellement, comme précisé dans la note sur les retraitements de l'EPRA, les variations de justes valeurs et les plus ou moins-values de cessions.

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

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

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

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

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

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

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

Cash-flow consolidé

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

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

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

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

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

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

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

Bilan consolidé

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

Actif net réévalué

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

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

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

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

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

Financement

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

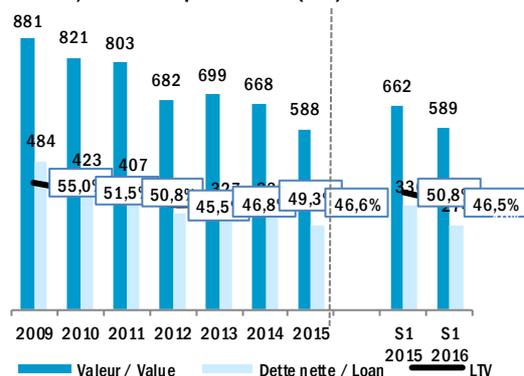
La part importante représentée par les actifs en régions, plus stables et plus rentables que les actifs parisiens, et la diversification de son patrimoine, lui confèrent un profil de risque résilient.

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

Le total des crédits bancaires signés au cours du semestre s'élève à 31,9 M€, à comparer à un montant d'amortissements de la dette bancaire de 34,9 M€ sur la période.

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

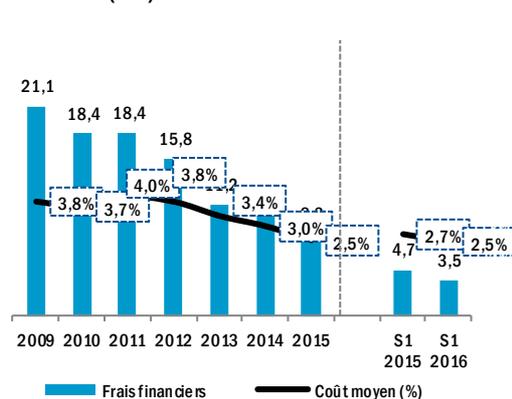
Dettes nette / valeur du patrimoine (M€)



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

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

Coût de la dette (M€)



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

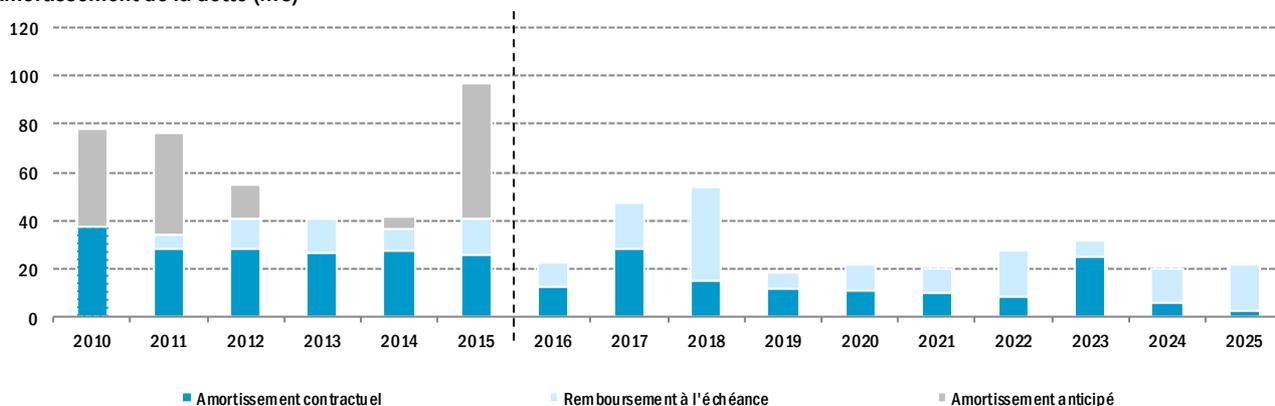
Le rapport des frais financiers sur la moyenne des dettes financières nettes fait ressortir pour le semestre un coût moyen stable de la dette de 1,6 % par rapport

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

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

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

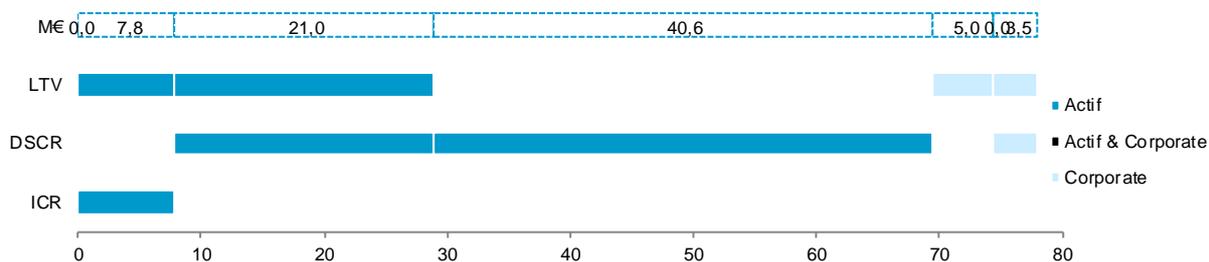
Amortissement de la dette (M€)



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

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

Répartition des covenants (M€)



LTV (dette nette / valeur du patrimoine)

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

Comptes consolidés détaillés

Compte de résultat consolidé – Présentation résumée

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

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

(2) Participations ne donnant pas le contrôle.

Bilan consolidé – Actif – Présentation résumée

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

Bilan consolidé – Passif – Présentation résumée

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

Recommandations Best Practices EPRA

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

Définition des mesures de performance EPRA (EPM)

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

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

Mesures de performance EPRA (EPM)

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

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

Résultat EPRA (méthode indirecte)

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

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

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

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

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

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

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

(4) Pdg signifiant part du groupe.

Résultat EPRA par action

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

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

ANR IFRS

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

(1) Pdg signifiant part du groupe.

ANR EPRA

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

(1) Pdg signifiant part du groupe.

ANNR EPRA

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

(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
Bureaux	21,6	156 530	3,3	23,6	14,2%
Surfaces commerciales	7,9	56 108	1,3	8,9	14,6%
Entrepôts et Locaux d'Activités	6,0	144 335	0,3	5,5	5,2%
Total	35,5	356 973	4,9	38,1	13,0%

(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.

Patrimoine locatif

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

Périmètre constant

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

Rendements

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

Taux d'occupation EPRA

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

Taux de capitalisation

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

Taux de rendement

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

Taux de vacance EPRA

Le taux de vacance financier est égal à 1 moins le taux d'occupation.

Valeur locative de marché (VLM)

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