

# RAPPORT FINANCIER S1 2015



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

# Sommaire

## **S1 2015 EN BREF**

Chiffres clés	3
Faits marquants	4

## **STRATEGIE**

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

## **PATRIMOINE**

Répartition	5
Juste valeur	5

## **ACTIVITES DE LA PERIODE**

Affine	7
Banimmo	9

## **SYNTHESE FINANCIERE**

Résultat consolidé	11
Cash-flow consolidé	12
Bilan consolidé	12
Comptes consolidés détaillés	15
Recommandations Best Practices de l'EPRA	17
Glossaire	20

## **ANNEXES FINANCIERES**

Comptes consolidés	21
Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle	43
Attestation des personnes assumant la responsabilité du rapport financier semestriel	44

# S1 2015 EN BREF ]

## Chiffres clés

Comptes consolidés (M€)	S1 2014	2014	S1 2015
Revenus locatifs	22,5	43,7	20,7
Résultat opérationnel courant <sup>(1)</sup>	16,0	30,2	15,0
Résultat EPRA	7,9	16,5	7,4
Résultat EPRA (hors Banimmo)	9,7	18,3	9,7
Résultat net – part du groupe	(6,4)	(11,0)	5,6
Capacité d'autofinancement	11,9	22,8	11,2
Investissements (acquisitions et travaux) <sup>(2)</sup>	4,6	21,8	6,5
Juste valeur du patrimoine (droits inclus) <sup>(3)</sup>	617,6	610,1	604,3
Juste valeur du patrimoine (hors droits) <sup>(3)</sup>	583,2	575,1	569,5
Actif net réévalué EPRA (hors droits) <sup>(4)</sup>	242,8	236,0	228,1
ANNNR EPRA (hors droits) <sup>(4)</sup>	270,6	261,1	256,3
Dettes financières nettes	347,3	345,0	340,0
LTV (%)	48,3	49,3	50,8
Coût moyen de la dette (%) <sup>(5)</sup>	3,1	3,0	2,7
Taux d'occupation EPRA (%)	91,5	90,2	88,5
Données par action (€)	S1 2014	2014	S1 2015
Résultat net <sup>(6)</sup>	(0,74)	(1,29)	0,44
Résultat EPRA	0,66	1,38	0,62
Dividende	-	1,00	-
Actif net réévalué EPRA (hors droits) <sup>(4)</sup>	23,66	22,99	22,21
ANNNR EPRA (hors droits) <sup>(4)</sup>	26,37	25,44	24,96
Cours de bourse (fin de l'exercice)	14,60	15,17	16,77

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 2014, 2014 et S1 2015 les dépréciations sur les immeubles en stock, pour respectivement 0,4 M€, -1,0 M€ et -0,1 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 %, 6,2 % ou 6,9 % 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.

# Faits marquants

## Janvier

Obtention par Banimmo et McArthurGlen du permis de bâtir pour la première phase de la construction d'un outlet center à Gand (Belgique).

Signature d'un bail de 12 ans ferme sur 2 750 m<sup>2</sup> de bureaux à Lyon (69).

## Février

Placement privé d'obligations par Banimmo pour 44 M€ sur une durée de 5 ans.

## Mars

Signature par Concerto Buchères 3 (filiale à 40% d'Affine) d'un bail avec Petit Bateau pour une plateforme logistique de 43 500 m<sup>2</sup> près de Troyes (10).

## Avril

Cession d'un immeuble de 3 828 m<sup>2</sup> de locaux d'activité à Palaiseau (91).

Cession par Banimmo d'un immeuble de 7 300 m<sup>2</sup> de bureaux en cours de construction pour Deloitte à Gand (Belgique).

## Juin

Cession de 3 472 m<sup>2</sup> de bureaux à Lyon (69).

Livraison d'un immeuble de 2 862 m<sup>2</sup> de bureaux à Toulouse (31).

Kaufman & Broad entre au capital d'Urbismart pour accompagner le développement de la société spécialisée dans la logistique urbaine et créée en 2014 par Affine.

## Juillet

Signature de l'acquisition d'un immeuble de bureaux de 1 535 m<sup>2</sup> à Clichy-la-Garenne (92).

# STRATEGIE ]

## Une stratégie en 4 axes

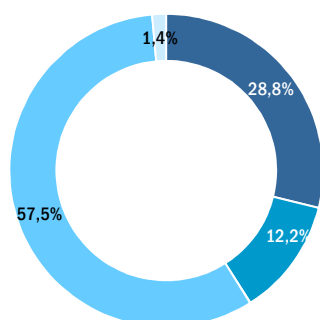
Elle se définit par :

- 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 (TGV ou avion), et d'une forte dynamique économique : Bordeaux, Nantes, Lille, Lyon, Marseille, Toulouse ;
- Sa filiale Banimmo poursuit son repositionnement sur des segments plus porteurs du marché belge (notamment le résidentiel) et le développement de ses projets de centres commerciaux en France.

## Répartition

Affine détient 55 immeubles d'une valeur de 604 M€ droits inclus, offrant une surface globale de 528 500 m<sup>2</sup>.

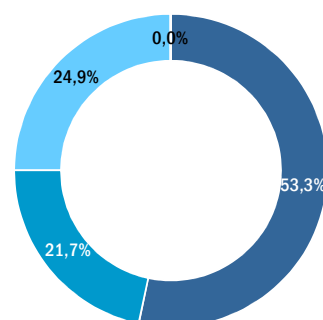
### Répartition en valeur par zone géographique



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

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

### Répartition en valeur par nature



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

### Bureaux

L'immobilier de bureau représente un patrimoine de 323 M€ droits inclus. Il comporte notamment des actifs comme la tour Traversière (7 800 m<sup>2</sup>), 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, ou les Amarantes à Toulouse (5 800m<sup>2</sup>).

### Commerces

Le patrimoine de surfaces commerciales est composé d'ensembles commerciaux de centre-ville, comme les 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 66 900 m<sup>2</sup>. La valeur de ce secteur est de 131 M€ droits inclus.

### Entrepôts et Locaux d'activités

Le patrimoine logistique du groupe Affine rassemble plusieurs types de plateformes, la plupart bi-modales (fer/route), offrant des surfaces allant jusqu'à près de 39 000 m<sup>2</sup> pour l'entrepôt de Saint-Cyr-en-Val.

Ces actifs, d'une valeur d'environ 150 M€ droits inclus représentent une surface totale de 320 400 m<sup>2</sup>.

## Juste valeur

### Juste valeur du patrimoine direct

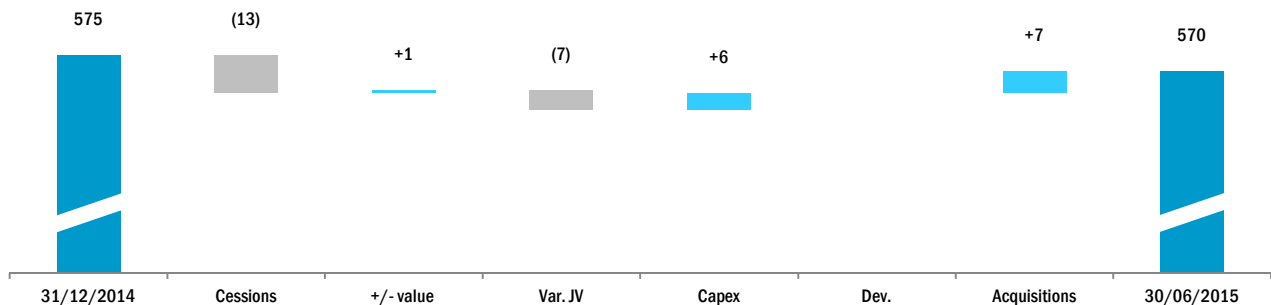
La juste valeur (droits inclus) des 55 actifs immobiliers s'établit à fin juin 2015 à 604 M€ contre 610 M€ à fin 2014.

Hors droits, la valeur du patrimoine passe de 575 M€ fin 2014 à 570 M€ fin juin 2015. Cette variation résulte :

- de cessions à hauteur de 13,1 M€, dégageant une plus-value de 1,1 M€ ;

- d'une diminution de 7,0 M€ la juste valeur à périmètre constant des immeubles en portefeuille à la fin de la période ;
- de 6,0 M€ d'investissements d'amélioration des immeubles ;
- de 7,5 M€ d'acquisitions.

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



La baisse de 7,0 M€ à périmètre constant de la juste valeur du portefeuille (soit 1,2 %) se répartit entre :

- une diminution de 0,8 % liée à la baisse des loyers de marché (VLM).
- une augmentation de 1,3 % provenant de la baisse des taux de rendement retenus pour les expertises,

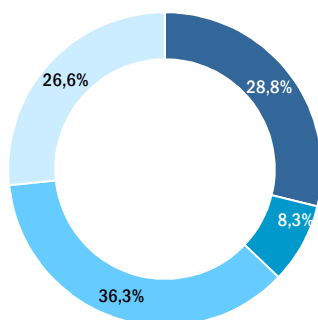
- une baisse de 1,7 % résiduelle (travaux à réaliser, réversion, etc ...).

Le taux de rendement moyen ressortant des expertises est de 7,3 % et une variation négative ou positive de ce taux de 25 points de base conduirait respectivement à une hausse ou une baisse de 19,2 M€ de la valeur du patrimoine.

#### Juste valeur du patrimoine total

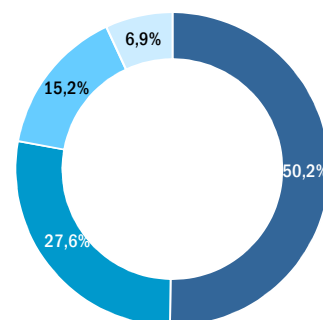
En intégrant les immeubles des sociétés mises en équivalence, appartenant à Banimmo, la juste valeur (droits inclus) du patrimoine total ressort à fin juin 2015 à 988 M€ contre 945 M€ à fin 2014.

#### Répartition géographique en valeur



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

#### Répartition par typologie en valeur



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

# ACTIVITES DE LA PERIODE ]

## Affine

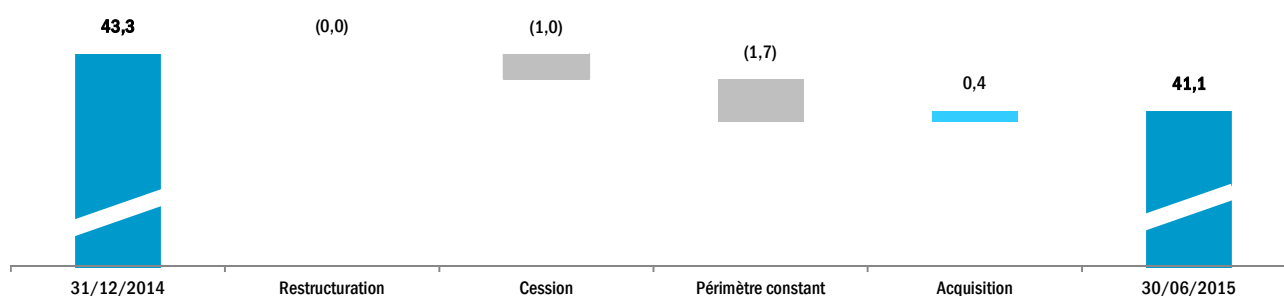
### Loyers faciaux

Les loyers des baux en vigueur au 30 juin 2015 représentent un montant annualisé de 41,1 M€, en baisse de 4,0 % à périmètre constant par rapport au 31

décembre 2014, essentiellement en raison du départ d'un locataire sur le site de Tremblay-en-France.

Après prise en compte des acquisitions et cessions, la baisse s'élève à 5,2 %.

### Evolution des loyers faciaux (M€)

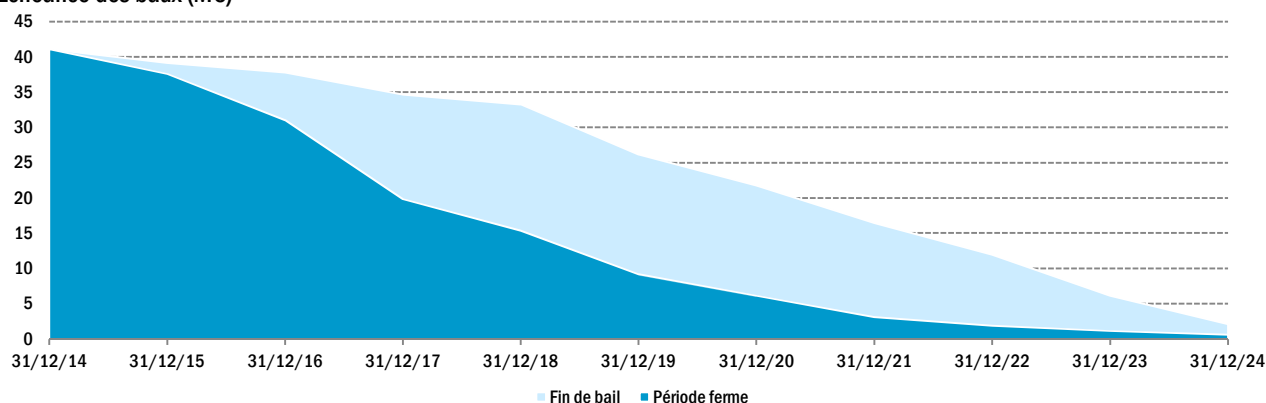


Au cours du semestre, Affine a signé 29 nouveaux baux portant sur une surface totale de 14 400 m<sup>2</sup> et un loyer annuel global de 2,1 M€ (dont 1 bail lié à l'acquisition à Toulouse). Par ailleurs, 27 locataires ont résilié leur bail ou quitté leur locaux, représentant au total une surface de 23 400 m<sup>2</sup> et un loyer annuel de 3,0 M€ (dont 1,3 M€ pour le site de Tremblay-en-France et 0,2 M€ lié à une cession). Enfin, il y a eu 22 renégociations pour un montant de 3,1 M€ pour lesquelles la priorité a été

donnée à la prolongation de la période ferme des baux (impact en année pleine :-0,4 M€). Au global, l'impact devrait représenter une perte de loyers d'environ 0,9 M€ sur 2015 ou 0,5 M€ sur le second semestre 2015.

La durée moyenne des baux et leur période ferme s'établissent respectivement à 5,7 ans et 3,2 ans (à comparer à 5,1 et 2,8 ans à fin 2014).

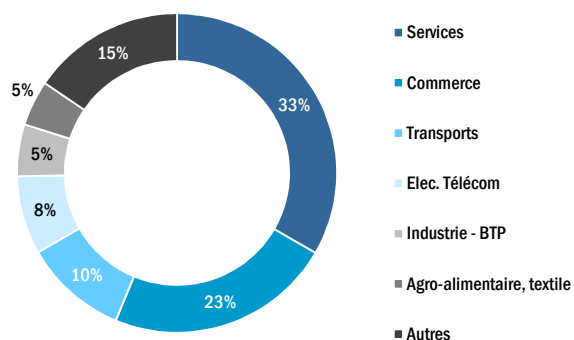
### Echéance des baux (M€)



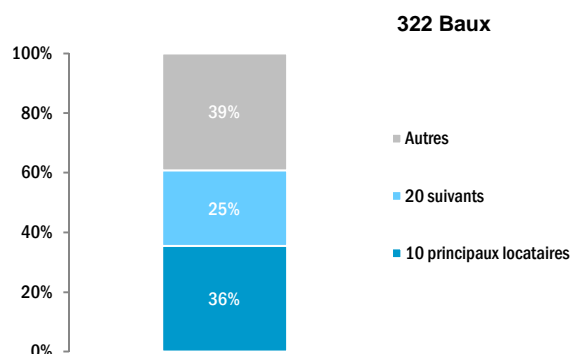
Parmi les trente plus importants locataires, qui représentent 61 % du total des loyers, aucun n'en atteint 10 %, afin d'éviter toute concentration du risque locatif.

Les locataires les plus significatifs sont : SNCF, TDF, la Mairie de Corbeil-Essonnes et l'Armée.

## Par secteur d'activité (en loyer)



## Répartition des baux



## Taux d'occupation

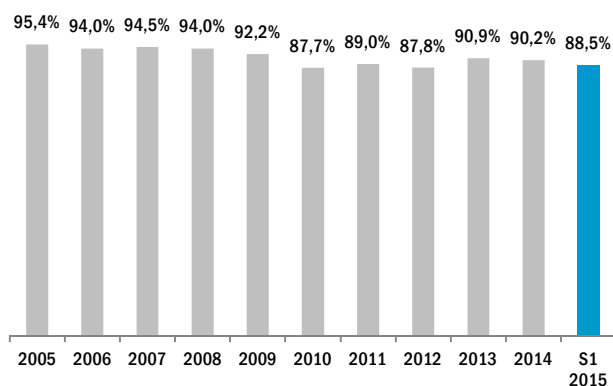
Un nombre important d'immeubles étant multi-locataires, le taux d'occupation cible s'établit entre 93 % et 95 %. La stratégie d'Affine, consistant notamment à investir dans des immeubles à forte création de valeur, peut la conduire à acquérir des immeubles avec des taux d'occupation temporairement en deçà de ce taux moyen.

Au 30 juin 2015, le taux d'occupation EPRA (taux d'occupation financier) d'Affine (excluant les immeubles

en cours de restructuration : un immeuble à Gennevilliers, un à Lyon et trois immeubles en finalisation de cession : à Paris, Troyes et Bron) diminue pour atteindre 88,5 %, contre 90,2 % fin 2014 en raison du départ d'un locataire sur le site de Tremblay-en-France.

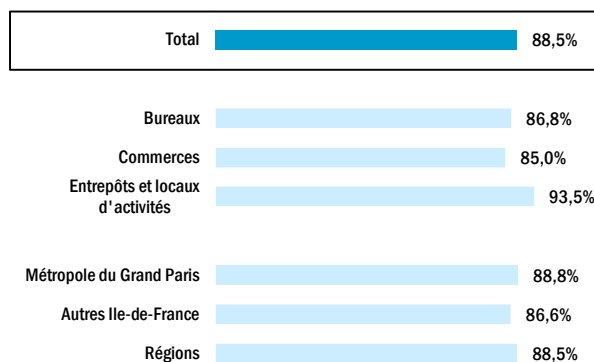
56 % de la vacance financière du groupe est concentrée sur 4 actifs : des bureaux à Trappes, des entrepôts à Tremblay-en-France et Mer, et un ensemble commercial à Nevers, en cours de commercialisation.

## 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 5 700 m<sup>2</sup> situé boulevard des Tchecoslovaques à Lyon, est en cours d'achèvement avec une livraison prévue au T3. Dans ce cadre, le groupe 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...). Le groupe vise une labellisation BBC Rénovation Effinergie. La moitié de cet immeuble est déjà pris à bail depuis le début de l'année 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 sur un immeuble de bureaux de plus de 20 000 m<sup>2</sup> situé à EuraLille.

### Acquisitions

Après la signature de la promesse en novembre, Affine a finalisé l'acquisition en juin, auprès du groupe GA, d'un immeuble de bureaux de 2 900 m<sup>2</sup> à Toulouse pour un montant de 7,5 M€ (droits inclus).

Cet immeuble de 4 niveaux (R-1 à R+2) avec 19 places de parking en extérieur et 73 en sous-sol a été livré en juin.



L'immeuble est loué à 81 % à Dalkia, leader des services énergétiques en France. Il accueille les équipes de sa direction régionale du Sud-Ouest et du Centre Midi-Pyrénées Limousin, soit environ 100 collaborateurs.

Ce bâtiment appartient au programme immobilier « Les Amarantes », ensemble de 3 immeubles de bureaux d'une superficie globale de 9 200 m<sup>2</sup> situé au cœur du nouveau quartier de Borderouge, à proximité du futur centre commercial des Maourines composé d'un Carrefour et de 60 boutiques. Pour mémoire, Affine a déjà acquis en 2014 le premier immeuble de bureaux des Amarantes, loué à Pôle Emploi, La Mutuelle Générale et Greenflex.

Ce secteur représente pour Toulouse un pôle de développement urbain majeur. Localisé à la sortie de l'échangeur du Boulevard Urbain Nord, à 15 minutes de l'aéroport international de Toulouse Blagnac, il bénéficie d'une très bonne desserte en transports en commun avec la ligne B du métro donnant un accès rapide au centre-ville, 8 lignes de bus desservant une large portion

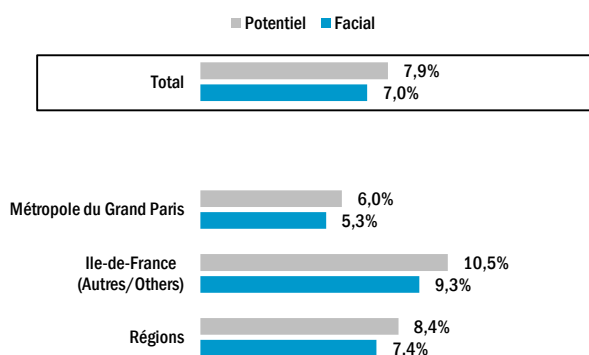
de l'agglomération, 1 gare intermodale et 3 stations de vélos.

Comme l'ensemble du programme, les deux immeubles seront certifiés NF HQE® Bâtiments Tertiaires avec un engagement contractuel sur des consommations énergétiques inférieures à 35 kWh/m<sup>2</sup>/an pour le chauffage, le rafraîchissement et la ventilation grâce à un système de pilotage énergétique intelligent mis au point par GA.

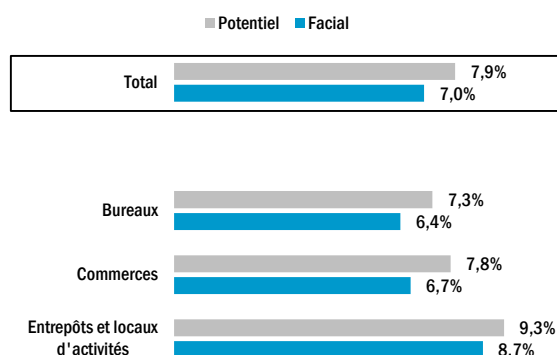
### Cessions

Dans le cadre de la rationalisation de son portefeuille immobilier, Affine a procédé, au cours de la période, à la cession d'immeubles matures ou de valeur trop modeste : bureaux à Lyon (3 472 m<sup>2</sup>) ; locaux d'activités à Palaiseau (3 828 m<sup>2</sup>). L'ensemble des cessions ont été réalisées globalement à des prix proches de la juste valeur de fin 2014, la plus-value provenant essentiellement de la vente des bureaux à Lyon.

### Rendement du patrimoine par zone géographique



### Rendement du patrimoine par nature d'actifs



## Banimmo

Au 30 juin 2015, Banimmo détient 21 immeubles (et 5 terrains), pour une superficie totale de près de 146 000 m<sup>2</sup>, et a dégagé un revenu locatif de 3,9 M€ au S1 2015 contre 4,9 M€ au S1 2014. A fin juin, le taux d'occupation a légèrement diminué, passant à 79,1 %, comparé à un taux de 82,1 % au 31 décembre 2014. La vente au cours du semestre de la société détenant l'immeuble Deloitte (entièrement loué) explique cette baisse.

L'année démarre avec l'obtention avec McArthurGlen du permis de bâtir pour la première phase de la construction d'un outlet center à Gand (Belgique), et la signature d'un accord sur le site de Rocquencourt (Versailles) avec un des grands opérateurs hôteliers mondiaux. En avril, le groupe a pris livraison de la Halle Secrétan et a finalisé la commercialisation du Marché Saint-Germain à Paris. Par ailleurs, Banimmo a déposé une offre sur l'immeuble North Plaza dans le cadre d'un appel d'offre lancé par la Commission Européenne. Enfin, en accord avec les différentes parties prenantes

de la ville, le projet du centre commercial à Verviers a été revu à la baisse à 21 000 m<sup>2</sup> afin de répondre davantage aux potentialités commerciales de la ville. Un nouveau permis sera déposé à l'automne. Un accord a parallèlement été conclu avec la municipalité de Namur sur l'évolution du projet de centre commercial.

En parallèle, Banimmo a levé 44 M€ dans le cadre d'un placement privé d'obligations pour une durée de 5 ans et à un taux de 4,25 %.

La nature de l'activité de Banimmo, à savoir le repositionnement ou le développement d'immeubles ou de sites, rend la juste valeur de son patrimoine plus volatile et de ce fait moins pertinente que celle d'une foncière exclusivement patrimoniale. La société a donc opté depuis 2010 pour l'enregistrement au coût historique (norme comptable IAS2) des immeubles faisant l'objet de développement ou rénovation. La valeur totale des immeubles s'élevait à fin juin 2015 à 384,2 M€ (droits inclus) en incluant la juste valeur des sociétés mises en équivalence.

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.
- Conferinvest (49 %) : exploitation de deux centres de conférences Dolce à Bruxelles-La Hulpe et Chantilly.
- Bureau Cauchy (50 %) : terrain en vue de la construction de 15 000 m<sup>2</sup> de bureaux à Namur (Belgique).

- Charleroi Tirou Promotion (50 %) : nouveau built-to-suit de bureaux de 8 000 m<sup>2</sup> pour BNP Paribas Fortis à Charleroi (Belgique).

Banimmo, dont Affine détient 49,5 %, a dégagé sur l'exercice un résultat net de -1,5 M€ (contre -7,5 M€ au S1 2014), le premier semestre 2014 ayant enregistré notamment le provisionnement sur sa participation dans City Mall de 4,0 M€ ainsi que sur les charges financières associées à celle-ci (3,2 M€).

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

# SYNTHÈSE FINANCIÈRE ]

## Résultat consolidé

Résultat consolidé (M€) <sup>(1)</sup>	S1 2014	2014	S1 2015
Revenus locatifs	22,5	43,7	20,7
Loyers nets	20,7	39,2	18,2
Revenus des autres activités	0,5	1,3	0,8
Frais de fonctionnement	(5,1)	(10,1)	(3,8)
<b>EBITDA courant <sup>(2)</sup></b>	<b>16,0</b>	<b>30,3</b>	<b>15,1</b>
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>16,0</b>	<b>30,2</b>	<b>15,0</b>
Autres produits et charges	(0,2)	0,5	0,3
Résultat des cessions d'actifs	0,2	3,4	1,4
<b>Résultat opérationnel avt ajust. valeur</b>	<b>15,9</b>	<b>34,1</b>	<b>16,8</b>
Solde net des ajustements de valeurs	(9,4)	(25,3)	(7,0)
<b>Résultat opérationnel net</b>	<b>6,5</b>	<b>8,9</b>	<b>9,7</b>
Coût de l'endettement financier net	(5,7)	(10,9)	(5,0)
Ajustement de valeurs des instr. financiers	(2,3)	(2,3)	1,9
Impôts	(0,6)	(1,1)	(0,3)
Sociétés mises en équivalence	(4,1)	(5,3)	(0,4)
Divers <sup>(3)</sup>	(0,1)	(0,2)	(0,4)
<b>Résultat net</b>	<b>(6,4)</b>	<b>(11,0)</b>	<b>5,6</b>
<b>Résultat net - part du groupe</b>	<b>(6,4)</b>	<b>(11,0)</b>	<b>5,6</b>
Retraitement EPRA	14,3	27,4	1,9
<b>Résultat EPRA <sup>(4)</sup></b>	<b>7,9</b>	<b>16,5</b>	<b>7,4</b>
<b>Résultat EPRA (hors Banimmo)</b>	<b>9,7<sup>(5)</sup></b>	<b>18,3<sup>(5)</sup></b>	<b>9,7</b>

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

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

(2) L'EBITDA courant correspond au résultat opérationnel courant hors coûts de dépréciations et d'amortissements courants. Ce montant n'intègre pas au S1 2014, 2014 et S1 2015 les dépréciations sur les immeubles en stock de l'activité de développement, pour respectivement 0,4 M€, -1,0 M€ et -0,1 M€, repris dans les autres produits et charges.

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

(4) L'EPRA, association des foncières européennes cotées en bourse, a mis à jour en septembre 2011 un guide sur les mesures de performances complété en janvier 2014 par des recommandations additionnelles. 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.

(5) proforma

A périmètre constant, les loyers diminuent de 6,1 %, principalement en raison des congés enregistrés en début d'année sur le site de Tremblay-en-France et au T3 2014 sur le site de Mer. Les charges locatives ayant intégré l'an dernier un décalage dans les redevances, les loyers nets sont ainsi en baisse de 12,1 %. Corrigés de cet élément, ils auraient été en baisse de 6,0 %.

Le résultat opérationnel courant passe de 16,0 M€ à 15,0 M€ (-5,8 %), reflétant pour l'essentiel la diminution des loyers nets, compensée en partie par la baisse des frais de fonctionnement (1,3 M€) résultant en majorité de la cession de Concerto.

La plus value de cession de 1,4 M€, provenant à hauteur de 1,1 M€ de la vente des bureaux à Lyon, conduit à un résultat opérationnel avant ajustement de valeur de 16,8 M€ (+5,3 %) ; après une baisse de la juste valeur de 7,0 M€ des immeubles, en particulier sur ses actifs logistiques, il ressort à 9,7 M€ (+50,5 %) contre 6,5 M€ pour l'exercice précédent.

Les frais financiers nets diminuent à 5,0 M€. Par ailleurs, la juste valeur des instruments financiers

enregistre une nette hausse à 1,9 M€ contre une baisse de 2,3 M€ au S1 2014.

Le poste Sociétés mis en équivalence est principalement impacté par les résultats dégagés par la filiale belge Banimmo qui s'améliore en passant de -7,5 M€ à -1,5 M€.

Par ailleurs, la nouvelle norme comptable IFRIC 21, qui impose la comptabilisation immédiate de la taxe foncière annuelle, a pour effet de réduire le résultat semestriel 2015 à hauteur de 557 K€. L'impact négatif aurait été de 370 K€ au S1 2014.

En conséquence, Affine enregistre un résultat net consolidé de 5,6 M€, contre -6,4 M€ 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 reste stable à 9,7 M€. Après intégration de Banimmo, le résultat EPRA ressort à 7,4 M€ contre 7,9 M€ pour le S1 2014.

# Cash-flow consolidé

Flux de trésorerie (M€)	S1 2014	2014	S1 2015
Capacité d'autofinancement	11,9	22,8	11,2
Capacité d'autofinancement hors coût de l'endettement et des charges d'impôts	17,9	34,3	16,3
Variation du BFR	(11,2)	(13,2)	1,8
Impôt payé	(1,0)	(1,2)	(1,0)
<b>Cash-flow opérationnel</b>	<b>5,7</b>	<b>19,9</b>	<b>17,1</b>
Investissements	(4,7)	(22,1)	(6,5)
Cessions	12,2	25,2	6,1
Divers	0,1	0,1	0,0
<b>Cash-flow d'investissement</b>	<b>7,6</b>	<b>3,2</b>	<b>(0,4)</b>
Emprunts nouveaux	9,9	44,7	25,6
Remboursements d'emprunts	(18,0)	(60,4)	(35,8)
Intérêts	(5,8)	(11,2)	(5,1)
Divers (dont dividende)	(8,2)	(13,9)	(6,1)
<b>Cash-flow de financement</b>	<b>(22,0)</b>	<b>(40,8)</b>	<b>(21,5)</b>
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>(8,8)</b>	<b>(17,7)</b>	<b>(4,8)</b>
<b>Trésorerie nette</b>	<b>10,8</b>	<b>1,8</b>	<b>(3,0)</b>

La capacité d'autofinancement diminue pour atteindre 11,2 M€ (-6,1 %), en liaison avec l'évolution des loyers ; hors frais financiers (et charges d'impôts) elle s'établit à 16,3 M€ (-9,0 %).

La variation de BFR fait apparaître une évolution fortement positive (1,8 M€ vs -11,2 M€). D'une part le premier semestre 2014 avait enregistré le paiement au Trésor public de la TVA (8,8 M€) perçue lors du financement de l'acquisition de l'ensemble Les Jardins des Quais à Bordeaux fin décembre (remboursement du crédit-bail puis mise en place d'un nouveau crédit-bail). D'autre part la cession de Concerto European Developer vient réduire considérablement le besoin en stocks. Le cash-flow opérationnel ressort ainsi à 17,1 M€ contre 5,7 M€ pour la même période en 2014.

Les investissements sont en augmentation avec un montant de 6,5 M€ contre 4,7 M€ au S1 2014. La

politique d'arbitrage s'est poursuivie avec 6,1 M€ de cessions. Au total le cash-flow d'investissement ressort à -0,4 M€ contre 7,6 M€ pour la même période en 2014.

Le solde net des opérations de financement, y compris les dividendes distribués et les frais financiers, dégage un cash-flow négatif de 21,5 M€, les nouveaux emprunts représentant 71 % des remboursements sur la période.

Au global, la trésorerie nette disponible a diminué au cours du semestre de 4,8 M€ pour atteindre -3,0 M€ (à laquelle s'ajoute un montant de 15 M€ de ligne de crédit confirmées).

# Bilan consolidé

Bilan consolidé (M€)	S1 2014	2014	S1 2015
<b>ACTIF</b>	<b>741,2</b>	<b>706,3</b>	<b>706,4</b>
Immeubles (hors droits)	583,2	575,1	569,5
<i>dont immeubles de placement</i>	431,9	426,9	462,8
<i>dont immeubles destinés à la vente</i>	151,3	148,2	106,7
Titres de participations	0,3	0,3	0,0
Sociétés mises en équivalence	56,4	54,7	54,2
Trésorerie	21,3	4,3	5,8
Autres actifs	80,0	72,0	76,9
<b>PASSIF</b>	<b>741,2</b>	<b>706,3</b>	<b>706,4</b>
Fonds propres (avant affectation)	310,3	303,5	298,3
<i>dont ORA</i>	20,4	20,4	20,4
<i>dont TSDI</i>	73,2	73,2	73,2
Dettes bancaires	358,1	346,7	336,9
Autres passifs	72,8	56,0	71,2

## Actif net réévalué

Les fonds propres totaux s'établissent au 30 juin 2015 à 298,3 M€, soit une baisse de 5,2 M€ par rapport à fin 2014 en raison notamment de la distribution en 2015 (dividendes et rémunération des ORA et TSDI) compensée en partie par le résultat net. Après déduction

des quasi-fonds propres (73,2 M€ de TSDI), et après retraitement de la juste valeur des instruments dérivés et des impôts différés, l'actif net réévalué EPRA hors droits s'établit à 228,1 M€ (-3,4 %). Par action, il ressort à 22,21 € (après dilution des ORA et hors autocontrôle), en diminution de 3,4 % par rapport au 31 décembre 2014. Droits inclus, l'ANR EPRA par action s'établit à 25,73 €.

ANR (M€)	S1 2014	2014	S1 2015
Fonds propres (avant affectation) part du groupe	310,3	303,5	298,3
Retraitement des TSDI	(73,2)	(73,2)	(73,2)
ANR IFRS (hors droits)	237,0	230,3	225,2
Retraitements EPRA	5,7	5,6	2,9
<b>ANR EPRA (hors droits)</b>	<b>242,8</b>	<b>236,0</b>	<b>228,1</b>
ANR EPRA (droits inclus)	278,7	272,5	264,2
Nombre d'actions dilués (hors autocontrôle)	10 261 629	10 264 583	10 268 542
<b>ANR EPRA dilués (hors droits) par action (€)</b>	<b>23,66</b>	<b>22,99</b>	<b>22,21</b>

Par rapport à l'ANR EPRA hors droits, le cours de l'action au 30 juin 2015 (16,77 €) présente une décote de 25 %.

Enfin, l'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 25,0 € (hors droits) et 28,5 € (droits inclus).

## Financement

La 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, 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

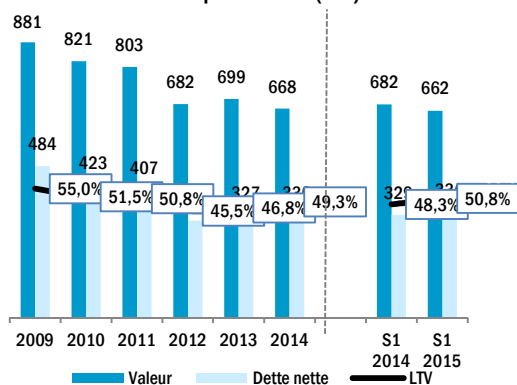
la diversification de son patrimoine lui confèrent un profil de risque résilient.

Affine dispose 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, et 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 25,6 M€ à comparer à un montant d'amortissements de la dette bancaire de 35,8 M€ sur la période.

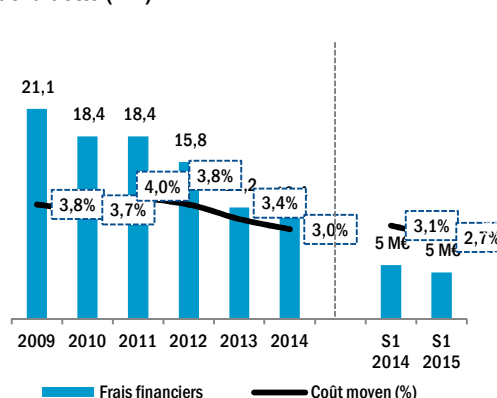
Le groupe dispose par ailleurs au 30 juin 2015 de lignes de crédit à court terme confirmées pour un montant total de 15 M€.

Dette nette sur valeur du patrimoine (M€)



Au 30 juin 2015 la dette financière nette (après déduction de la trésorerie et équivalents de trésorerie nette) du groupe s'établit à 347 M€ (après prise en compte de l'acquisition du deuxième immeuble à Toulouse), contre 345 M€ à fin 2014. Elle représente 1,1 fois le montant des fonds propres.

Coût de la dette (M€)



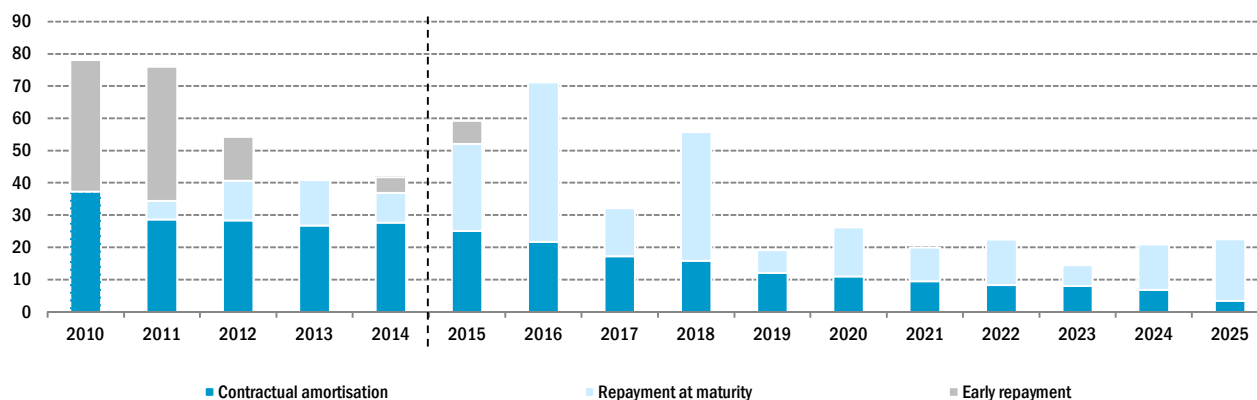
Déduction faite de la dette allouée au crédit-bail attachée à l'activité de location financement (11 M€), la dette financière nette s'élève à 336 M€. Rapportée aux immeubles de placement, aux stocks et à la part d'Affine dans la situation nette des sociétés mises en équivalence (54 M€), elle conduit à un LTV de 50,8 %, contre 49,3 % fin 2014.

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 % (2,7 % coûts de couverture inclus contre 3,0 % pour 2014).

La durée moyenne de la dette au 30 juin 2015 est de 5,5 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 que le groupe ne doit faire face à aucune échéance majeure au cours des prochaines années.

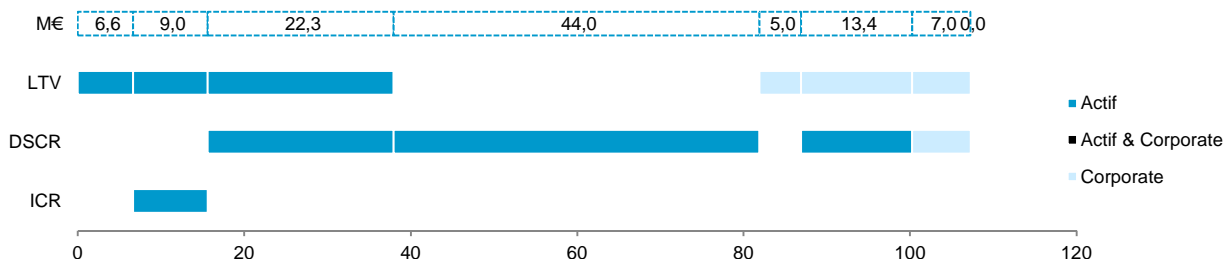
### Amortissement de la dette (M€)



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

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 2014	2014	S1 2015
Dettes financières nettes <sup>(1)</sup>	347 306	344 981	347 428
Dettes allouées à la location-financement	(18 098)	(15 376)	(11 167)
<b>Dettes nettes pour immeubles de placement</b>	<b>329 208</b>	<b>329 605</b>	<b>336 261</b>
Valeur des immeubles (droits inclus)	617 620	610 106	604 294
Sociétés foncières mises en équivalence	54 443	52 710	51 550
Retraitement VEFA & Immobilisation	9 593	5 544	5 844
<b>Valeur du patrimoine droits inclus retraitée</b>	<b>681 656</b>	<b>668 361</b>	<b>661 687</b>
<b>LTV</b>	<b>48,3%</b>	<b>49,3%</b>	<b>50,8%</b>

(1) La dette financière nette comprend au S1 2015 l'acquisition du deuxième immeuble à Toulouse.

# Comptes consolidés détaillés

## Compte de résultat consolidé – Présentation résumée

(K€)	S1 2014	2014	S1 2015
<b>Revenus locatifs</b>	22 544	43 687	20 687
Produits et charges locatives	(1 681)	(3 865)	(2 086)
Autres produits et charges sur immeubles	(208)	(625)	(444)
<b>LOYERS NETS</b>	<b>20 655</b>	<b>39 197</b>	<b>18 157</b>
Revenus de location financement (LF)	471	842	762
Résultats des opérations de développement	61	441	2
Frais de structure	(5 142)	(10 148)	(3 814)
<b>EBITDA COURANT <sup>(1)</sup></b>	<b>16 045</b>	<b>30 332</b>	<b>15 106</b>
Amortissements et dépréciations	(65)	(132)	(57)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL COURANT</b>	<b>15 980</b>	<b>30 200</b>	<b>15 049</b>
Charges nettes des provisions	(10)	(633)	135
Solde des autres produits et charges	(220)	1 159	160
Résultat cessions Immeuble de Placement	161	3 389	1 146
Levées d'option sur immeubles en LF	(0)	(0)	278
Résultat des cessions d'actifs d'exploitation	8	12	(12)
<b>Résultat des cessions d'actifs</b>	<b>169</b>	<b>3 401</b>	<b>1 412</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL AVT AJUST. VALEUR</b>	<b>15 918</b>	<b>34 127</b>	<b>16 756</b>
Ajustement des valeurs des immeubles	(9 443)	(25 276)	(7 013)
Ajustement de Goodwill	-	-	-
<b>Solde net des ajustements de valeurs</b>	<b>(9 443)</b>	<b>(25 276)</b>	<b>(7 013)</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL NET</b>	<b>6 475</b>	<b>8 851</b>	<b>9 743</b>
Produits de trésorerie et équivalents	349	664	273
Coût de l'endettement financier brut	(6 012)	(11 578)	(5 228)
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>(5 663)</b>	<b>(10 915)</b>	<b>(4 954)</b>
Autres produits et charges financiers	(144)	(183)	(424)
Ajustement de valeurs des instr. financiers	(2 348)	(2 295)	1 892
<b>RESULTAT AVANT IMPÔTS</b>	<b>(1 680)</b>	<b>(4 542)</b>	<b>6 257</b>
Impôts courant	(175)	(459)	(212)
Autres impôts	(396)	(621)	(57)
Sociétés mises en équivalence	(4 110)	(5 347)	(420)
Résultat net des activités abandonnées	-	-	-
<b>RESULTAT NET</b>	<b>(6 361)</b>	<b>(10 969)</b>	<b>5 567</b>
Résultat net – Participations <sup>(2)</sup>	(8)	(7)	(0)
<b>RESULTAT NET – PART DU GROUPE</b>	<b>(6 369)</b>	<b>(10 976)</b>	<b>5 567</b>
Retraitement EPRA	14 273	27 429	1 877
<b>RESULTAT EPRA</b>	<b>7 904</b>	<b>16 453</b>	<b>7 444</b>
Résultat par action (€)	(0,90)	(1,60)	0,43
Résultat par action dilué (€)	(0,74)	(1,29)	0,44
<b>Résultat EPRA par action (dilué) (€)</b>	<b>0,66</b>	<b>1,38</b>	<b>0,62</b>
Nombre d'actions moyen (hors autocontrôle)	9 017 332	9 023 026	9 042 428
Nombre d'actions moyen dilué (hors autocontrôle)	10 247 860	10 253 554	10 272 956

(1) l'EBITDA courant correspond au résultat opérationnel courant hors coûts de dépréciations et d'amortissements courants. Ce montant n'intègre pas au S1 2014, 2014 et S1 2015 les dépréciations sur les immeubles en stock de l'activité de développement, pour respectivement 0,4 M€, -1,0 M€ et -0,1 M€, repris dans les autres produits et charges.

(2) Participations ne donnant pas le contrôle.

## Bilan consolidé – Actif – Présentation résumée

(K€)	S1 2014	2014	S1 2015
Immeubles de placement	432 349	427 277	463 246
Actifs corporels	216	224	182
Immobilisations incorporelles	502	774	1 923
Actifs financiers	21 932	16 739	17 220
Actifs d'impôts différés	1 510	1 393	1 393
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence	56 410	54 674	54 214
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>512 919</b>	<b>501 083</b>	<b>538 178</b>
Immeubles destinés à la vente	151 268	148 189	106 705
Branche d'activité destinée à la vente	-	-	-
Prêts et créances de location-financement	5 462	8 354	(209)
Stocks	9 593	5 544	5 844
Clients et comptes rattachés	4 569	10 683	17 185
Actifs d'impôts courants	29	1	312
Autres créances	36 028	28 119	32 658
Trésorerie et équivalents de trésorerie	21 346	4 340	5 759
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>	<b>228 296</b>	<b>205 229</b>	<b>168 253</b>
<b>TOTAL</b>	<b>741 215</b>	<b>706 312</b>	<b>706 431</b>

## Bilan consolidé – Passif – Présentation résumée

(K€)	S1 2014	2014	S1 2015
Capitaux propres (part du groupe)	310 258	303 527	298 337
<i>dont ORA</i>	20 417	20 424	20 445
<i>dont TSDI</i>	73 215	73 181	73 164
Intérêts minoritaires	68	0	0
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>310 326</b>	<b>303 527</b>	<b>298 338</b>
Emprunts long terme	231 863	225 186	231 517
Passifs financiers	6 890	6 614	4 657
Provisions	3 472	4 063	3 579
Dépôts et cautionnements reçus	5 958	5 613	5 512
Passifs d'impôts différés et non courants	358	0	0
Divers	(0)	0	(0)
<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>248 542</b>	<b>241 476</b>	<b>245 265</b>
Branches d'activités destinées à la vente	-	-	-
Passifs liés aux immeubles destinés à la vente	79 191	83 146	64 676
Dettes fournisseurs et autres	34 969	24 817	39 429
Emprunts et dettes financières	65 065	48 962	55 812
Passifs d'impôts courants	0	521	76
Dettes fiscales et sociales	3 122	3 863	2 835
<b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>	<b>182 347</b>	<b>161 309</b>	<b>162 828</b>
<b>TOTAL</b>	<b>741 215</b>	<b>706 312</b>	<b>706 431</b>



# Recommandations Best Practices EPRA

L'EPRA, association des foncières européennes cotées, a mis à jour en septembre 2011 un guide sur les mesures de performances du rapport intitulé « Best Practice Recommendations » <sup>(1)</sup> (BPR). Ce BPR a fait l'objet de recommandation complémentaire en janvier 2014 et l'apparition d'un nouvel agrégat en juillet 2013, les Ratios de Coût EPRA.

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€)	S1 2014	2014	S1 2015
Résultat EPRA	7 904	16 453	7 444
Actif Net Réévalué EPRA (hors droits)	242 775	235 982	228 066
ANNR EPRA (hors droits)	270 611	261 126	256 342
Taux d'occupation EPRA (%)	91,5	90,2	88,5
Données par action (€)	S1 2014	2014	S1 2015
Résultat EPRA	0,66	1,38	0,62
Actif net réévalué EPRA (hors droits)	23,66	22,99	22,21
ANNR EPRA (hors droits)	26,37	25,44	24,96

## Résultat EPRA (méthode indirecte)

(K€)	S1 2014	2014	S1 2015
<b>Résultat net – part du groupe</b>	<b>(6 369)</b>	<b>(10 976)</b>	<b>5 567</b>
Ajust. des valeurs des immeubles de placement et de développement <sup>(1)</sup>	9 807	24 276	6 931
Résultat des cessions d'actif	(169)	(3 156)	(1 412)
Ajustement des Goodwill	-	-	-
Ajustement de valeur des instruments financiers	2 348	2 295	(1 892)
Impôts non-courants, différés et exit tax	389	614	40
Ajustements des sociétés MEE	1 898	3 400	(1 790)
Intérêts minoritaires des éléments ci-dessus	-	-	-
<b>Résultat EPRA</b>	<b>7 904</b>	<b>16 453</b>	<b>7 444</b>

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

(K€)	S1 2014	2014	S1 2015
Revenus locatifs	22 544	43 687	20 687
<b>Loyers nets</b>	<b>20 655</b>	<b>39 197</b>	<b>18 157</b>
Revenus des autres activités	531	1 283	764
Frais de fonctionnement	(5 142)	(10 148)	(3 814)
<b>EBITDA courant <sup>(2)</sup></b>	<b>16 045</b>	<b>30 332</b>	<b>15 106</b>
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>15 980</b>	<b>30 200</b>	<b>15 049</b>
Autres produits et charges <sup>(3)</sup>	133	(474)	213
Coût de l'endettement financier net	(5 663)	(10 915)	(4 954)
Impôts (courant)	(182)	(466)	(229)
Divers (courant) <sup>(3)</sup>	(144)	61	(424)
Sociétés mises en équivalence (courant)	(2 212)	(1 947)	(2 211)
<b>Résultat net courant</b>	<b>7 913</b>	<b>16 460</b>	<b>7 444</b>
<b>Résultat EPRA (Résultat net courant - Pdg <sup>(4)</sup>)</b>	<b>7 904</b>	<b>16 453</b>	<b>7 444</b>
<b>Résultat EPRA (hors Banimmco)</b>	<b>9 735</b>	<b>18 319</b>	<b>9 655</b>
Autres produits et charges <sup>(3)</sup>	(364)	1 000	82
Résultat des cessions d'actifs	169	3 401	1 412
Solde net des ajustements de valeurs	(9 443)	(25 276)	(7 013)
Ajustement de valeurs des instr. financiers	(2 348)	(2 295)	1 892
Impôts (non-courant)	(389)	(614)	(40)
Divers (non-courant) <sup>(3)</sup>	(0)	(244)	(0)
Sociétés mises en équivalence (n-c)	(1 898)	(3 400)	1 790
<b>Résultat net non-courant</b>	<b>(14 273)</b>	<b>(27 429)</b>	<b>(1 877)</b>
<b>Résultat net non-courant - pdg <sup>(4)</sup></b>	<b>(14 273)</b>	<b>(27 429)</b>	<b>(1 877)</b>
<b>Résultat net</b>	<b>(6 361)</b>	<b>(10 969)</b>	<b>5 567</b>
<b>Résultat net - part du groupe</b>	<b>(6 369)</b>	<b>(10 976)</b>	<b>5 567</b>

NB : Le sous-groupe Banimmco est consolidé chez Affine par mise en équivalence. Les comptes de Banimmco 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 au S1 2014, 2014 et S1 2015 les dépréciations sur les immeubles en stock de l'activité de développement, pour respectivement 0,4 M€, -1,0 M€ et -0,1 M€, repris dans les autres produits et charges.

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

(4) Pdg signifiant part du groupe.

## Résultat EPRA par action

(K€)	S1 2014	2014	S1 2015
<b>Résultat net - part du groupe</b>	<b>(6 369)</b>	<b>(10 976)</b>	<b>5 567</b>
Coût des TSDI	(1 168)	(2 302)	(1 073)
Coût des ORA	(537)	(1 178)	(610)
Résultat net - part du groupe ajusté pour le calcul du résultat par action	(8 074)	(14 456)	3 884
Réintégration du coût des ORA 1 et 2	537	1 178	610
Résultat net - part du groupe ajusté pour le calcul du résultat dilué par action (après conversion des ORA)	(7 537)	(13 278)	4 494
Retraitement EPRA <sup>(1)</sup>	14 273	27 429	1 877
<b>Résultat EPRA ajusté du coût des TSDI pour le calcul du résultat EPRA par action <sup>(1)</sup></b>	<b>6 736</b>	<b>14 151</b>	<b>6 371</b>
Résultat par action (€)	(0,90)	(1,60)	0,43
Résultat dilué par action (€)	(0,74)	(1,29)	0,44
<b>Résultat EPRA par action (€) <sup>(1)</sup></b>	<b>0,66</b>	<b>1,38</b>	<b>0,62</b>
Nombre d'actions en circulation	9 051 431	9 051 431	9 051 431
Nombre moyen d'actions en autocontrôle	(34 099)	(28 405)	(9 003)
Nombre moyen d'actions (hors autocontrôle)	9 017 332	9 023 026	9 042 428
Nombre d'actions nouvelles en remboursement des ORA	1 230 528	1 230 528	1 230 528
<b>Nombre moyen d'actions dilué (hors autocontrôle)</b>	<b>10 247 860</b>	<b>10 253 554</b>	<b>10 272 956</b>

(1) 2012 a été corrigé des autres produits et charges opérationnels et financiers qui sont dorénavant réintégrés dans le résultat EPRA.

## ANR IFRS

(K€)	S1 2014	2014	S1 2015
Fonds propres (avant affectation)	310 258	303 527	298 337
<i>dont ORA</i>	20 417	20 424	20 445
<i>dont TSDI</i>	73 215	73 181	73 164
<i>dont autocontrôle</i>	(299)	(244)	(224)
<i>dont autres</i>	216 925	210 166	204 953
Retraitement des TSDI	(73 215)	(73 181)	(73 164)
ANR IFRS dilué hors droits	237 043	230 346	225 173
Droits de transfert (pdg <sup>1</sup> )	35 916	36 473	36 158
ANR IFRS dilué droits inclus	272 958	266 818	261 331
<b>ANR IFRS dilué hors droits par action</b>	<b>23,10</b>	<b>22,44</b>	<b>21,93</b>
ANR IFRS dilué droits inclus par action	26,60	25,99	25,45
Nombre d'actions en circulation	9 051 431	9 051 431	9 051 431
Autocontrôle	(20 330)	(17 376)	(13 417)
ORA convertie	1 230 528	1 230 528	1 230 528
<b>Nombre d'actions dilué (hors autocontrôle)</b>	<b>10 261 629</b>	<b>10 264 583</b>	<b>10 268 542</b>

(1) Pdg signifiant part du groupe.

## ANR EPRA

(K€)	S1 2014	2014	S1 2015
ANR IFRS dilué hors droits	237 043	230 346	225 173
Retraitements EPRA	5 732	5 637	2 893
<i>dont juste valeur des instruments financiers</i>	10 029	9 925	7 250
- Actif - Dérivés à la juste valeur (pdg <sup>1</sup> )	514	313	249
- Passif - Dérivés à la juste valeur (pdg <sup>1</sup> )	10 543	10 238	7 499
<i>dont impôts différés net</i>	(4 298)	(4 288)	(4 357)
- Actif d'impôts différés (pdg <sup>1</sup> )	4 656	4 288	4 357
- Passif d'impôts différés (pdg <sup>1</sup> )	358	0	0
ANR EPRA hors droits	242 775	235 982	228 066
ANR EPRA droits inclus	278 690	272 455	264 225
<b>ANR EPRA hors droits par action</b>	<b>23,66</b>	<b>22,99</b>	<b>22,21</b>
ANR EPRA droits inclus par action	27,16	26,54	25,73

(1) Pdg signifiant part du groupe.

## ANNR EPRA

(K€)	S1 2014	2014	S1 2015
Retraitement EPRA	(5 732)	(5 637)	(2 893)
Variation de JV de la dette <sup>(1)</sup>	33 568	30 780	31 169
ANNR EPRA hors droits	270 611	261 126	256 342
ANNR EPRA droits inclus	306 526	297 598	292 500
<b>ANNR EPRA hors droits par action</b>	<b>26,37</b>	<b>25,44</b>	<b>24,96</b>
ANNR EPRA droits inclus par action	29,87	28,99	28,49

(1) Hors Banimmo et ses filiales.

## Taux de vacance EPRA

Classe d'actif (M€)	Loyers faciaux	Surface locative (m <sup>2</sup> )	VLM <sup>1</sup> sur vacant	VLM <sup>1</sup>	Taux de vacance
Bureaux	19,1	141 130	2,7	20,5	13,2%
Surfaces commerciales	8,6	66 891	1,5	9,8	15,0%
Entrepôts et Locaux d'Activités	13,1	320 446	0,9	13,7	6,5%
Autres	0,0	0	0,0	0,0	0,0%
<b>Total</b>	<b>40,8</b>	<b>528 467</b>	<b>5,1</b>	<b>43,9</b>	<b>11,5%</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 côté 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 résidentiels : par exemple bureaux, appartements, commerces, entrepôt).

## 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 valeur des immeubles de placements et assimilés droits inclus.

## 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 vacance EPRA

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

## Valeur locative de marché (VLM)

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

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

**Comptes semestriels consolidés résumés  
Arrêté au 30 juin 2015**

# SOMMAIRE

<b><u>1. ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE (BILAN) .....</u></b>	<b><u>23</u></b>
1.1. Actif .....	23
1.2. Passif .....	24
<b><u>2. ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE .....</u></b>	<b><u>25</u></b>
2.1. Compte de résultat consolidé .....	25
2.2. Etat du résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres..	26
<b><u>3. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES.....</u></b>	<b><u>27</u></b>
<b><u>4. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES .....</u></b>	<b><u>28</u></b>
<b><u>5. INFORMATIONS RELATIVES A L'ENTREPRISE.....</u></b>	<b><u>30</u></b>
<b><u>6. NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES .....</u></b>	<b><u>30</u></b>
6.1. Principes et méthodes comptables .....	30
6.1.1. Référentiel et présentation des comptes .....	30
6.1.2. Comparabilité des comptes .....	31
6.1.3. Recours à des estimations et des jugements.....	31
6.1.4. Méthodes d'évaluation des principaux postes .....	32
6.2. Information sectorielle .....	33
6.3. Principaux évènements du semestre .....	34
6.4. Périmètre de consolidation.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
6.5. Notes et commentaires .....	36
6.5.1. Notes sur l'état de la situation financière.....	36
6.5.2. Notes sur le compte de résultat .....	39
6.6. Gestion du risque financier .....	40
6.7. Ratio de structure financière .....	40
6.8. Informations relatives aux parties liées.....	41
6.8.1. Rémunération des dirigeants .....	41
6.8.2. Transactions d'Affine avec les sociétés liées.....	41
6.9. Evènements postérieurs à la date d'arrêté.....	42

# 1. Etat de situation financière consolidée (bilan)

## 1.1. Actif

(en milliers d'euros)	Note	30/06/2015	31/12/2014
<b>Actifs non courants</b>			
<b>Immobilisations corporelles</b>		<b>182</b>	<b>224</b>
<b>Immeubles de placement</b>	<b>1</b>	<b>463 246</b>	<b>427 277</b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>		<b>1 923</b>	<b>774</b>
<b>Actifs financiers</b>		<b>17 220</b>	<b>16 739</b>
Opérations de location-financement et créances rattachées		14 129	13 053
Actifs détenus en vue de la vente		18	278
Instruments dérivés à la juste valeur		212	313
Dépôts et cautionnement versés		2 861	3 087
Prêts		1	7
<b>Actifs d'impôts différés</b>		<b>1 393</b>	<b>1 393</b>
<b>Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence</b>		<b>54 214</b>	<b>54 674</b>
<b>Total actifs non courants</b>		<b>538 178</b>	<b>501 083</b>
<b>Actifs courants</b>			
<b>Actifs détenus en vue de la vente</b>	<b>1 &amp; 3</b>	<b>106 705</b>	<b>148 189</b>
<b>Prêts et créances de location-financement</b>		<b>(209)</b>	<b>8 354</b>
<b>Stocks</b>		<b>5 844</b>	<b>5 544</b>
<b>Clients et comptes rattachés</b>		<b>17 185</b>	<b>10 683</b>
Créances rattachées sur immeubles de placement		17 156	10 636
Créances rattachées sur développement immobilier		28	47
<b>Actifs d'impôts courants</b>		<b>312</b>	<b>1</b>
<b>Autres créances</b>		<b>32 658</b>	<b>28 119</b>
Créances fiscales et sociales		3 052	3 061
Autres créances et comptes de régularisation		29 606	25 058
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie</b>		<b>5 759</b>	<b>4 340</b>
Equivalents trésorerie		849	778
Disponibilités		4 910	3 562
<b>Total actifs courants</b>		<b>168 253</b>	<b>205 229</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>706 431</b>	<b>706 312</b>

## 1.2.Passif

(en milliers d'euros)	Note	30/06/2015	31/12/2014
<b>Capitaux propres</b>			
<b>Capitaux propres (Part du groupe)</b>		<b>298 337</b>	<b>303 527</b>
Capital		53 500	53 500
Primes		41 467	41 467
Actions propres		(224)	(244)
Réserves consolidées		198 028	219 780
Résultat net		5 567	(10 976)
<b>Participations ne donnant pas le contrôle</b>		-	-
Réserves consolidées		-	(7)
Résultat net		-	7
<b>Total capitaux propres</b>		<b>298 338</b>	<b>303 527</b>
<b>Passifs non courants</b>			
<b>Emprunts long terme</b>	<b>2</b>	<b>231 517</b>	<b>225 186</b>
<b>Passifs financiers</b>		<b>4 657</b>	<b>6 614</b>
Instruments dérivés à la juste valeur		4 564	6 576
Autres passifs financiers		94	39
<b>Provisions</b>		<b>3 579</b>	<b>4 063</b>
<b>Dépôts et cautionnements reçus</b>		<b>5 512</b>	<b>5 613</b>
<b>Passifs d'impôts différés</b>		-	-
<b>Total passifs non courants</b>		<b>245 265</b>	<b>241 476</b>
<b>Passifs courants</b>			
<b>Dettes liées aux actifs détenus en vue de la vente</b>	<b>3</b>	<b>64 676</b>	<b>83 146</b>
<b>Dettes envers les actionnaires</b>		<b>3 075</b>	-
<b>Dettes fournisseurs et autres dettes</b>		<b>39 429</b>	<b>24 817</b>
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		14 204	3 463
Autres dettes		17 361	13 156
Comptes de régularisation		7 695	8 030
Produits constatés d'avance		170	168
<b>Emprunts et dettes financières</b>		<b>52 737</b>	<b>48 962</b>
<b>Passifs d'impôts courants</b>		<b>76</b>	<b>521</b>
<b>Dettes fiscales et sociales</b>		<b>2 835</b>	<b>3 863</b>
<b>Total passifs courants</b>		<b>162 828</b>	<b>161 309</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>706 431</b>	<b>706 312</b>



## 2. Etat du résultat global consolidé

### 2.1. Compte de résultat consolidé

(en milliers d'euros)	Note	30/06/2015	30/06/2014
Revenus locatifs		20 687	22 544
Produits et charges locatives		(2 086)	(1 681)
Autres produits et charges sur immeubles		(444)	(208)
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>4</b>	<b>18 157</b>	<b>20 655</b>
Produits sur opérations de location-financement		774	505
Charges des opérations de location-financement		(12)	(34)
<b>Revenus sur opérations de location-financement</b>	<b>5</b>	<b>762</b>	<b>471</b>
Produits des opérations immobilières		96	2 293
Charges des opérations immobilières		(13)	(2 596)
<b>Revenus sur opérations de développement immobilier</b>	<b>5</b>	<b>84</b>	<b>(303)</b>
Autres achats et charges externes		(1 616)	(1 963)
Impôts, taxes et versements assimilés		(47)	(282)
Charges de personnel		(2 151)	(2 897)
<b>Frais de structure</b>		<b>(3 814)</b>	<b>(5 142)</b>
<b>EBITDA courant</b>		<b>15 188</b>	<b>15 681</b>
Amortissements et dépréciations		(57)	(65)
<b>Résultat opérationnel courant</b>		<b>15 131</b>	<b>15 616</b>
<b>Charges nettes des provisions</b>		<b>135</b>	<b>(10)</b>
<b>Solde des autres produits et charges</b>		<b>78</b>	<b>143</b>
Résultat des cessions des immeubles		1 146	161
Levée d'option sur immeubles en location-financement		278	-
Résultat des cessions d'actifs d'exploitation		(12)	8
<b>Résultat des cessions d'actifs</b>	<b>6</b>	<b>1 412</b>	<b>169</b>
<b>Résultat opérationnel avant ajustement de juste valeur</b>		<b>16 756</b>	<b>15 918</b>
Ajustement à la hausse des valeurs des immeubles de placement		18 171	14 428
Ajustement à la baisse des valeurs des immeubles de placement		(25 184)	(23 871)
<b>Ajustement des valeurs des immeubles de placement</b>		<b>(7 013)</b>	<b>(9 443)</b>
<b>Résultat opérationnel net</b>		<b>9 743</b>	<b>6 475</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		273	349
Coût de l'endettement financier brut		(5 228)	(6 012)
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>7</b>	<b>(4 954)</b>	<b>(5 663)</b>
<b>Autres produits et charges financiers</b>		<b>(424)</b>	<b>(144)</b>
<b>Ajustement de valeur des instruments financiers</b>	<b>8</b>	<b>1 892</b>	<b>(2 348)</b>
<b>Résultat avant impôt</b>		<b>6 257</b>	<b>(1 680)</b>
<b>Impôts sur le résultat courant</b>		<b>(212)</b>	<b>(175)</b>
<b>Impôts différés</b>		<b>(57)</b>	<b>(396)</b>
<b>Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence</b>		<b>(420)</b>	<b>(4 110)</b>
<b>Résultat net</b>		<b>5 567</b>	<b>(6 361)</b>
<b>Participations ne donnant pas le contrôle</b>		<b>-</b>	<b>8</b>
<b>RESULTAT NET - PART DU GROUPE</b>		<b>5 567</b>	<b>(6 369)</b>
Résultat par action (en euros)		0,62	(0,71)
Résultat dilué par action (en euros)		0,54	(0,62)
Résultat par action retraité des ORA et TSDI (en euros)		0,43	(0,90)
Résultat dilué par action retraité des TSDI (en euros)		0,44	(0,74)

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

En milliers d'euros	Note	30/06/2015	30/06/2014
<b>Résultat net</b>		<b>5 567</b>	<b>(6 361)</b>
Ecart de conversion		-	-
Variation de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente		-	110
Quote part de variation de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente transférée en résultat		-	-
Partie efficace de la variation de juste valeur des couvertures de flux de trésorerie		-	-
Quote part de variation de juste valeur des couvertures de flux de trésorerie transférée en résultat		-	-
Ecart de réévaluation des immobilisations		-	-
Ecart actuariels sur les régimes à prestation définie		-	-
Quote part des gains et pertes comptabilisées directement en capitaux propres sur les entreprises mises en équivalence		-	-
Impôt		-	(35)
<b>Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>		<b>-</b>	<b>75</b>
<b>Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>		<b>5 567</b>	<b>(6 286)</b>
Dont part du groupe		5 567	(6 294)
Dont participations ne donnant pas le contrôle		-	8

### 3. Tableau de variation des capitaux propres

(en milliers d'euros)	Capital et réserves liées			Réserves consolidées	Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	Résultat net part du groupe	Capitaux propres part du groupe	Capitaux propres part des participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres consolidés
	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto-détenus						
<b>Capitaux propres au 31/12/2013</b>	<b>53 300</b>	<b>135 128</b>	<b>(426)</b>	<b>146 986</b>	-	<b>(8 831)</b>	<b>326 156</b>	<b>2</b>	<b>326 158</b>
Augmentation de capital	200	(103)	-	(97)	-	-	-	-	-
Elimination des titres auto-détenus	-	-	127	14	-	-	141	-	141
Composante capitaux propres des instruments hybrides	-	74	-	(1 647)	-	-	(1 573)	-	(1 573)
Affectation du résultat 2013	-	-	-	(8 831)	-	8 831	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	(8 131)	-	-	(8 131)	-	(8 131)
Dividendes sur actions propres	-	-	-	16	-	-	16	-	16
Dividendes prioritaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Sous-total des mouvements liés aux actionnaires</b>	<b>200</b>	<b>(29)</b>	<b>127</b>	<b>(18 676)</b>	-	<b>8 831</b>	<b>(9 546)</b>	-	<b>(9 546)</b>
Variations des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	75	-	-	75	-	75
Résultat 1er semestre 2014	-	-	-	-	-	(6 369)	(6 369)	8	(6 361)
<b>Sous-total</b>	-	-	-	<b>75</b>	-	<b>(6 369)</b>	<b>(6 294)</b>	<b>8</b>	<b>(6 286)</b>
Effet des acquisitions et des cessions sur les participations ne donnant pas le contrôle	-	-	-	(58)	-	-	(58)	58	-
Autres variations	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Capitaux propres au 30/06/2014</b>	<b>53 500</b>	<b>135 099</b>	<b>(299)</b>	<b>128 327</b>	-	<b>(6 369)</b>	<b>310 258</b>	<b>68</b>	<b>310 326</b>
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Elimination des titres auto-détenus	-	-	55	(1)	-	-	53	-	53
Composante capitaux propres des instruments hybrides	-	(27)	-	(1 713)	-	-	(1 741)	-	(1 741)
Distribution de dividendes	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendes sur actions propres	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendes prioritaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Sous-total des mouvements liés aux actionnaires</b>	-	<b>(27)</b>	<b>55</b>	<b>(1 715)</b>	-	-	<b>(1 688)</b>	-	<b>(1 688)</b>
Variations des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	40	-	-	40	-	40
Résultat 2ème semestre 2014	-	-	-	-	-	(4 608)	(4 608)	(1)	(4 609)
<b>Sous-total</b>	-	-	-	<b>40</b>	-	<b>(4 608)</b>	<b>(4 567)</b>	<b>(1)</b>	<b>(4 568)</b>
Effet des acquisitions et des cessions sur les participations ne donnant pas le contrôle	-	-	-	216	-	-	216	(67)	150
Autres variations	-	-	-	(693)	-	-	(693)	-	(693)
<b>Capitaux propres au 31/12/2014</b>	<b>53 500</b>	<b>135 072</b>	<b>(244)</b>	<b>126 176</b>	-	<b>(10 976)</b>	<b>303 527</b>	-	<b>303 527</b>
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Elimination des titres auto-détenus	-	-	19	34	-	-	53	-	53
Emission d'actions de préférence	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Composante capitaux propres des instruments hybrides	-	4	-	(1 626)	-	-	(1 621)	-	(1 621)
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Affectation du résultat 2014	-	-	-	(10 976)	-	10 976	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	(9 051)	-	-	(9 051)	-	(9 051)
Dividendes sur actions propres	-	-	-	7	-	-	7	-	7
Dividendes prioritaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Sous-total des mouvements liés aux actionnaires</b>	-	<b>4</b>	<b>19</b>	<b>(21 612)</b>	-	<b>10 976</b>	<b>(10 612)</b>	-	<b>(10 612)</b>
Variations des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat 1er semestre 2015	-	-	-	-	-	5 567	5 567	-	5 567
<b>Sous-total</b>	-	-	-	-	-	<b>5 567</b>	<b>5 567</b>	-	<b>5 567</b>
Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires	-	-	-	(144)	-	-	(144)	-	(144)
Autres variations	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Capitaux propres au 30/06/2015</b>	<b>53 500</b>	<b>135 076</b>	<b>(224)</b>	<b>104 419</b>	-	<b>5 567</b>	<b>298 338</b>	-	<b>298 337</b>

## 4. Tableau des flux de trésorerie consolidés

En milliers d'euros	30/06/2015	30/06/2014
<b>I - OPERATIONS LIEES A L'ACTIVITE OPERATIONNELLE</b>		
<b>Résultat net consolidé (y compris participations ne donnant pas le contrôle)</b>	<b>5 567</b>	<b>(6 361)</b>
Dotations nettes aux amortissements et provisions	286	2 536
Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur	7 013	9 443
Autres produits et charges calculés (y compris actualisation)	(1 885)	2 221
Plus et moins-values de cession d'actifs	(192)	(15)
- vnc des immobilisations cédées	17 807	12 161
- produits de cessions des immobilisations cédées	(18 000)	(12 175)
Profits et pertes de dilution	-	-
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	420	4 110
Dividendes et remontées de résultats de sociétés non consolidés	-	(1)
<b>Capacité d'autofinancement (CAF) après coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>11 208</b>	<b>11 933</b>
Coût de l'endettement financier net	4 847	5 437
Charge d'impôt (y compris impôt différé)	270	571
<b>CAF avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>16 325</b>	<b>17 941</b>
Impôt payé	(985)	(1 032)
Variation du BFR liée à la promotion immobilière (Stocks, créances clients et dettes fournisseurs rattachées)	(76)	(4 430)
Variation des clients et comptes rattachés	(5 065)	(2 481)
Variation des fournisseurs et divers créanciers	4 999	1 937
Autres variations du BFR lié à l'activité opérationnelle	1 910	(6 245)
Incidence des activités abandonnées	-	-
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité opérationnelle</b>	<b>17 109</b>	<b>5 691</b>
<b>II - OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>		
Location financement	1 345	-
- Décaissements liés aux acquisitions	-	-
- Encaissements liés aux cessions	1 345	-
Immeubles de placements	(1 724)	7 546
- Décaissements liés aux acquisitions	(6 513)	(4 621)
- Encaissements liés aux cessions	4 789	12 167
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	(2)	(46)
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	3	9
Subventions d'investissement reçues	-	-
Décaissements liés aux acquisitions des immobilisations financières	-	-
Encaissements liés aux cessions des immobilisations financières	-	-
Titres consolidés	23	(291)
- Décaissements liés aux acquisitions	-	(1)
- Encaissements liés aux cessions	2	-
- Incidence des variations de périmètre	22	(290)
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)	-	398
Variation des prêts et avances consentis	(33)	(33)
Autres flux liés aux opérations d'investissements	-	-
Flux des activités abandonnées	-	-
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>	<b>(388)</b>	<b>7 582</b>
<b>III - OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>		
Sommes reçues des actionnaires lors des augmentations de capital	-	-
- versées par les actionnaires de la société mère	-	-
- versées par les participations ne donnant pas le contrôle des filiales consolidées	-	-
Rachat et revente d'actions propres	70	148
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice	(5 969)	(8 114)
- dividendes versés aux actionnaires de la société mère	(5 969)	(8 114)
- dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle des filiales consolidées	-	-
Variation de participations ne donnant pas le contrôle sans perte de contrôle	-	-
Augmentation / Diminution des dettes subordonnées	-	-
Rémunération des instruments hybrides	(1 683)	(1 705)
Variation des dépôts de garantie versés et reçus	1 148	1 120
Emissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières	25 580	9 930
Remboursements d'emprunts et dettes financières	(35 812)	(17 971)
Coût de la dette financière nette : intérêts payés	(5 132)	(5 807)
Autres flux liés aux opérations de financement	286	369
Flux des activités abandonnées	-	-
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>	<b>(21 512)</b>	<b>(22 030)</b>
<b>VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE (I+II+III)</b>	<b>(4 791)</b>	<b>(8 757)</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture</b>	<b>1 768</b>	<b>19 515</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture</b>	<b>(3 022)</b>	<b>10 757</b>
<b>VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE</b>	<b>(4 791)</b>	<b>(8 757)</b>

## Trésorerie et équivalents

En milliers d'euros	30/06/2015	30/06/2014
Caisse, banque centrale, CCP	598	2
Disponibilités bancaires	4 909 052	20 619
Disponibilités bancaires en autres actifs	849 110	726
Valeurs mobilières de placement (*1)	-	-
<b>Sous total (1)</b>	<b>5 758 761</b>	<b>21 346</b>
Découverts bancaires	(8 781 074)	(10 589)
Découverts bancaires en autres passifs	-	-
<b>Sous total (2)</b>	<b>(8 781 074)</b>	<b>(10 589)</b>
<b>Total (1) + (2)</b>	<b>(3 022 313)</b>	<b>10 757</b>

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

## 5. Informations relatives à l'entreprise

Le 28 Juillet 2015, le Conseil d'Administration d'Affine R.E. a arrêté les comptes semestriels au 30 juin 2015 et autorisé leur publication. Affine est une société anonyme cotée sur le compartiment C d'Euronext Paris et fait partie de l'indice SBF 250, de l'indice CAC Small90 et de l'indice EPRA.

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

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

Les principales activités du Groupe sont décrites dans la note « Information sectorielle ». Les principaux événements du semestre sont décrits dans le rapport d'activité auquel il convient de se reporter.

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

## 6. Notes annexes aux comptes consolidés

### 6.1. Principes et méthodes comptables

#### 6.1.1. Référentiel et présentation des comptes

En application du règlement CE n°1606/2002 du 19 juillet 2002, les états financiers du groupe Affine sont établis en conformité avec les normes comptables internationales IAS/IFRS telles qu'adoptées par l'Union européenne. Les comptes consolidés semestriels du Groupe sont établis en conformité avec la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire ». S'agissant de comptes résumés, ils n'incluent pas toute l'information requise par le référentiel IFRS pour la préparation de comptes consolidés annuels et doivent donc être lus en relation avec les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2014 qui avaient été arrêtés selon les mêmes principes et méthodes.

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

Les principes comptables retenus sont identiques à ceux utilisés dans la préparation des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2014, à l'exception de l'adoption des nouvelles normes et interprétations d'application obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2015 (voir liste ci-après). Ces nouvelles normes, amendements et interprétations n'ont pas d'impact significatif sur les états financiers du Groupe au premier semestre 2015.

## Normes, interprétations et amendements à des normes existantes d'application obligatoire au 1er janvier 2015 :

- IFRS 10 : États financiers consolidés.
- IFRS 11 : Partenariats.
- IFRS 12 : Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités.
- IAS 27 Révisée : États financiers individuels.
- IAS 28 Révisée : Participations dans des entreprises associées et des co-entreprises.
- IAS 32 Amendement : Compensation d'actifs et de passifs financiers.
- IAS 36 Amendement : Informations sur la valeur recouvrable des actifs non financiers.
- IAS 39 Amendement : Novation de dérivés et maintien de la comptabilité de couverture.
- Améliorations IFRS – Cycle 2011-2013 : 4 normes amendées (IFRS 1, IFRS 3, IFRS 13, IAS 40).
- IFRIC 21 : Taxes prélevées par une autorité publique.

## Normes, interprétations et amendements déjà publiés par l'IASB mais non encore endossés par l'Union Européenne :

- IFRS 9 : Instruments financiers.
- IFRS 14 : Comptes de report réglementaire.
- IFRS 15 : Produits des activités ordinaires tirés des contrats avec des clients.

## Nouvelles normes, amendements ou interprétations d'application anticipée possible dès l'exercice 2015 :

- IAS 16 / IAS 38 Amendement : Clarification sur les modes d'amortissement acceptables.
- IAS 19 Amendement : Régimes à prestations définies : Contributions des membres du personnel.
- IFRS 11 Amendement : Comptabilisation des acquisitions d'intérêts dans une entreprise commune.
- Améliorations IFRS – Cycle 2010-2012 : 7 normes amendées (IFRS 2, IFRS 3, IFRS 8, IFRS 13, IAS 16 / IAS 38, IAS 24).

Ces nouveaux textes n'ont pas eu d'incidence significative sur les résultats et la situation financière du Groupe, à l'exception d'IFRIC 21, qui conduit à comptabiliser dans les comptes semestriels la totalité du montant annuel des taxes foncières non refacturables en fonction de la situation locative propre à chaque immeuble.

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

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

Les comptes sont présentés en milliers d'euros.

### **6.1.2.Comparabilité des comptes**

L'interprétation IFRIC 21 a été appliquée à la taxe foncière. En revanche, elle n'a pas été appliquée à la CVAE, à la Contribution Sociale de Solidarité et à la taxe sur les bureaux au vu de leur impact non significatif. L'application de l'interprétation IFRIC 21 a un impact sur les comptes consolidés semestriels 2015 de 557 K€ contre 370 k€ au 30/06/2014 si cette dernière avait été appliquée.

Suite au rachat des 50 % de la société 2/4 Haussmann par la société ATIT, la société 2/4 Haussmann est incluse dans le périmètre.

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

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

Les éléments susceptibles d'entraîner des évolutions significatives au cours du 2<sup>ème</sup> semestre 2015 sont notamment les suivants :

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

Ces hypothèses sont notamment :

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

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

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

En milliers d'euros	-100BP	-50BP	+50BP	+100BP
Variation de JV des instruments financiers de couverture	(3 847)	(1 799)	2 535	5 398

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

Depuis le 31 décembre 2014, suite à un test de dépréciation sur les deux projets du groupe Urbanove, la valeur de la participation de ce groupe dans Banimmo a été ramenée à € 0,00. Au 30 juin 2015 le montant des avances subordonnées octroyées au groupe Urbanove s'élève à € 44,9 millions ; la recouvrabilité de ces avances a été examinée par la direction de Banimmo en tenant compte de la valeur de revente des projets des centres commerciaux sous-jacents (Verviers et Namur). Ce test n'a pas conduit à constater une dépréciation.

## 6.1.4.Méthodes d'évaluation des principaux postes

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

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

Au 30 juin 2015, 15 actifs sont présentés sur cette ligne ;

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

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



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

En milliers d'euros	30/06/2015	30/06/2014
Produits sur cessions d'immobilisations	11 937	12 167
Valeur nette comptable des immeubles cédés	(10 791)	(12 006)
<b>Résultat de cession</b>	<b>1 146</b>	<b>161</b>

## 6.2.Information sectorielle

L'information sectorielle reflète la vue du management et est établie sur la base du reporting interne utilisé par le Principal Décideur Opérationnel (la Direction Générale) pour mettre en œuvre l'allocation des ressources et évaluer la performance.

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

Au 30 juin 2015 :

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

Au 30 juin 2014 :

En K€	Bureaux	Entrepôts Activités	Commerces	Divers	Total
Revenus locatifs	11 583	6 360	4 448	153	22 544
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>11 552</b>	<b>5 496</b>	<b>3 509</b>	<b>97</b>	<b>20 655</b>
Revenus des autres activités	160	(59)	23	44	168
Frais de structure	(2 292)	(2 649)	(135)	(66)	(5 142)
<b>EBITDA Courant</b>	<b>9 419</b>	<b>2 789</b>	<b>3 397</b>	<b>75</b>	<b>15 681</b>

Amortissements et dépréciations	(42)	(22)	(0)	(1)	(65)
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>9 378</b>	<b>2 767</b>	<b>3 397</b>	<b>75</b>	<b>15 616</b>
Charges nettes des provisions	(9)	(0)	(0)	(0)	(10)
Autres produits et charges	19	101	23	0	143
Résultat des cessions d'actifs	166	3	0	0	169
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>9 553</b>	<b>2 870</b>	<b>3 420</b>	<b>74</b>	<b>15 918</b>
Solde net des ajustements de valeur	(4 655)	(7 580)	2 782	10	(9 443)
<b>Résultat opérationnel net</b>	<b>4 898</b>	<b>(4 710)</b>	<b>6 202</b>	<b>84</b>	<b>6 475</b>
Coût de l'endettement financier	(3 065)	(1 476)	(1 075)	(47)	(5 663)
Autres produits et charges financiers	(74)	(47)	4	(28)	(144)
Ajustement de valeur des instruments financiers	(950)	(620)	(784)	6	(2 348)
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>809</b>	<b>(6 853)</b>	<b>4 348</b>	<b>15</b>	<b>(1 680)</b>
Impôts	47	(572)	(47)	1	(571)
Quote part des titres mis en équivalence	(1 566)	(224)	(1 380)	(940)	(4 110)
Divers	-	-	-	-	-
<b>Résultat net</b>	<b>(709)</b>	<b>(7 648)</b>	<b>2 921</b>	<b>(924)</b>	<b>(6 361)</b>
<b>RESULTAT HORS CESSIONS ET VARIATIONS DE JV</b>	<b>4 730</b>	<b>913</b>	<b>923</b>	<b>(940)</b>	<b>5 626</b>

### 6.3.Principaux évènements du semestre

Se référer au rapport d'activité.

## 6.4.Périmètre de consolidation

Périmètre au 30 juin 2015 et au 31 décembre 2014.

	30/06/2015			31/12/2014		
	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêts
<b>AFFINE</b>						
		<b>société mère</b>			<b>société mère</b>	
GESFIMMO (ex AFFINE DEVELOPPEMENT 1 SAS)	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
ARCA VILLE D'ETE SCI (ex CAPUCINES 2 SCI)	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
ATIT SC (ex- ANJOU SC)	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
AFFINE SUD SCI (ex BRETIGNY SCI)	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
CARDEV	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
COUR CAPUCINES SA	IG	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
DORIANVEST SARL	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
LES 7 COLLINES	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
CAPUCINE INVESTISSEMENTS SA	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
CONCERTO BUCHERES SCI	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
CONCERTO BUCHERES 2 SCI	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
CONCERTO BUCHERES 3 SCI	MEE	40,00%	40,00%	MEE	40,00%	40,00%
CONCERTO WISSOUS PROMOTION SAS	MEE	40,00%	40,00%	MEE	40,00%	40,00%
2/4 HAUSSMANN	IG	100,00%	100,00%	-	-	-
LES JARDINS DES QUAIS SNC	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
LOUVOIS SAS	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
NEVERS COLBERT SCI (ex CAPUCINES I SCI)	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
PARVIS LILLE SCI	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
ST ETIENNE - MOLINA SAS	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
TARGET REAL ESTATE SAS	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
BERCY PARKINGS SCI	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
HOLDIMMO SC	-	-	-	IG	100,00%	100,00%
SCI NUMERO 1	-	-	-	IG	100,00%	100,00%
SCI 36	-	-	-	IG	100,00%	100,00%
TOULOUSE LES AMARANTES SCI	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
URBISMART SAS	MEE	17,00%	17,00%	MEE	34,00%	34,00%
<b>PROMAFFINE SAS</b>	<b>IG</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>IG</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>
CAP 88	MEE	40,00%	40,00%	MEE	40,00%	40,00%
LUCE CARRE D'OR SCI	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
MARSEILLE 88 CAPELETTE	MEE	40,00%	40,00%	MEE	40,00%	40,00%
NANTERRE TERRASSES 12 SCI	MEE	50,00%	50,00%	MEE	50,00%	50,00%
29 COPERNIC SCI	MEE	50,00%	50,00%	MEE	50,00%	50,00%
CONCERTO Développement Iberica SL	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	99,60%
<b>BANIMMO SA</b>	<b>MEE</b>	<b>49,99%</b>	<b>49,51%</b>	<b>MEE</b>	<b>49,99%</b>	<b>49,51%</b>

## 6.5. Notes et commentaires

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

#### Note 1 – Immeubles du patrimoine

Les immeubles du patrimoine sont composés de :

- 40 actifs inscrits en immeubles de placement,
- 15 actifs inscrits en actifs détenus en vue de la vente

39 des 55 actifs détenus par le Groupe, représentant 79,7 % de la juste valeur du patrimoine locatif, d'Affine ont été évalués par des experts indépendants (BNP Real Estate, CBRE, Crédit Foncier Expertise). Deux actifs, soit 3,1 % de la juste valeur du patrimoine locatif, ont été valorisés en interne. Treize actifs représentant 15,9 % de la juste valeur du patrimoine locatif, ont été valorisés selon une offre d'achat signée, un mandat de vente ou une promesse et un actif est inscrit pour son coût historique.

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

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

## Tableau synthétique de la variation de juste valeur

Au 30 juin 2015 :

En milliers d'euros		01/01/2015	Acquisitions ou travaux	Variation de périmètre	Cessions	Variations de juste valeur	30/06/2015
Par type d'actifs	Locaux d'activité, entrepôts	147 374	592	-	(1 833)	(4 353)	141 780
	Bureaux	302 289	12 639	-	(9 930)	(1 333)	303 663
	Commerce	124 860	216	-	-	(1 267)	123 809
	Autres	530	-	-	(200)	(60)	270
	<b>Total</b>	<b>575 053</b>	<b>13 446</b>	<b>-</b>	<b>(11 964)</b>	<b>(7 013)</b>	<b>569 522</b>
Par zone	Paris - QCA	22 600	109	-	-	5 291	28 000
	Paris - hors QCA	68 409	1 382	-	(30)	(321)	69 439
	Idf - hors Paris	144 223	856	-	(2 033)	(6 943)	136 104
	Province - française	332 130	10 930	-	(9 900)	(5 431)	327 729
	Autres	7 691	169	-	-	390	8 250
<b>Total</b>	<b>575 053</b>	<b>13 446</b>	<b>-</b>	<b>(11 964)</b>	<b>(7 013)</b>	<b>569 522</b>	
Coûts directs initiaux							429
							<b>569 951</b>

Au 31 décembre 2014 :

En milliers d'euros		01/01/2014	Acquisitions ou travaux	Variation de périmètre	Cessions	Variations de juste valeur	31/12/2014
Par type d'actifs	Locaux d'activité, entrepôts	147 088	17 010	-	(3 919)	(12 804)	147 374
	Bureaux	318 923	13 762	-	(18 867)	(11 530)	302 289
	Commerce	126 085	272	-	(455)	(1 042)	124 860
	Autres	1 675	-	-	(1 245)	100	530
	<b>Total</b>	<b>593 771</b>	<b>31 044</b>	<b>-</b>	<b>(24 486)</b>	<b>(25 276)</b>	<b>575 053</b>
Par zone	Paris - QCA	22 300	49	-	-	251	22 600
	Paris - hors QCA	70 530	1 315	-	(5 456)	2 019	68 409
	Idf - hors Paris	169 147	2 164	-	(11 939)	(15 148)	144 223
	Province - française	329 442	20 969	-	(7 091)	(11 191)	332 130
	Autres	2 351	6 547	-	-	(1 207)	7 691
<b>Total</b>	<b>593 771</b>	<b>31 044</b>	<b>-</b>	<b>(24 486)</b>	<b>(25 276)</b>	<b>575 053</b>	
Coûts directs initiaux							413
							<b>575 466</b>

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

Classe d'actif (M€)	Juste valeur	Taux de marché	+/- 25 pb Impact
Bureaux	303,7	6,6%	10,8
Surfaces commerciales	123,8	6,7%	4,5
Entrepôts et Locaux d'Activités	141,8	9,3%	3,8
Autres	0,3	5,0%	-
<b>Total</b>	<b>569,5</b>	<b>7,3%</b>	<b>19,2</b>

## Variation de la valeur des immeubles

En milliers d'euros	location	en cours	actifs détenus en vue de la vente	TOTAL
<b>Au 31/12/2014</b>	<b>421 905</b>	<b>5 373</b>	<b>148 189</b>	<b>575 466</b>
Augmentation	7 820	3 921	1 705	13 446
Acquisitions	7 820	3 921	1 705	13 446
Diminution	-	-	(11 964)	(11 964)
Mise au rebut	-	-	-	-
Cessions	-	-	(11 964)	(11 964)
Variation de périmètre	-	-	-	-
Variation de la juste valeur	2 651	-	(9 665)	(7 013)
Virements de poste à poste	21 209	351	(21 560)	-
Variation des coûts directs initiaux	15	-	-	15
<b>Au 30/06/2015</b>	<b>453 600</b>	<b>9 645</b>	<b>106 705</b>	<b>569 952</b>

## Note 2 – Emprunts à long terme

En milliers d'euros	Poste du bilan	De 1 à 2 ans	De 2 ans à 5 ans	Plus de 5 ans
<b>Emprunts bancaires</b>	<b>231 927</b>	<b>35 347</b>	<b>97 802</b>	<b>98 778</b>
- Taux fixe	7 664	868	6 796	-
- Taux variable	224 263	34 479	91 006	98 778
<b>Comptes de couverture d'engagement de location financement</b>	<b>749</b>	<b>192</b>	<b>558</b>	<b>-</b>
<b>Étalement des frais d'emprunts au TIE</b>	<b>(1 159)</b>	<b>(284)</b>	<b>(568)</b>	<b>(307)</b>
<b>Total au 30/06/2015</b>	<b>231 517</b>	<b>35 255</b>	<b>97 792</b>	<b>98 470</b>

En milliers d'euros	Poste du bilan	De 1 à 2 ans	De 2 ans à 5 ans	Plus de 5 ans
<b>Emprunts bancaires</b>	<b>225 299</b>	<b>36 993</b>	<b>90 954</b>	<b>97 352</b>
- Taux fixe	8 806	1 049	7 757	-
- Taux variable	216 493	35 944	83 197	97 352
<b>Comptes de couverture d'engagement de location financement</b>	<b>841</b>	<b>187</b>	<b>655</b>	<b>-</b>
<b>Étalement des frais d'emprunts au TIE</b>	<b>(954)</b>	<b>(264)</b>	<b>(486)</b>	<b>(205)</b>
<b>Total au 31/12/2014</b>	<b>225 186</b>	<b>36 916</b>	<b>91 123</b>	<b>97 148</b>

La durée moyenne des dettes au 30 juin 2015 est de 5,5 années.

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

En milliers d'euros		30/06/2015		31/12/2014	
		Actif	Passif	Actif	Passif
<b>Immeubles</b>	Immeubles détenus en vue de la vente	106 705	-	148 189	-
	Emprunts	-	63 192	-	81 612
	Dépôts de garantie	-	1 484	-	1 534
	<b>Sous Total</b>	<b>106 705</b>	<b>64 676</b>	<b>148 189</b>	<b>83 146</b>
<b>Actifs financiers</b>	Titres	18	-	(1)	-
	Créances rattachées	-	-	279	-
	<b>Sous Total</b>	<b>18</b>	<b>-</b>	<b>278</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL</b>		<b>106 723</b>	<b>64 676</b>	<b>148 467</b>	<b>83 146</b>

## 6.5.2. Notes sur le compte de résultat

### Note 4 – Revenus nets des immeubles

En milliers euros	30/06/2015	30/06/2014	Variation
<b>Revenus locatifs</b>	<b>20 687</b>	<b>22 544</b>	<b>(1 857)</b>
<b>Produits et charges locatives</b>	<b>(2 086)</b>	<b>(1 681)</b>	<b>(405)</b>
Charges refacturées	5 827	7 397	(1 570)
Charges refacturables	(5 248)	(5 950)	702
Charges non refacturables	(2 413)	(2 944)	531
Charges diverses	21	(63)	84
Honoraires de location	(272)	(120)	(152)
<b>Autres produits et charges sur immeubles</b>	<b>(444)</b>	<b>(208)</b>	<b>(236)</b>
Autres produits	79	534	(455)
Pertes nettes sur clients douteux	(523)	(743)	219
<b>Revenus nets des immeubles</b>	<b>18 157</b>	<b>20 655</b>	<b>(2 498)</b>

### Note 5 – Résultat des autres activités

En milliers euros	30/06/2015	30/06/2014	Variation
<b>Résultat sur opérations de location financement (1)</b>	<b>762</b>	<b>471</b>	<b>291</b>
Loyers et assimilés	1 905	2 197	(292)
Dotations aux amortissements et provisions article 64 et 57	(1 583)	(1 739)	156
Variation de la réserve latente	1	-	1
Pertes nettes sur clients douteux	451	47	404
Charges sur opérations de location financement	(12)	(34)	22
<b>Résultat sur opérations de développement immobilier (2)</b>	<b>84</b>	<b>(303)</b>	<b>387</b>
Chiffre d'affaires	5	117	(112)
Loyers sur immeubles en stock	-	-	-
Variations de stocks	91	2 190	(2 099)
Pertes nettes sur clients douteux	-	(14)	14
Charges sur opérations immobilières	(13)	(2 596)	2 583
Charges locatives sur immeubles en stock	-	-	-
<b>Résultat des autres activités (1) + (2)</b>	<b>845</b>	<b>168</b>	<b>678</b>

## Note 6 – Résultat des cessions d'actifs

En milliers euros	30/06/2015	30/06/2014	Variation
Produits sur cessions d'immobilisations	11 937	12 167	(230)
Valeur nette comptable des immeubles cédés	(10 791)	(12 006)	1 216
<b>Résultat des cessions d'immeuble de placement</b>	<b>1 146</b>	<b>161</b>	<b>986</b>
Levée d'option sur immeuble en location-financement	278	-	278
<b>Résultat des cessions d'actifs d'exploitation</b>	<b>(12)</b>	<b>8</b>	<b>(21)</b>
<b>Total</b>	<b>1 412</b>	<b>169</b>	<b>1 243</b>

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

En milliers euros	30/06/2015	30/06/2014	Variation
<b>Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie</b>	<b>273</b>	<b>349</b>	<b>(76)</b>
Comptes ordinaires débiteurs	273	348	(75)
Titres de placement	-	1	(1)
<b>Coût de l'endettement financier brut</b>	<b>(5 228)</b>	<b>(6 012)</b>	<b>784</b>
Emprunts à terme de nature financière	(3 354)	(4 124)	770
Produits et charges sur instruments dérivés	(1 873)	(1 900)	27
Charges sur dettes subordonnées	(4)	(4)	-
Produits et charges sur comptes courants	4	16	(13)
<b>Total</b>	<b>(4 954)</b>	<b>(5 663)</b>	<b>709</b>

## Note 8 – Ajustements des valeurs des instruments financiers

En milliers euros	30/06/2015	30/06/2014	Variation
<b>Ajustement de valeur des instruments financiers</b>	<b>1 892</b>	<b>(2 348)</b>	<b>4 241</b>
<b>Total</b>	<b>1 892</b>	<b>(2 348)</b>	<b>4 241</b>

### 6.6. Gestion du risque financier

Les différentes informations sur les risques et incertitudes sont détaillées dans le rapport financier annuel 2014.

### 6.7. Ratio de structure financière

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



## 6.8. Informations relatives aux parties liées

### 6.8.1. Rémunération des dirigeants

En milliers d'euros	30/06/2015	30/06/2014
Avantages à court terme (salaires, primes, etc...)	334	479
Avantages postérieurs à l'emploi	34	49
Autres avantages à long terme	3	7
Paielements fondés sur des actions	-	-
<b>Avantages comptabilisés</b>	<b>371</b>	<b>536</b>
Indemnité de rupture de contrat de travail	220	220
<b>Avantages non comptabilisés</b>	<b>220</b>	<b>220</b>

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

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

Le montant des rémunérations brutes (salaires et jetons de présence) versées aux membres des organes de direction et d'administration des sociétés du groupe s'est élevé à 439 K€ au titre du 1<sup>er</sup> semestre 2015 contre 590 K€ au titre du 1<sup>er</sup> semestre 2014.

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

- Voiture de fonction : une représentant une charge de 2,76 K€ au 30 juin 2015 ;
- Indemnité de cessation de fonction : une clause prévoyant le versement d'un montant égal à une année de rémunération globale versée par l'ensemble des sociétés du groupe ;
- Cotisations aux organismes de retraite versées au titre du 1<sup>er</sup> semestre 2015 : 34 K€ ;

Le montant des jetons de présence versés au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2015 aux administrateurs des sociétés du groupe s'est élevé à 105 K€ contre 110 K€ au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2014.

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

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

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

En milliers d'euros	30/06/2015	31/12/2014
CAP 88	1 127	1 048
CONCERTO BUCHERES 3	1	3
COPERNIC	(60)	(237)
MARSEILLE CAPELETTE	1 223	1 221
NANTERRE	(104)	60
<b>Total des prêts consentis à des parties liées</b>	<b>2 187</b>	<b>2 095</b>
CAP 88	2	5
CONCERTO BUCHERES 3	-	-
COPERNIC	(2)	(7)
MARSEILLE CAPELETTE	3	11
NANTERRE	-	-
<b>Total des produits d'intérêts sur les prêts consentis</b>	<b>3</b>	<b>8</b>

Aucune garantie n'a été reçue.

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

MAB-Finances, en sa qualité de holding d'animation du groupe Affine, a signé avec celle-ci un contrat d'animation en vue de la définition de la stratégie de la société et de ses filiales ainsi que le suivi de sa mise en œuvre, au titre duquel une charge de 123 K€ (montant partiel excluant la fraction intégrée dans la rémunération des dirigeants) impacte les comptes du 1<sup>er</sup> semestre 2015 contre 104 K€ au 1<sup>er</sup> semestre 2014.

### **6.9. Evènements postérieurs à la date d'arrêté**

Néant.

# Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2015

**Période du 1er janvier 2015 au 30 juin 2015**

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

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

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société Affine R.E, relatifs à la période du 1er janvier 2015 au 30 juin 2015, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

## **I – Conclusion sur les comptes**

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

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

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les notes suivantes :

- la note 6.1.2. Comparabilité des comptes qui expose notamment l'impact de l'application de la norme IFRIC 21 sur les comptes semestriels ;
- la note 6.1.3. Recours à des estimations et des jugements, relative notamment aux risques liés aux sociétés mises en équivalence.

## **II – Vérification spécifique**

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

Paris La Défense, le 11 septembre 2015

Paris, le 11 septembre 2015

KPMG Audit FS I

Cailliau Dedouit et Associés

Isabelle Goalec  
Associée

Remi Savournin  
Associé

# Attestation des personnes assumant la responsabilité du rapport financier semestriel

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

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

Maryse Aulagnon  
Président-Directeur général

Alain Chaussard  
Directeur général délégué

Communication Financière & Marchés de Capitaux  
Investor Relations & Capital Markets

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

## **AFFINE**

Société anonyme au capital de 53 500 000 €  
Siège social : 5, rue Saint-Georges – 75009 PARIS  
712 048 735 RCS PARIS  
Tel : +33 (0)1 44 90 43 00 – Fax : +33 (0)1 44 90 01 48

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