

DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2017



AFFINE

SOMMAIRE

1. PERSONNES RESPONSABLES	02	10.4 Restriction à l'utilisation de capitaux	36	20. INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR	59
1.1 Noms et fonctions des personnes qui assument la responsabilité du document de référence	02	10.5 Sources de financement nécessaires	36	20.1 Comptes consolidés	62
1.2 Déclaration des personnes responsables du document	02	11. RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES	37	20.2 Comptes consolidés Pro-forma	106
2. CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES	03	12. INFORMATION SUR LES TENDANCES	37	20.3 Comptes annuels	110
2.1 Commissaires aux comptes au 31 décembre 2017	03	12.1 Principales tendances	37	20.4 Vérification des informations financières historiques annuelles	136
2.2 Renouvellement – nomination de Commissaires aux comptes	03	12.2 Perspectives	37	20.5 Date des dernières informations financières	137
3. INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES	04	13. PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE	37	20.6 Informations financières intermédiaires	137
3.1 Chiffres clés	04	14. ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GÉNÉRALE	38	20.7 Politique de distribution des dividendes	137
4. FACTEURS DE RISQUE	05	14.1 Conseil d'administration et Direction générale	38	20.8 Procédures judiciaires et d'arbitrage	137
4.1 Risques liés à l'activité	05	14.2 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance	47	20.9 Changement significatif de situation financière ou commerciale	137
4.2 Risques liés à la Société	07	15. RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES	48	21. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	138
4.3 Principales caractéristiques des procédures de contrôles internes et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière	09	15.1 Rémunération et avantages versés en 2015 aux membres des organes d'administration, de direction et de direction générale	48	21.1 Capital social	138
5. INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR	11	15.2 Montant des sommes provisionnées sur les pensions, les retraites et autres avantages	52	21.2 Acte constitutif et statuts	140
5.1 Histoire et évolution de la Société	11	16. FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	53	22. CONTRATS IMPORTANTS	143
5.2 Investissement	12	16.1 Date d'expiration des mandats	53	23. INFORMATIONS PROVENANT DES TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS	144
6. APERÇU DES ACTIVITÉS	13	16.2 Contrat liant la holding d'animation et l'émetteur	53	24. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	147
6.1 Principales activités	13	16.3 Les comités spécialisés	53	25. INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS	147
6.2 Principaux marchés	17	16.4 Gouvernement d'entreprise	54	26. RAPPORT RSE	148
6.3 Événements exceptionnels ayant influencé l'activité de la Société	22	17. SALARIÉS	55	26.1 Informations sociales	150
6.4 Dépendance de la Société à l'égard de brevets, contrats commerciaux ou financiers	22	17.1 Effectif et politique de l'emploi	55	26.2 Informations environnementales	153
6.5 Sources externes utilisées pour les déclarations relatives à la position concurrentielle de la Société	22	17.2 Actions gratuites	55	26.3 Informations sociétales	155
7. ORGANIGRAMME	23	17.3 Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur	55	26.4 Note méthodologique	156
7.1 Présentation générale	23	18. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	56	TABLE DE CONCORDANCE	160
7.2 Liste des filiales importantes	23	18.1 Principaux actionnaires	56	ANNEXES ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 26 AVRIL 2018	161
8. PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES, USINES ET ÉQUIPEMENT	24	18.2 Répartition des droits de vote	56	Texte des résolutions proposées à l'Assemblée générale mixte du 26 avril 2018	161
8.1 Patrimoine	24	18.3 Contrôle du Groupe	57	Tableau des résultats de la société au cours des cinq derniers exercices	167
8.2 Questions environnementales pouvant influencer l'utilisation faite par l'émetteur de ses immobilisations corporelles	26	18.4 Accords pouvant entraîner un changement de contrôle	57	Échéances des dettes fournisseurs et clients	167
9. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT	27	18.5 Informations relatives aux opérations réalisées sur les titres de la Société par les dirigeants, les personnes assimilées et leurs proches (article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier)	57	Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés	168
9.1 Situation financière	27	18.6 Loi Eckert (loi n° 2014-617 du 13 juin 2014)	57	Rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise	171
9.2 Résultat d'exploitation	28	19. OPÉRATIONS AVEC DES APPARENTÉS	58	Rapport des Commissaires aux comptes sur les opérations de capital	187
9.3 Recommandations Best Practices EPRA	29			Rapport du Conseil d'administration sur les attributions d'actions gratuites	189
10. TRÉSORERIE ET CAPITAUX	33				
10.1 Capitaux de la Société	33				
10.2 Flux de trésorerie	33				
10.3 Conditions d'emprunts – Structure de financement	34				



DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2017

AUTORITÉ
DES MARCHÉS FINANCIERS

AMF

Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 03/04/2018, conformément à l'article 212-13 de son règlement général. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'AMF. Ce document a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

Des exemplaires du présent document de référence sont disponibles sans frais auprès du groupe Affine, 39, rue Washington - 75008 Paris, ainsi que sur le site internet d'Affine (www.affine.fr) et de l'Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org).

1. PERSONNES RESPONSABLES

1.1 NOMS ET FONCTIONS DES PERSONNES QUI ASSUMENT LA RESPONSABILITÉ DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

Monsieur Alain Chaussard, *Directeur général*
Monsieur Matthieu Evrard, *Directeur général délégué*

1.2 DÉCLARATION DES PERSONNES RESPONSABLES DU DOCUMENT

« Nous attestons, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence sont, à notre connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

Nous attestons, à notre connaissance, que les comptes 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 le rapport de gestion présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

Nous avons obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes

donnés dans le présent document ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document. »

Les comptes consolidés et annuels relatifs à l'exercice 2017 présentés dans le document de référence ont fait l'objet de rapports des Commissaires aux comptes figurant aux rubriques 20.1 et 20.3 dudit document, qui ne contiennent aucune observation.

Les comptes consolidés et annuels relatifs à l'exercice 2016 présentés dans le document de référence ont fait l'objet de rapports des Commissaires aux comptes figurant aux rubriques 20.1 et 20.3 dudit document, qui ne contiennent aucune observation.

Les comptes consolidés et annuels relatifs à l'exercice 2015 présentés dans le document de référence ont fait l'objet de rapports des Commissaires aux comptes figurant aux rubriques 20.1 et 20.3 dudit document. Chaque rapport contenait une observation attirant l'attention sur l'incertitude relative à la valeur de Banimmo.

Paris, le 3 avril 2018

Monsieur Alain Chaussard
Directeur général

Monsieur Matthieu Evrard
Directeur général délégué

2. CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES

2

2.1 COMMISSAIRES AUX COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2017

a) Titulaires

Cailliau Dedouit et associés

Représenté par : M. Laurent Brun
Adresse : 19, rue Clément Marot 75008 Paris
Date de premier mandat : 25 avril 1979 (société Immobilier)
Durée du mandat : six exercices à compter du 30 avril 2015
Fin du mandat : à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire annuelle de 2021, statuant sur les comptes 2020.

KPMG Audit (département de KPMG SA)

Représenté par : M^{me} Isabelle Goalec
Adresse : Tour Egho 2 avenue Gambetta 92066 Paris la Défense Cedex
Date de premier mandat : 26 avril 2007
Durée du mandat : six exercices à compter du 24 avril 2013
Fin du mandat : à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire annuelle de 2019, statuant sur les comptes 2018.

b) Suppléants

Cailliau Dedouit et associés

M. Laurent Brun jusqu'au 15 juin 2017 puis nommé en tant que titulaire en remplacement de Monsieur Rémi Savournin, démissionnaire en raison de l'application de la loi 2016-1691 du 9 décembre 2016 dite Sapin 2. Par application de cette même loi, il n'y a pas eu de nomination d'un nouveau Commissaire aux comptes suppléant.
Adresse : 19, rue Clément Marot 75008 Paris
Date de premier mandat : 30 avril 2015
Durée du mandat : six exercices à compter du 30 avril 2015
Fin du mandat : à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire annuelle de 2021, statuant sur les comptes 2020.

KPMG Audit FS I

Adresse : Tour Egho 2 avenue Gambetta 92066 Paris la Défense Cedex
Date de premier mandat : 24 avril 2013
Durée du mandat : six exercices à compter du 24 avril 2013
Fin du mandat : à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire annuelle de 2019, statuant sur les comptes 2018.

2.2 RENOUELEMENT – NOMINATION DE COMMISSAIRES AUX COMPTES

À l'exception du changement de représentant d'un des cabinets de Commissariat aux comptes, les mandats des Commissaires aux comptes n'ont fait l'objet d'aucun changement ou de renouvellement au cours de l'exercice social.

3. INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES

Les informations financières sélectionnées ci-après, relatives aux exercices clos les 31 décembre 2015, 2016 et 2017, sont extraites des comptes consolidés figurant à l'annexe 20.1.

Les comptes annuels sont présentés à la rubrique 20.3.

3.1 CHIFFRES CLÉS

COMPTES CONSOLIDÉS (M€)	2015	2016	2017
Revenus locatifs	39,0	34,7	33,8
Résultat opérationnel courant ⁽¹⁾	27,1	19,6	21,3
Résultat EPRA (hors Banimmo)	17,4	11,7	15,5
Résultat EPRA	13,3	7,1	10,8
Résultat net – part du groupe	0,4	5,5	9,1
Capacité d'autofinancement	21,9	14,3	15,1
Investissements (acquisitions et travaux) ⁽²⁾	42,9	22,3	84,8
Juste valeur du patrimoine (droits inclus) ⁽³⁾	547,0	553,5	615,9
Juste valeur du patrimoine (hors droits) ⁽³⁾	514,4	518,6	578,6
Actif net réévalué EPRA (hors droits) ⁽⁴⁾	221,7	215,6	210,6
ANNR EPRA (hors droits) ⁽⁴⁾	250,0	245,9	232,8
Dettes financières nettes	284,4	280,3	334,6
LTV [%]	46,6	46,4	52,3
Coût moyen de la dette [%] ⁽⁵⁾	2,5	2,3	2,0
Taux de vacance EPRA [%]	14,2	12,5	13,0
DONNÉES PAR ACTION (€)	2015	2016	2017
Résultat net ⁽⁶⁾	(0,18)	0,34	0,67
Résultat EPRA (hors Banimmo)	1,48	0,95	1,29
Résultat EPRA	1,08	0,50	0,84
Dividende	1,00	1,00	1,00
Actif net réévalué EPRA (hors droits) ⁽⁴⁾	21,60	21,02	20,53
ANNR EPRA (hors droits) ⁽⁴⁾	24,35	23,98	22,69
Cours de Bourse (fin de la période)	16,35	14,95	16,48

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

(1) Ce montant n'intègre pas en 2015, 2016 et 2017 les dépréciations sur les immeubles en stock, pour respectivement - 0,1 M€, - 0,2 M€ et 0,1 M€, repris dans les autres produits et charges.

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

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

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

(5) Coûts de couverture inclus.

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

4. FACTEURS DE RISQUE

La société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats (ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs) et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés ci-après ainsi que dans les annexes aux comptes consolidés figurant sous la rubrique 20.1.5. Les informations données ne prétendent pas être exhaustives, certains risques pouvant être ainsi inconnus ou non identifiés par la société. Ces informations ne couvrent donc pas l'ensemble des risques auxquels la société pourrait être confrontée mais uniquement les risques les plus sensibles connus.

La revue des risques présentée est réalisée en fonction d'éléments internes ou externes à la société connus à la date de parution du présent document de référence, lesdits éléments pouvant évoluer ultérieurement.

4

4.1 RISQUES LIÉS À L'ACTIVITÉ

4.1.1 RISQUES LIÉS À L'ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

L'activité de la société et son développement sont sensibles aux variations de l'environnement économique. Ces évolutions peuvent favoriser, ou au contraire réduire, la demande de surfaces en matière d'immobilier d'entreprise. Elles peuvent également avoir une incidence, à terme, sur le taux d'occupation et sur la capacité des locataires à payer leurs loyers et charges locatives.

Le remplacement de l'ISF et par l'IFI, qui ne considère pas les actions de SIIC comme des valeurs mobilières, peut avoir un impact sur investisseurs détenant plus de 5 % du capital d'une SIIC.

4.1.2 RISQUES LIÉS AU MARCHÉ IMMOBILIER

Les niveaux des loyers et la valorisation des immeubles sont fortement influencés par l'offre et la demande de surfaces immobilières. Cette évolution est susceptible d'affecter la capacité des bailleurs à maintenir le montant de leurs loyers à l'occasion des renouvellements de baux. Une évolution défavorable de la demande par rapport à l'offre serait ainsi en mesure d'affecter la valeur du patrimoine, les résultats, l'activité, ou la situation financière de la société.

Les résultats courants de la société proviennent, pour leur majeure partie, des loyers et des charges locatives récupérables perçues des locataires. La réévaluation des loyers est liée aux variations d'indices officiels sur lesquels ils sont indexés.

La société pratique une politique prudente en matière de niveau de loyers, en veillant à leur cohérence avec les valeurs locatives de marché afin d'assurer la stabilité des locataires.

Au cours de 2018, les indices ont été plutôt stables voire en légère hausse. Les loyers sont généralement indexés sur l'ILAT, l'ICC ou l'ILC. L'application de l'indexation aboutit généralement à une hausse des loyers.

L'évolution de 0,3 M€ de la juste valeur du portefeuille à périmètre constant (soit 0,6 %) provient :

- à hauteur de + 0,5 % de l'amélioration des loyers de marché (VLM),
- à hauteur de + 3,4 % de la baisse des taux de rendement retenus par les experts,
- d'une variation négative résiduelle de - 3,3 % (travaux à réaliser, réversion, corrections internes, etc.).

Le taux de rendement moyen ressortant des expertises est de 5,6 % et une variation négative ou positive de ce taux de 25 points de base conduirait respectivement à une hausse ou une baisse de 23,4 M€ de la valeur du patrimoine.

4.1.3 RISQUES LIÉS À LA RÉGLEMENTATION DES BAUX ET À LEUR NON-RENOUVELLEMENT

Les dernières modifications réglementaires et législatives sur les baux commerciaux induites notamment par la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises (dite « loi Pinel ») ont été intégrées dans les baux. Les baux font l'objet d'une revue régulière afin de les adapter aux évolutions législatives et réglementaires applicables et celles à venir (norme IFRS 16).

Il ne peut être exclu que la société soit confrontée à un contexte de marché défavorable aux bailleurs, à des modifications législatives, réglementaires ou de revirements jurisprudentiels lui imposant des contraintes nouvelles, notamment en matière de revalorisation des loyers.

En cas de libération des locaux loués, la société ne peut garantir qu'elle sera à même de relouer ces actifs rapidement et à des loyers satisfaisants. La société doit faire face à une forte concurrence émanant d'acteurs du secteur pouvant offrir aux locataires des actifs à des conditions locatives plus attractives. L'absence de revenus générés par les surfaces vacantes et les charges fixes attachées sont donc susceptibles d'affecter les résultats de la société.

La société privilégie les relations étroites et le suivi de ses locataires, accompagnant leur développement et leur expansion, afin notamment de faciliter le renouvellement des baux arrivés à échéance.

4.1.4 RISQUES LIÉS AU NON-PAIEMENT DES LOYERS

Afin de minimiser le risque de défaut de paiement des locataires, la société procède avant la signature des baux à une analyse détaillée de la solvabilité et de la capacité financière des candidats preneurs.

En outre, lors de la signature des baux, il est systématiquement demandé le versement de dépôt de garantie, soit en numéraire, soit sous la forme de cautionnements ou garanties à première demande bancaires.

Une grande partie du chiffre d'affaires de la société provient de la location à des tiers de ses actifs immobiliers. Dès lors, le défaut de paiement des loyers, objet d'un suivi régulier et rigoureux, serait susceptible d'affecter ses résultats. Pour atténuer ce risque et prendre les mesures adéquates, la société procède à une évaluation régulière de la situation financière de ses locataires, en particulier pour les plus importants.

4.1.5 RISQUES LIÉS À LA CONCENTRATION SECTORIELLE ET GÉOGRAPHIQUE DU PORTEFEUILLE DE LA SOCIÉTÉ

La société a pour objectif une répartition de ses actifs entre plusieurs classes. Sa capacité à maintenir une telle répartition dépendra toutefois de la situation de l'offre et de la demande de biens immobiliers, qui pourrait l'empêcher d'acquérir ou de céder des immeubles à des prix appropriés.

De même, la société veille à ce que son portefeuille d'actifs immobiliers soit réparti géographiquement afin d'assurer une bonne diversification des risques. L'évolution du marché peut peser sur la capacité de la société à maintenir une diversification géographique harmonieuse de son portefeuille.

4.1.6 RISQUES LIÉS À LA RÉGLEMENTATION ACTUELLE OU FUTURE

Dans l'exercice de son activité, la société est tenue de se conformer à de nombreuses réglementations relatives notamment aux baux commerciaux, la copropriété, la prévention des risques naturels et technologiques, la sécurité des personnes et la sauvegarde de l'environnement.

En règle générale, l'impact financier de toute nouvelle réglementation et de l'éventuelle mise en conformité des immeubles en découlant, est à la charge des locataires.

Toutefois, la non-conformité d'un actif au regard de la réglementation actuelle ou future pourrait générer des charges supplémentaires pour la société.

Les immeubles soumis aux réglementations Adap et Ddadue ont fait l'objet d'audits spécifiques afin d'optimiser leurs performances et d'améliorer la qualité de confort offerte à leurs locataires.

La nouvelle réglementation issue de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats, crée de nouvelles obligations tant au stade précontractuel que contractuel à la charge des parties. Le respect de ces obligations et la preuve de leur bon accomplissement constituent de nouveaux risques que la société a pris en compte en instituant de nouvelles procédures.

La société est en cours de recensement des traitements de données à caractère personnel et de vérification de la conformité, au regard du Règlement Européen sur la Protection des Données (qui entrera en vigueur en mai 2018), des processus existant pour la sécurisation de ces données

L'évolution de la réglementation fiscale (augmentation du taux des droits d'enregistrement, création de nouvelles taxes, hausse des redevances sur le territoire du Grand Paris...) est susceptible d'avoir des conséquences sur les projets de la société. L'augmentation de la charge fiscale peut impacter le volume des opérations projetées et rendre celles-ci moins attractives.

4.1.7 RISQUES LIÉS À L'ESTIMATION DE LA VALEUR DES ACTIFS

La majeure partie du portefeuille de la société est évaluée deux fois par an par des expertises externes. La valeur des immeubles dépend non seulement du rapport entre l'offre et la demande sur le marché mais aussi de nombreux autres facteurs tels que l'évolution de l'environnement économique et financier. Par ailleurs, les immeubles occupés par des locataires potentiellement fragiles font l'objet d'une analyse approfondie.

La valeur du portefeuille de la société dans les comptes consolidés, en normes comptables internationales, correspond à la juste valeur résultant des expertises les plus récentes, à l'exception des actifs faisant l'objet de mandat, offre ou promesse de vente pour lequel la valeur est égale au prix retenu.

Si une évolution significative des valeurs intervenait entre deux expertises, l'évaluation des actifs de la société pourrait ne pas être en adéquation avec leur valeur de réalisation dans l'hypothèse d'une cession. En outre, si les valeurs déterminées par les expertises venaient à baisser, le résultat dans les comptes consolidés de la clôture suivante serait alors affecté.

4.1.8 RISQUES ENVIRONNEMENTAUX

La société participe à la démarche Haute Qualité Environnementale en adoptant des mesures préventives permettant de limiter en cas de construction ou de réhabilitation d'immeuble, les impacts sur l'environnement.

Cette démarche contribue également à proposer un meilleur confort d'exploitation de l'immeuble à ses utilisateurs.

Affine RE fait réaliser des contrôles périodiques sur les immeubles dont elle est propriétaire aux fins de vérifier le res-

pect par les utilisateurs de la réglementation environnementale. Ces contrôles sont particulièrement approfondis et font l'objet de contrôles rigoureux pour les actifs soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement. Pour les autres types d'actifs, lorsque la date de construction de l'immeuble ou sa typologie l'imposait, des contrôles ont été mis en place pour vérifier et mesurer la présence éventuelle de matériaux tels que l'amiante, le PCB, le gaz R22... Des mesures ont été prises pour leur enlèvement et une attention particulière est portée au suivi de leur acheminement sur des sites de traitements spécifiques.

De plus, lors de l'acquisition de nouveaux actifs immobiliers, la situation environnementale fait l'objet d'un audit spécifique et approfondi par des experts externes. Par ailleurs, la société exige que les actifs à construire qu'elle acquiert, bénéficient d'une certification environnementale. Leur conception et leur réalisation doivent répondre à des critères stricts, vérifiés par des experts indépendants, afin d'encadrer le comportement environnemental des immeubles.

4.1.9 RISQUES LIÉS À L'ACQUISITION D'ACTIFS IMMOBILIERS

L'acquisition d'actifs immobiliers fait partie intégrante de l'activité d'Affine RE, société foncière. La mauvaise valorisation d'un actif peut dès lors conduire la société à acquérir un immeuble à un prix supérieur à sa valeur réelle. La découverte d'un défaut caché ou de la fragilité d'un locataire a posteriori peut avoir un impact négatif sur la valeur de l'immeuble après son acquisition.

Pour limiter ces risques, la société procède à des audits systématiques des immeubles qu'elle souhaite acquérir en s'entourant d'experts externes pour vérifier notamment leurs qualités techniques, environnementales, ainsi que par une analyse approfondie de la documentation juridique et de la situation locative.

La société acquiert des immeubles en état futur d'achèvement (VEFA) et donc neufs, répondant aux critères actuels de qualité technique et environnementale. Sur ce type d'opération, l'un des critères d'investissements repose sur la qualité du vendeur/constructeur qui permet de réduire le risque sur la construction. La société demande en outre la délivrance de garanties financières d'achèvement.

4.1.10 RISQUES LIÉS À L'ACTIVITÉ DE PROMOTION ET DE RÉNOVATION

La société a, depuis la cession de son ancienne filiale Concerto Développement, arrêté la réalisation directe d'opérations de promotion immobilière pour le compte de tiers. La participation résiduelle qu'elle a conservée dans celle-ci constitue un risque limité pour la société. Elle réalise également des opérations de rénovation ou de reconstruction sur le patrimoine dont elle est propriétaire. Banimmo continue toutefois à réaliser des opérations de promotion pour le compte de tiers. Le succès de ces projets reste soumis à divers aléas : de construction et de sortie de l'opération par leur cession à des investisseurs.

4.1.11 RISQUES LIÉS AUX ASSURANCES

La société a souscrit plusieurs types de polices d'assurance couvrant les risques majeurs sur les immeubles (multirisques, dommages...) et sur la société (responsabilité civile). Ces polices font l'objet périodiquement de renégociations et de mises en concurrence des assureurs tant sur le montant des primes que sur la couverture des risques. En outre, les polices font l'objet d'une revue annuelle afin de les adapter éventuellement à l'apparition de nouveaux types de risques, liés notamment à l'évolution de la technologie, ou d'aggravation de risques préexistants. À ce titre, la société a notamment conclu un contrat la couvrant du risque de cybercriminalité.

4.2 RISQUES LIÉS À LA SOCIÉTÉ

4.2.1 RISQUES LIÉS À L'ACTIONNAIRE PRINCIPAL

À la date d'enregistrement du présent document de référence, Holdaffine détient une participation proche de la majorité des droits de vote de la société. En conséquence, Holdaffine a une influence significative sur la société et sur la conduite de son activité. Elle est en mesure de peser sur les décisions importantes concernant notamment la nomination des membres du Conseil d'administration, l'approbation des comptes annuels et la distribution de dividendes. Holdaffine, qui n'a aucune dette propre, a pour objectif le développement d'Affine et la bonne tenue du titre en bourse, objectif convergeant avec celui de tous les actionnaires d'Affine. De surcroît, les règles de gouvernance sont scrupuleusement respectées; en particulier une majorité d'administrateurs au Conseil est indépendante, conformément aux recommandations du code MiddleNext.

4.2.2 RISQUE DE LIQUIDITÉ

La société procède à une revue spécifique de son risque de liquidité et veille à être en mesure de faire face aux échéances futures.

La société pratique une gestion financière prudente et rigoureuse afin de disposer en permanence des ressources suffisantes par :

- le maintien d'une trésorerie immédiatement disponible
- le recours à des lignes de crédit confirmées (21 M€ à ce jour)
- l'amortissement annuel des crédits (avec le cas échéant une valeur résiduelle à maturité)
- l'échelonnement des remboursements
- la diversification des relations bancaires.

La société suit son risque de liquidité notamment à travers deux outils :

- un état quotidien de la trésorerie établi par la direction financière et transmis à la direction générale,
- une situation prévisionnelle mensuelle de la trésorerie à 3 ans fournie par le contrôleur de gestion à la direction générale ; à cette occasion, le rapprochement des trésoreries mensuelles constatées et prévisionnelles est effectué et les écarts sont analysés. Une prévision de trésorerie est remise à l'occasion des deux réunions du Conseil d'administration statuant semestriellement sur les comptes du groupe.

La société veille à ne placer sa trésorerie qu'auprès de banques qui, seules ou par le groupe dont elles relèvent, présentent toutes les garanties voulues. Ses placements sont effectués de façon prudente, en excluant tout instrument comportant un risque de perte en capital.

4.2.3 RISQUE DE TAUX

Affine privilégie le recours à l'endettement à taux variable qui représente, avant couverture, 98 % de sa dette au 31 décembre 2017.

Elle poursuit une politique prudente de gestion de la dette en couvrant son risque de taux d'intérêt par des opérations de marché (swaps et caps) contractés auprès d'établissements bancaires de premier plan. Les couvertures chapeaux prises en 2016 et les cessions réalisées en 2017 ont permis de limiter l'ajustement de la couverture de taux à la mise en place de caps sur les nouveaux financements et les refinancements, nécessitant une couverture spécifique pour un montant global de 126,3 M€. La dette à taux variable est totalement couverte.

Le risque de marché est évalué suivant l'approche valeur en risque (VaR), c'est-à-dire l'estimation de la perte maximale nette que subirait le portefeuille d'instruments financiers dans des conditions normales de marché. Les taux d'intérêt constituent la variable de risque tant sur les principaux actifs financiers que sur les emprunts bancaires, principaux passifs financiers.

4.2.4 RISQUES LIÉS AUX COVENANTS FINANCIERS

Les emprunts contractés sont généralement assortis de clauses prévoyant le respect par l'emprunteur d'un ou plusieurs ratios financiers relatifs à l'actif financé. Exceptionnellement, les covenants peuvent s'appliquer au niveau d'Affine elle-même.

Ces covenants sont dans la plupart des cas appliqués à des ratios de type LTV (encours du crédit/valeur d'expertise), DSCR (revenus/service de la dette) ou ICR (revenus/intérêts de la dette) ; les seuils à respecter et les conséquences en cas de non-respect sont variables en fonction des opérations. Dans la plupart des cas, l'écart doit être compensé par un remboursement anticipé partiel (ratio LTV) ou la constitution d'un gage-espèces (ratios LTV, DSCR ou ICR), permettant de rétablir le ratio.

Une actualisation de ces ratios est réalisée semestriellement ou annuellement, en application des termes négociés avec les banques.

Les informations relatives au respect des covenants et leur répartition figurent à la rubrique 10.3 du présent document de référence.

4.2.5 RISQUE LIÉ AU RATIO DE STRUCTURE FINANCIÈRE

Fin 2017, le ratio LTV calculé selon la méthodologie communiquée aux banques s'établit à 52,3 % après prise en compte des droits sur immeubles, de la valeur des titres des sociétés mises en équivalence et des actifs financiers de nature immobilière.

4.2.6 RISQUE DE CHANGE

Affine, n'effectuant pas de transactions en devises, n'est pas soumis au risque de change.

4.2.7 RISQUE DE CONTREPARTIE BANCAIRE

Affine s'attache à ne placer sa trésorerie et à ne souscrire de produits dérivés que chez des établissements bancaires de renom. Il veille également à diversifier ses sources de crédit bancaire : au 31 décembre 2017, le principal groupe bancaire représente 24 % de l'encours total dont 86 % est représenté par cinq banques.

4.2.8 RISQUES INFORMATIQUES

L'ensemble du système informatique d'Affine est stocké dans le Cloud, simultanément sur 3 serveurs indépendants. L'accès au réseau est protégé par un pare-feu qui analyse les flux et contrôle les contenus. Un prestataire externe assure la surveillance et la maintenance du système ainsi que l'assistance aux utilisateurs. Un système de sauvegardes automatiques complète la sécurité du dispositif avec notamment une rétention des informations de 30 jours. En cas de sinistre des bureaux d'Affine, l'accès aux données reste possible et la reprise d'activité nécessite uniquement une ligne internet avec un paramétrage spécifique. Des procédures d'accès codés, de renouvellement des mots de passe et des dispositifs anti-virus complètent les mesures prises contre le risque informatique.

4.2.9 RISQUE LIÉ À LA SORTIE POTENTIELLE DU ROYAUME-UNI DE L'UNION EUROPÉENNE

La période d'incertitude induite par le vote du Royaume-Uni en faveur d'une décision de sortie de l'Union européenne ne devrait pas avoir de conséquence significative sur l'activité du groupe.

4.3 PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DES PROCÉDURES DE CONTRÔLES INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES RELATIVES À L'ÉLABORATION ET AU TRAITEMENT DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIÈRE

4.3.1 OBJECTIFS

Les procédures de contrôle interne en vigueur dans la société ont pour objet :

- d'une part, de veiller à la conformité aux dispositifs législatifs et réglementaires de la réalisation des opérations et du travail effectué par le personnel de la société ;
- d'autre part, de s'assurer que les informations comptables, financières et de gestion communiquées aux organes sociaux de la société reflètent avec sincérité l'activité et la situation de celle-ci.

L'objectif principal du système de contrôle interne est de prévenir et maîtriser les risques résultant de l'activité de l'entreprise, ainsi que les risques d'erreurs ou de fraudes, en particulier dans les domaines comptable et financier. Comme tout système de contrôle, il ne peut constituer une garantie absolue que ces risques soient totalement éliminés. Les informations données peuvent ne pas être exhaustives, certains risques pouvant être ainsi inconnus ou non identifiés par la société. Ces informations ne couvrent donc pas l'ensemble des risques auxquels la société pourrait être confrontée mais uniquement les risques connus les plus sensibles.

La revue des risques est réalisée en fonction d'éléments internes ou externes à la société connus à la date du présent rapport, lesdits éléments pouvant évoluer ultérieurement.

Les mêmes dispositions s'appliquent aux filiales d'Affine consolidées par intégration globale (à l'exception des activités non poursuivies), gérées par le personnel de la maison mère, bénéficient des mêmes dispositions.

4.3.2 DESCRIPTION DES ACTEURS ET DES SYSTÈMES

La fonction de contrôle interne est rattachée directement à la Direction générale. Elle est mise en œuvre, à la fois par les dirigeants et le personnel de la société, un contrôleur interne s'assurant du respect des procédures et de la vérification de la régularité des opérations. Le contrôleur interne détermine avec la Direction générale chaque année un ou des thèmes spécifiques pour vérifier l'application des procédures de contrôle interne, identifier éventuellement de nouveaux risques et mettre à jour le manuel de procédure.

Les principaux acteurs du contrôle interne sont :

- le Comité d'audit qui se réunit au moins deux fois par an dans le cadre de l'arrêté des comptes annuels et semestriels,
- les Commissaires aux comptes qui mènent des contrôles dans le cadre de leurs missions,
- les directeurs opérationnels qui veillent à l'application des procédures au sein de leur service,
- le secrétaire général qui assure le contrôle interne de second niveau.

Le système de contrôle interne appliqué par Affine comporte :

a) Des contrôles de premier niveau qui correspondent à l'ensemble des moyens mis en œuvre en permanence par les entités opérationnelles pour garantir la régularité, la sécurité et la bonne fin des opérations réalisées ainsi que le respect des diligences liées à la surveillance des risques de toute nature associés aux opérations.

b) Les contrôles de second niveau qui vérifient selon une périodicité adaptée à la taille de la société, la régularité et la conformité des opérations à travers notamment un examen :

- du respect des procédures et de leur mise à jour,
- de l'adéquation des systèmes existants à la mesure et à la surveillance de l'ensemble des risques associés aux opérations.

Les contrôles s'appuient sur des procédures écrites refondues et diffusées à l'ensemble du personnel en mai 2014. Ces procédures décrivent principalement les procédures « métier », les procédures comptables faisant l'objet d'un manuel distinct.

Les procédures répondent à la fois aux prescriptions réglementaires et aux normes de la société. Elles décrivent les modalités d'enregistrement, de traitement et de restitution des informations, les schémas comptables et les procédures d'engagement des opérations. Elles assurent la production d'informations et de renseignements nécessaires aux fins de la surveillance des risques de la société et de ses filiales.

Le contrôle externe, en matière d'information comptable et financière, est assuré par les Commissaires aux comptes et éventuellement des prestataires extérieurs spécialisés.

Les Commissaires aux comptes ont une mission permanente et indépendante de vérifier les valeurs et documents comptables de la société, de contrôler la conformité de la comptabilité aux règles en vigueur, ainsi que de vérifier la concordance avec les comptes annuels et la sincérité des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière de la société. La société est dotée de deux Commissaires aux comptes.

La société peut avoir par ailleurs recours ponctuel à des prestataires extérieurs spécialisés.

4.3.3 ÉLABORATION ET TRAITEMENT DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIÈRE

Affine pratique une gestion financière prudente et rigoureuse afin de disposer en permanence des ressources suffisantes par :

- le maintien d'une trésorerie immédiatement disponible,
- le renouvellement de lignes de crédit confirmées,
- l'amortissement annuel des crédits (avec le cas échéant une valeur résiduelle à maturité),
- l'échelonnement des remboursements,
- la diversification des relations bancaires.

FACTEURS DE RISQUE

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DES PROCÉDURES DE CONTRÔLES INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES RELATIVES À L'ÉLABORATION ET AU TRAITEMENT DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIÈRE

La société suit son risque de liquidité notamment à travers deux outils :

- un état quotidien de la trésorerie établi par la direction financière et transmis à la Direction générale,
- une situation prévisionnelle mensuelle de la trésorerie à 2 ans fournie par le contrôleur de gestion à la Direction générale ; à cette occasion, le rapprochement des trésoreries mensuelles constatée et prévisionnelle est effectué et les écarts sont analysés. Une prévision de trésorerie est remise à l'occasion des deux réunions du Conseil d'administration statuant sur les comptes.

La société veille à ne placer sa trésorerie qu'auprès des banques qui, seules ou par le groupe dont elles relèvent, présentent toutes les garanties voulues. Ses placements sont effectués de façon prudente et diversifiée, en excluant tout instrument comportant un risque de perte en capital.

L'organisation et les missions du service comptable sont définies au sein du manuel des procédures comptables.

La direction comptable et du contrôle de gestion de la société Affine s'occupe de la gestion comptable de toutes les sociétés françaises détenues à plus de 50 % par le groupe. Les sociétés étrangères font appel à des cabinets comptables locaux.

La majeure partie des opérations est directement déversée en comptabilité via un logiciel conçu et mis à jour par un prestataire externe, et utilisé par un nombre important de sociétés foncières. Ce logiciel est alimenté par les différents services (gestion, services généraux...) et est doté de toutes les procédures d'habilitation et de contrôle propres à assurer l'enregistrement des opérations dans les meilleures conditions de sécurité. Très peu d'écritures font l'objet d'une saisie manuelle.

Par ailleurs les schémas comptables utilisés par Affine et ses filiales par intégration globale (à l'exception des activités non poursuivies) sont définis dans le manuel des procédures comptables.

Avant chaque arrêté comptable (semestriel et annuel) un calendrier est établi par la direction comptable et adressé à l'ensemble des responsables de dossiers. Un fichier de suivi des opérations et d'avancement des travaux est répertorié sur un réseau informatique dédié et renseigné quotidiennement. En cas d'anomalies ou de retard dans le déroulement des opérations, le responsable du dossier informe le directeur de la comptabilité, et la Direction générale si nécessaire.

Chaque arrêté comptable fait l'objet d'un contrôle de la Direction générale qui analyse les écarts de résultats par rapport aux prévisions. L'information financière et comptable est ensuite vérifiée par les Commissaires aux comptes puis présentée en Comité d'audit et en Conseil d'administration.

Le détail des engagements hors bilan est également communiqué au Conseil d'administration deux fois par an.

5. INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR

5.1 HISTOIRE ET ÉVOLUTION DE LA SOCIÉTÉ

5.1.1 RAISON SOCIALE

Jusqu'au 27 avril 2012, la société avait pour dénomination sociale « AFFINE ». En conséquence de l'abandon du statut d'établissement de crédit en décembre 2011, l'Assemblée générale des actionnaires du 27 avril 2012, a décidé de remplacer la raison sociale « AFFINE » et d'adopter comme nouvelle dénomination : « AFFINE RE ».

Le nom commercial « AFFINE » est inchangé.

5.1.2 REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS

La société est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro : 712 048 735.

Le code SIRET est 712 048 735 00070.

Le code APE est 6820B (Location de terrains et d'autres biens immobiliers).

5.1.3 DATE DE CONSTITUTION ET DURÉE DE VIE

La société a été constituée en janvier 1971 (sous le nom de Immobil BTP) pour une durée de vie de 99 ans, sous le statut de SICOMI. En septembre 1999, elle a été acquise par Sovabail (également ex-SICOMI) avec laquelle elle a fusionné en juillet 2000 sous le nom d'Affine.

La société a adopté à compter du 1^{er} janvier 2003 le statut de SIIC (société d'investissement immobilier cotée)

Chaque exercice social a une durée d'une année qui commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre.

5.1.4 SIÈGE SOCIAL, FORME JURIDIQUE ET LÉGISLATION

Le siège social de la société est situé au 39 rue Washington à Paris 8^e arrondissement.

Affine est une société anonyme de droit français à Conseil d'administration.

5.1.5 ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS

DATES	ÉVOLUTION DU GROUPE
1990	Création d'Affine avec un tour de table d'institutionnels.
1992	Acquisition de Sovabail et Somica (renommée Imaffine).
1996	Retrait de la cote de Sovabail
1996 – 1998	Absorption d'Affine par Sovabail et reconstitution de l'actionariat.
Septembre 1999	OPA de Sovabail sur la Société Financière Immobil, ex-Sicom, cotée au premier marché de la Bourse de Paris.
Juillet 2000	Absorption de Sovabail par Immobil, qui reprend le nom « Affine ».
Février 2001	Prise de contrôle par Affine de Concerto Développement.
Septembre 2003	Option pour le régime SIIC avec effet au 1 ^{er} janvier 2003
Octobre 2003	Emission d'Obligations Remboursables en Actions (ORA I) (20 M€)
Septembre 2004	Cession d'Imaffine à Altaréa et octroi à Affine de BSA à hauteur de 4,2 % du capital d'Altaréa
Avril 2005	Acquisition par Affine du contrôle du groupe de centres d'affaires BFI
Juin 2005	Emission d'Obligations Remboursables en Actions (ORA II) (10 M€)
Janvier 2006	Création d'Abcd, filiale dédiée à l'ingénierie de la construction
Février 2006	Acquisition de 75 % du capital du groupe Banimmo
Septembre 2006	Acquisition de 25 % du capital de la Sicafi Montea
Février 2007	Acquisition de 64 % du capital de la compagnie foncière Fideimur
Mars 2007	Introduction sur le compartiment C d'Euronext Paris de Fideimur, renommée AffiParis en juillet 2007 et option pour le statut de SIIC
Juin 2007	Introduction sur le compartiment B d'Euronext Bruxelles de Banimmo. La participation d'Affine est ramenée à 50 %.
Juillet 2007	Division par 3 de la valeur du pair des actions d'Affine
Juillet 2007	Emission d'une dette à durée indéterminée de 75 M€ (TSDI)
Février 2008	Cession de la participation d'Affine dans Abcd
Novembre 2009	Cession de la participation d'Affine dans le capital d'Altaréa
Décembre 2009	Cession de la participation d'Affine dans le capital de BFI
Novembre 2011	Souscription à l'augmentation de capital d'AffiParis ; à l'issue de l'opération et après acquisition de titres sur le marché, Affine détient 86,9 % du capital d'AffiParis au 31 décembre 2011
Décembre 2011	Abandon par Affine de l'agrément d'établissement de crédit (société financière)
Décembre 2012	Fusion-absorption de la société AffiParis par Affine
Décembre 2013	Acquisition des 50 % des parts détenues par Banimmo France dans Jardins des Quais – Détention par Affine de 100 % des parts de cette société
Septembre 2014	Création d'Urbismart, société d'optimisation logistique
Décembre 2014	Cession par le groupe Affine de 100 % des actions détenues dans Concerto Développement
Juin 2015	Cession par Affine de 50 % des actions détenues dans Urbismart
Avril 2017	Réduction du capital social à 25 000 000 €

5.2 INVESTISSEMENT

PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS RÉALISÉS, EN COURS ET ENGAGÉS

Les informations relatives aux principaux investissements réalisés, en cours et engagés figurent à la rubrique 6.1 du présent document de référence.

6. APERÇU DES ACTIVITÉS

6.1 PRINCIPALES ACTIVITÉS

Foncière spécialisée dans l'immobilier d'entreprise, Affine détient en direct 45 immeubles d'une valeur de 579 M€ (hors droits) à fin 2017, répartis sur une surface globale de 332 400 m². La société est présente dans les bureaux (69 %), l'immobilier commercial (23 %) et les entrepôts et locaux d'activité (8 %). Ses actifs sont localisés à parts sensiblement égales entre l'Île-de-France et les autres régions.

Affine est aussi l'actionnaire de référence de Banimmo, foncière de repositionnement belge active en Belgique et en France, dont elle détient 49,5 % ; son patrimoine est composé à fin 2017 de 14 immeubles de bureaux et de commerce, d'une valeur de 208 M€ (droits inclus).

Le patrimoine global dépendant du groupe s'élève à 824 M€ (droits inclus).

Dès 2003, Affine a opté pour le régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC). L'action Affine est cotée sur Euronext Paris (Ticker : IML FP / BTTP.PA ; code ISIN : FR0000036105). Elle fait partie des indices CAC Mid&Small et SIIC IEIF. Banimmo est également cotée sur Euronext.

STRATÉGIE IMMOBILIÈRE

Elle se développe depuis 5 ans sur 4 axes :

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

Banimmo, après la cession de sa filiale française début 2018, doit dynamiser son activité de développement en Belgique en s'appuyant sur ses réserves foncières.

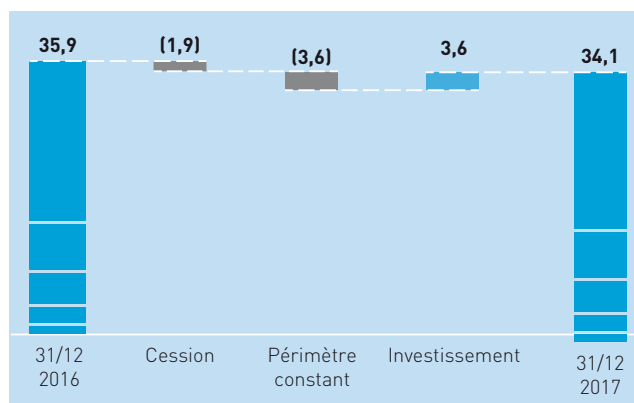
FONCIÈRE

Loyers faciaux

Les loyers des baux en vigueur au 31 décembre 2017 représentent un montant annualisé de 34,1 M€, en baisse de 3,6 M€ (- 9,9 %) à périmètre constant par rapport au 31 décembre 2016 en raison principalement des départs de locataires de l'entrepôt de Thouars, de la galerie commerciale à Saint-Étienne et des bureaux à Montigny-le-Bretonneux et à Saint-Germain-en-Laye.

Après prise en compte des acquisitions et cessions, la diminution des loyers annualisés des baux en vigueur est ramenée à 5,2 %.

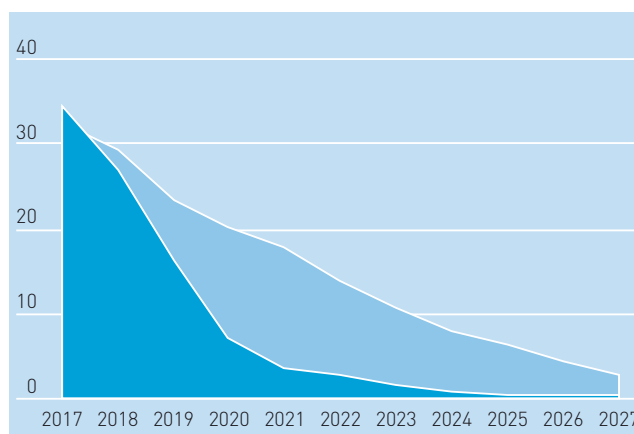
ÉVOLUTION DES LOYERS FACIAUX (M€)



Au cours de l'année, Affine a signé 14 nouveaux baux portant sur une surface totale de 5 700 m² et un loyer annuel global de 1,1 M€. Par ailleurs, 38 locataires ont quitté leurs locaux, représentant au total une surface de 63 200 m² et un loyer annuel de 4,7 M€. Enfin, il y a eu 19 renégociations de baux portant sur un total de loyers de 2,0 M€ (après renégociation - impact en année pleine : + 0,1 M€). Sur la base de la situation locative au 31 décembre, l'impact de ces évolutions sur les revenus locatifs de 2018 sera de - 2,4 M€. La durée moyenne des baux et leur période ferme s'établissent respectivement à 4,6 ans et 2,5 ans (à comparer à 5,1 et 2,9 ans à fin 2016).

Les congés reçus représentent un impact de - 0,8 M€ sur le revenu locatif 2018.

ÉCHÉANCE DES BAUX (M€)

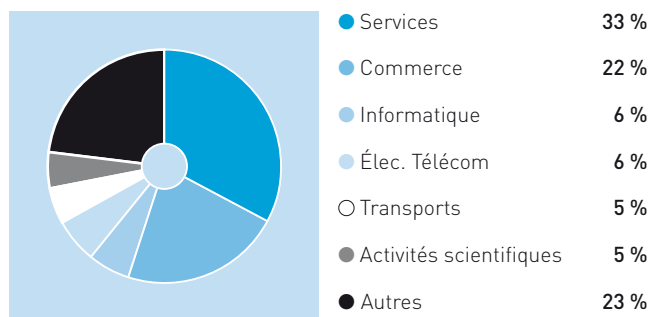


■ Fin de bail ■ Période ferme

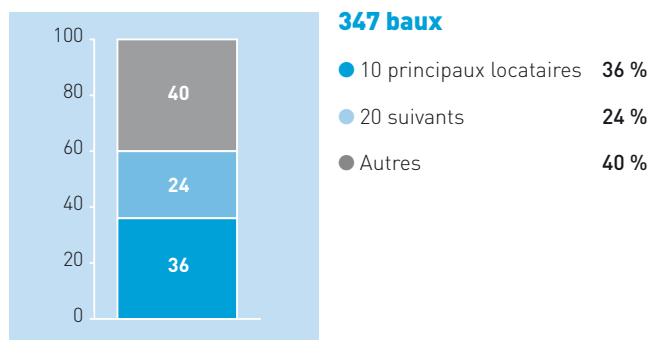
Parmi les trente plus importants locataires, qui représentent 60 % du total des loyers, aucun ne doit dépasser durablement 10 %, afin de limiter le risque locatif. Toutefois, le locataire le plus important, la SNCF, dépasse actuellement ce seuil et devrait être dilué avec les récentes acquisitions. Les autres locataires les plus significatifs sont : la Mairie de Corbeil-Essonnes, Sogitec Industries et l'INSEEC.

APERÇU DES ACTIVITÉS PRINCIPALES ACTIVITÉS

PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ (EN LOYER)



RÉPARTITION DES BAUX



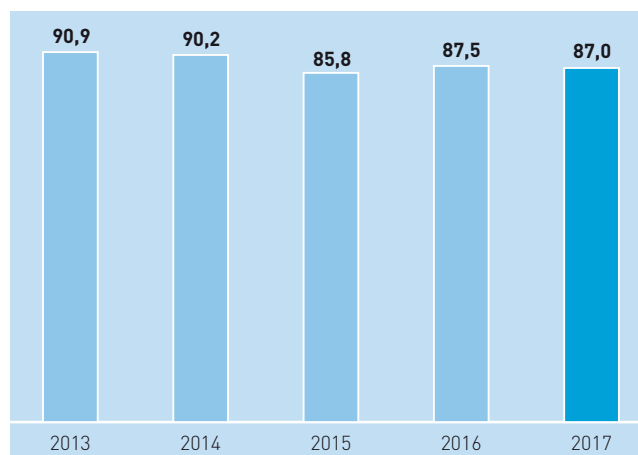
Taux d'occupation

Compte tenu du nombre important d'immeubles multi-locataires, et au regard de l'accélération de la rotation du patrimoine ces dernières années, dans un objectif de rajeunissement et de rationalisation de celui-ci, le taux d'occupation normatif est d'environ 90 %. C'est aussi le résultat de la stratégie consistant à vendre des immeubles matures situés en dehors des zones cibles, et à investir dans des immeubles neufs en cours de commercialisation ou reculant un potentiel de création de valeur par leur situation locative.

Au 31 décembre 2017, le taux d'occupation financier (EPRA) d'Affine (excluant un immeuble en restructuration à Gennevilliers) s'établit à 87,0 %, contre 87,5 % fin 2016.

48 % de la vacance EPRA au 31 décembre 2017 est concentrée sur 4 actifs : un entrepôt à Thouars (actif destiné à la vente) et trois ensembles commerciaux à Nîmes, Bordeaux et Saint-Étienne.

TAUX D'OCCUPATION (EPRA)*



* Taux d'occupation financier hors immeubles en restructuration.

TAUX D'OCCUPATION PAR PÔLE

Bureaux	92,4 %
Commerces	77,7 %
Entrepôts et locaux d'activités	81,9 %
Paris Métropole	92,4 %
Autres Île-de-France	82,0 %
Autres Régions	83,9 %
Total	87,0 %

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

Investissements & cessions

Acquisitions

Nantes – Euronantes

Affine a fait l'acquisition en VEFA en début d'année auprès du groupement Sogeprom-ADI d'un immeuble de bureaux de 3 883 m², le Kibori, dans le quartier Euronantes Gare, pour un montant de 9,8 M€ (droits inclus). Afin de se positionner sur ce projet, Affine s'était associée en 2014 au groupement pour emporter l'appel d'offres lancé par la ville pour l'attribution de l'îlot 1E, à développer selon un programme mixte de 12 800 m² de logements, bureaux et locaux d'activités.

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

Le quartier d'Euronantes est le nouveau pôle d'affaires de Nantes et bénéficie d'une attractivité particulière liée à sa localisation exceptionnelle à la confluence de l'Erdre et la Loire et à quelques minutes à pied du centre-ville et de la gare. Le pôle tertiaire affiche un taux de vacance de moins de 5 % et les immeubles récemment livrés ont été totalement loués en moins de 6 mois avec des preneurs de premier rang. Kibori sera le seul immeuble de la zone livré en 2018.

Lille – Euratechnologies

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

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

Certifié BREEAM Good, ce nouvel ensemble tertiaire proposera des conditions de travail de grande qualité aux entreprises et start-up qu'il accueillera. Celles-ci bénéficieront de toutes les facilités nécessaires au développement de leur activité à travers des espaces éco-conçus, intégrés, ouverts et modulaires.

Lille – Euralille

En achetant le 11^e étage de la tour Lilleurope au mois de juin auprès de Foncia, Affine devient ainsi l'unique propriétaire de cet immeuble emblématique de 25 000 m² à Lille après avoir acquis les 19 autres par phases successives depuis 2006.

Outre sa contribution immédiate à ses revenus, cette acquisition va permettre à Affine de réaliser un important programme de travaux de mise en valeur de ce bâtiment construit en 1995 :

- améliorer la visibilité et l'accessibilité de la tour,
- rajeunir, aménager et faire vivre les espaces communs,
- optimiser l'utilisation du 12^e niveau technique.

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

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

Paris Métropole

Affine a fait l'acquisition au second semestre auprès de LBO France pour 42,5 M€ (droits inclus) de trois immeubles de bureaux d'une superficie totale de 11 800 m² dans l'ouest de Paris Métropole, lui permettant d'accroître ses revenus locatifs annualisés de 2,7 M€. Il s'agit d'un investissement d'opportunité afin de renforcer les revenus locatifs sur les prochaines années.

a) Suresnes

Situé en bord de Seine, l'immeuble est au cœur d'un quartier tertiaire bien desservi par les transports en commun : le Tram T2, les lignes L et U du Transilien et également de nombreuses lignes de bus. Il est par ailleurs proche des autoroutes A13 et A14 par les quais de Seine. Avec un taux d'occupation de 97 %, l'immeuble comprend 6 346 m² sur 8 niveaux, héberge 3 locataires (dont Sogitec pour 80 %), et bénéficie de 170 places de parkings. Il fait partie d'un ensemble immobilier plus vaste de près de 60 000 m².

b) Clichy

L'immeuble est implanté dans le parc tertiaire « Espace Clichy » au sein de la ZAC André Citroën, zone mixte composée de commerces, bureaux et logements. Il dispose d'une bonne desserte par la route (vers la porte de Clichy et les quais de Seine) et les transports en commun : nombreuses lignes de bus, à proximité du RER C et de la station de métro Mairie de Clichy (ligne 13), et à terme l'arrivée de la ligne 14, programmée en 2019. Accueillant 4 locataires, le bâtiment de 3 étages, comprend 3 400 m² de bureaux et locaux d'activité, 58 places de parking en sous-sol et affiche un taux d'occupation de 82 %.

c) Courbevoie

Cet actif bénéficie d'un bon emplacement dans la zone d'influence du pôle d'affaires de la Défense. Sa situation lui assure une bonne desserte par la route à proximité immédiate des quais de Seine, des N13, A14 et, un peu plus loin, du boulevard circulaire de La Défense. Les transports en commun sont nombreux : station de métro Esplanade de la Défense (ligne 1), Tram 2 et plusieurs lignes de bus. L'immeuble, d'une superficie de 2 068 m² sur 4 étages, propose à ses 4 locataires (dont In Extenso à 70 %) des plateaux de bureaux fonctionnels et divisibles avec 38 emplacements de parking en sous-sol. Son taux d'occupation est de 100 %.

Paris – Le Marché Vaugirard

Affine a acquis en novembre auprès de Banimm, le marché Vaugirard, situé à Paris 15^e face à la gare Montparnasse.

Cette galerie commerciale, ouverte sur le Boulevard de Vaugirard, rassemble 25 commerces de proximité sur 2 132 m², autour d'un supermarché Casino. Elle bénéficie de l'excellente desserte par les transports en commun de la gare Montparnasse et d'un environnement dynamique et mixte, de bureaux sur le boulevard Vaugirard et d'habitations sur la rue Falguière. Elle a fait l'objet depuis 2015 d'une rénovation et d'une recommercialisation qui lui permettent, avec un taux d'occupation de 96 %, de dégager un loyer annuel de 690 K€.

Cessions

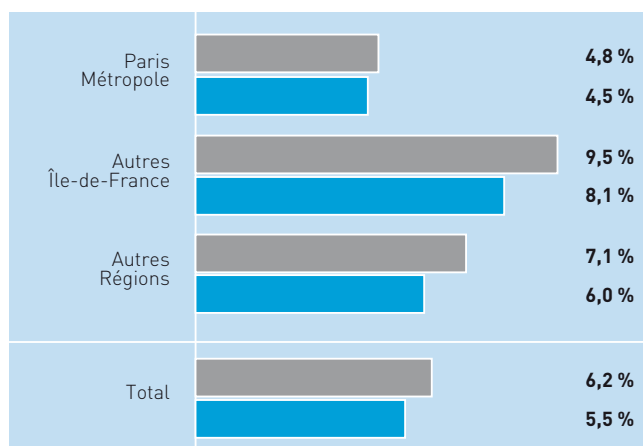
Dans le cadre du rajeunissement et de l'amélioration de son portefeuille immobilier, Affine a procédé, au cours de la période, à la cession d'immeubles matures, de valeur trop modeste ou situés en dehors des zones de développement cibles :

- Bureaux : un immeuble loué à Bagnolet (4 056 m²) ainsi que l'enregistrement de la fin de l'usufruit de l'immeuble de bureaux à Lyon (3 472 m²) qu'elle a cédé en 2014 au Grand Lyon dans le cadre de l'aménagement de la gare de la Part-Dieu. Enfin l'ensemble immobilier de Montigny-le-Bretonneux (9 546 m²) a été vendu à une société co-détenue par Kaufman & Broad et Affine en vue du redéveloppement du site.
- Mixte : deux ensembles immobiliers à usage mixte de bureaux et d'entrepôt/locaux d'activité à Tremblay-en-France (7 514 m²) et à Trappes (10 183 m²).
- Terrain : 20 756 m² de foncier à Saint-Étienne.
- Les cessions ont été réalisées à des prix proches de la juste valeur de fin 2016, la plus-value provenant de l'actif de Tremblay-en-France.

Pipeline

Le programme d'acquisition et de revalorisation du patrimoine s'élève à 74 M€ dont un pipeline de 39 M€ et 35 M€ déjà comptabilisées dans les VEFA en cours de construction : Meudon, Euronantes, Euratechnologies. D'autres projets sont à l'étude.

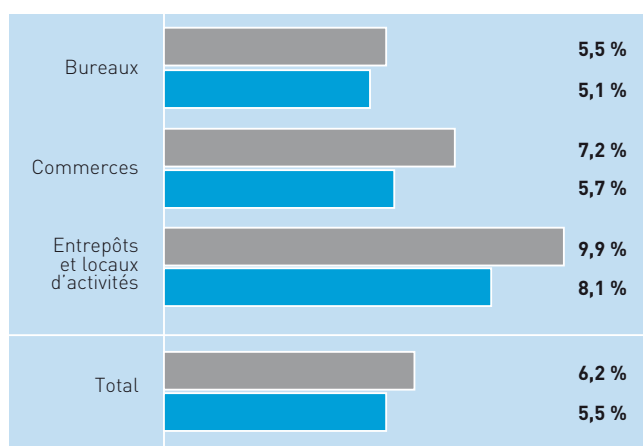
RENDEMENT DU PATRIMOINE PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE



■ Potentiel ■ Facial

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

RENDEMENT DU PATRIMOINE PAR NATURE D'ACTIFS



■ Potentiel ■ Facial

Banimmo

Au 31 décembre 2017, Banimmo détient 14 immeubles dont 4 en joint-ventures, pour une superficie totale de 165 000 m², et 11 terrains et réserves foncières, dont 3 en joint-ventures, pour un total à développer de 304 000 m².

À fin décembre, le taux d'occupation global du portefeuille, calculé sur la base des surfaces réellement disponibles, reste stable à 83 % par rapport à fin 2016. Les signatures sur Dolce La Hulpe B14, ainsi que celles par Banimmo France à Anglet et Verpantin, ont compensé des départs sur Diamond.

Au cours de l'année, Banimmo a vendu un immeuble de bureaux de 14 000 m² à Anvers, la Halle Secrétan à Paris, les créances emphytéotiques futures sur des bureaux détenus par la JV Bureau Cauchy C et sa participation dans Bureau Cauchy A à Namur, le Marché Vaugirard et une partie du terrain de Ans.

Banimmo a remboursé mi-décembre 2017 le solde (47 M€) du crédit syndiqué octroyé en 2011 par ING et KBC.

Des nouvelles cessions et des refinancements sont organisés pour assurer le remboursement de l'émission obligataire de 34 M€ venant à échéance le 30 mai 2018.

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

- Athena Business Center à Vilvorde : Banimmo a obtenu le changement d'affectation de ce site de 5 hectares. Les bâtiments, utilisés actuellement comme entrepôt et espace de bureaux, laisseront place à un nouvel espace résidentiel « Groenloo », comprenant 220 logements (appartements, maisons unifamiliales, etc.) pour lequel le plan communal d'aménagement (RUP) a été obtenu ;
- North Plaza à Bruxelles (13 800 m²) : le site a fait l'objet d'une demande d'un permis modificatif pour une scission verticale de l'ensemble. La diminution de la taille moyenne des plateaux devrait offrir plus de flexibilité et favoriser la location en multi-locataires ;
- Table Square à Paris la Défense : La convention d'occupation temporaire de 55 ans a été signée par Banimmo France. Les travaux devraient débuter au premier semestre 2018 ;
- Centre commercial Verpantin à Pantin (4 700 m²) : Banimmo France poursuit les travaux de rénovation.

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

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

- Grondbank The Loop (25 %) : aménagement et développement en cours des terrains autour du complexe Flanders Expo à Gand, en coopération avec la municipalité. La ville n'a pas souhaité poursuivre le programme d'outlet center et Banimmo poursuit ses discussions en vue de la réalisation de « built-to-suit » sur les autres terrains ;
- Conferinvest (49 %) : exploitation de deux centres de conférences Dolce à Bruxelles-La Hulpe et Chantilly ; le contrat avec Deloitte University a été reconduit pour 3 ans (2018-2021) à des conditions améliorées sur les deux sites.

Enfin, Banimmo a signé le 21 décembre une promesse pour la vente de Banimmo France. La réalisation de cette promesse, soumise à certaines conditions suspensives, est intervenue le 27 février 2018. L'acte de vente sera signé dans les tout prochains jours.

Le résultat opérationnel de Banimmo est en baisse à 4,0 M€ contre 42,9 M€ en 2016, reflétant la diminution des loyers nets (4,0 M€ vs 8,2 M€), liée aux cessions de 2016 et 2017, et surtout des plus-values de cession de 59,4 M€ à 11,5 M€ (après la vente du Marché St-Germain en 2016). Par ailleurs, le plan de réduction des coûts de fonctionnement initié en 2016 a fait passer la charge de 9,7 M€ à 6,9 M€. Ce plan vise à accompagner la réduction du portefeuille tout en veillant à conserver les compétences nécessaires au développement du pipeline en Belgique. En tenant compte des charges financières nettes en baisse (5,5 M€ vs 9,1 M€), du débouclage de certains instruments financiers, des impôts, et des variations de juste valeur, le résultat net de Banimmo s'établit à - 3,9 M€ contre - 15,4 M€ l'an dernier.

À fin 2017, l'Actif net Réévalué de Banimmo s'élève à 66,3 M€, soit 5,8 € par action (contre 7,3 € à fin 2016), à comparer à un cours de Bourse moyen sur décembre 2017 de 3,28 € et un actif net comptable de 4,8 €/action.

Banimmo, dont Affine détient 49,5 %, est consolidé par mise en équivalence jusqu'au 30 septembre 2017 puis par intégration globale en activité non poursuivie (IFRS 5) ensuite.

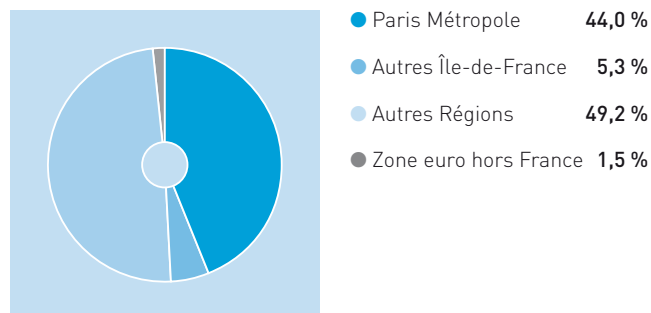
Banimmo étant cotée sur Euronext Bruxelles, toutes les informations la concernant sont disponibles sur le site www.banimmo.be.

6.2 PRINCIPAUX MARCHÉS

RÉPARTITION DU PATRIMOINE

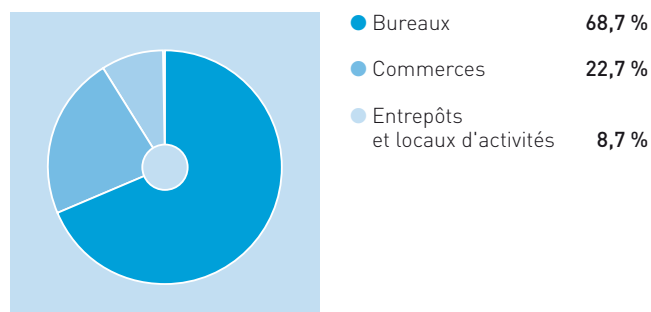
Affine détient 45 immeubles d'une valeur de 616 M€ droits inclus, offrant une surface globale de 332 400 m².

RÉPARTITION EN VALEUR PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE



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

RÉPARTITION EN VALEUR PAR NATURE



BUREAUX

L'immobilier de bureau représente un patrimoine de 138 300 m² d'une valeur de 422 M€ droits inclus. Il comporte notamment des actifs comme la tour Traversière (7 800 m²) à Paris, à proximité de la gare de Lyon, la tour Lille Europe (25 000 m²) au-dessus de la gare d'Euralille, l'immeuble Tangram à Lyon Part-Dieu (5 900 m²) ou les Amarantes à Toulouse (5 800 m²).

COMMERCES

Le patrimoine de surfaces commerciales est composé d'ensembles de centre-ville, tels que les Jardins des Quais à Bordeaux (25 000 m²) ou les 7 Collines à Nîmes (14 000 m²), pour un total de 61 400 m². La valeur de ces actifs est de 140 M€ droits inclus.

ENTREPÔTS ET LOCAUX D'ACTIVITÉS

Le patrimoine logistique d'Affine a été cédé pour une large part en 2015. À fin 2017, il représente une surface totale de 132 700 m² pour une valeur de 53 M€ droits inclus.

MARKET VIEW – INVESTISSEMENT FRANCE

Points clés

- La finalisation des très grandes transactions attendues a permis un 4^e trimestre record
- 2017 devrait finir à un niveau au moins comparable à 2016, dans un contexte européen très porteur
- Davantage de prise de risque de la part des investisseurs, en particulier pour les volumes > 100 M€
- Une année historique pour l'industriel, un marché des bureaux toujours dynamique grâce aux VEFA
- Percée des Asiatiques mais les institutionnels domestiques restent difficiles à challenger
- Des rendements prime globalement au plancher, la diffusion de la compression se limitant aux actifs de taille liquide
- Une consolidation attendue du marché en 2018, tout du moins à périmètre constant

Une dynamique européenne porteuse

Perspectives de croissance raffermissées, fondamentaux localifs solides, spread de taux immobilier très attractif à l'échelle internationale : le contexte reste incontestablement porteur pour l'investissement immobilier européen, qui signe une nouvelle année record en termes de volumes échangés. La dynamique allemande, même si elle s'est ralentie, est restée porteuse. Après le fort impact du Brexit sur les velléités d'investissement en Grande-Bretagne, le marché s'est repris en 2017. De nouvelles zones géographiques suscitent l'intérêt croissant des acteurs en recherche de diversification (Scandinavie, Europe centrale et orientale, Benelux...). Seule, parmi les grands pays, l'Espagne a connu un ralentissement de son activité sur la fin de l'année en réaction aux problématiques d'indépendance en Catalogne.

Dans cet environnement très favorable, la France apparaît aujourd'hui légèrement en retrait. 25,4 milliards d'euros d'investissements en immobilier d'entreprise banalisé pour l'année 2017 ont d'ores et déjà été échangés, sachant que ce résultat sera revu à la hausse durant les toutes prochaines semaines. Au final, 2017 devrait à minima renouer avec l'excellent volume de 2016, une performance eu égard à la liquidité limitée du marché sur son segment intermédiaire, en raison de l'offre réduite d'actifs core. La concrétisation des grandes signatures attendues, malgré quelques dérapages sur le début 2018, avec notamment la finalisation du 2^e méga-deal de l'année, Cœur Défense, a clairement boosté l'activité. Il en résulte une structure de marché nettement plus déséquilibrée qu'en 2016.

Une lecture du risque différenciée

Cette prévalence des très grandes transactions impacte sensiblement la lecture qui peut être faite du marché. Ainsi, la très forte poussée du core + s'explique pour partie par la signature de Cœur Défense et des deux grands portefeuilles logistiques paneuropéens (Logicor et Gazeley). En effet, il apparaît clairement que pour les plus gros volumes, et notamment les portefeuilles qui offrent une bonne mutualisation locative, les investisseurs apparaissent prêts à plus de souplesse, faute d'offres très core. En revanche, sur le segment des actifs entre 50 et 100 M€, les immeubles totalement sécurisés restent fortement majoritaires (63 %). Quoi qu'il en soit, les acquéreurs potentiels ont dû s'adapter à la qualité mais aussi au niveau de prix des actifs proposés à la vente, et donc s'ouvrir à une certaine forme de diversification pour obtenir les rendements visés. Les produits à valeur ajoutée ont donc représenté une part notable du marché, avec notamment de belles signatures de VEFA en blanc ou faiblement pré-commercialisées, pour des tickets généralement compris entre 100 et 200 M€.

En contrepartie, les investisseurs ont fait preuve d'un certain conservatisme en matière de localisations. Certes le poids de Paris,

et en particulier des secteurs d'affaires traditionnels, apparaît en net retrait, faute d'offres. Mais les investisseurs se sont préférentiellement reportés vers les zones de périphérie les plus reconnues, le Croissant Ouest et La Défense, qui concentrent à elles deux plus du tiers des volumes échangés.

Le commerce à la peine

Le marché des commerces est le seul qui finit l'année orienté à la baisse, avec 3,2 Mds € échangés au total. Forte concentration du secteur entre grands acteurs spécialisés, faible rotation des portefeuilles, questionnements liés à la concurrence croissante du e-commerce et sélectivité accrue des consommateurs : l'inadéquation entre les actifs arbitrés et les attentes qualitatives des investisseurs continue de peser sur le marché. Le segment des centres commerciaux a repris des couleurs, grâce aux signatures de la fin d'année, mais ne constitue plus une locomotive. Les boutiques de pied d'immeubles ont pris durablement le relais, malgré le peu de grosses transactions dans le secteur du luxe parisien en 2017.

Le marché des bureaux enregistre à nouveau une très belle performance, avec 18,1 Mds € d'ores et déjà recensés. En dehors de l'ouest francilien, les régions se sont également bien comportées. Les VEFA se sont montrées particulièrement dynamiques, avec plus de 4 Mds € engagés, le meilleur volume enregistré depuis 2007, avec des opérations d'envergure comme Grand Central St-Lazare, les tours Duo ou Hekla en fin d'année. Si la part du « blanc », en total risque locatif, a baissé par rapport à 2016, elle reste élevée, à 47 %.

Sur le front de l'investissement en industriel/logistique, un record absolu est atteint, avec 4,1 Mds€ engagés, grâce notamment à 2 deals corporate d'envergure. Le segment est en train de gagner ses galons de classe d'actifs à part entière, de plus en plus d'acteurs non spécialisés souhaitant s'y exposer davantage. La dynamique y est clairement européenne, avec la volonté de certains nouveaux entrants sur le marché de prendre position massivement via des logiques de portefeuilles internationaux.

Des institutionnels domestiques difficiles à concurrencer

Comme attendu, le poids des acteurs internationaux est remonté en fin d'année, grâce à la signature de grandes transactions, segment sur lequel les étrangers sont traditionnellement plus présents. 2017 aura notamment été l'année de la concrétisation de la poussée des acteurs asiatiques, après plusieurs années d'apprentissage du marché français. Les institutionnels nationaux continuent néanmoins d'occuper une position dominante difficile à challenger, notamment les SCPI, relayées par les OPCI grand public. Certains commencent cependant à regarder avec attention les marchés extérieurs pour diluer le risque, suite à plusieurs années de très forte activité.

Vers une consolidation en douceur ?

Alors que 2017 avait démarré timidement sur le front de l'investissement immobilier, le début 2018 devrait s'avérer plus actif. En effet, de nombreux deals d'importance ont glissé sur la fin de l'année. Et, au-delà, le contexte apparaît toujours aussi porteur, l'immobilier des grands marchés matures restant plus que jamais une valeur sûre pour les grands bailleurs de fonds internationaux. Or le marché français se positionne bien dans le contexte européen. Alors que certains pays, à l'image de l'Allemagne, semblent avoir atteint un plafond après plusieurs années de très forte hausse continue des volumes échangés, la France bénéficie encore d'un potentiel de croissance.

Effet Macron, notamment à l'étranger, impact attendu à moyen terme des réformes, renforcement des signaux positifs sur le front des marchés locatifs : La France est l'un des rares grands pays

européens à se positionner au démarrage du cycle de reprise des loyers, déjà bien entamé ailleurs. Même si les perspectives incitent à la prudence en matière de projection de valeurs. Il existe donc toujours une fenêtre de tir à court terme pour créer de la valeur ajoutée de façon sélective, dans l'attente d'une remontée des taux, toujours repoussée et qui sera de toute façon lente et graduelle. Pour les investisseurs core long terme, malgré des prix d'entrée très élevés, la sécurité, la profondeur et la lisibilité du marché français en font une place forte incontournable à l'échelle internationale. Ce sont les stratégies intermédiaires qui risquent de se révéler plus compliquées, pour les investisseurs qui possèdent des horizons de détention à 4-5 ans, qui n'ont pas les moyens de challenger les acteurs core pour les actifs les plus prime mais recherchent des profils de risque maîtrisés.

Dans ce contexte concurrentiel, les taux de rendement prime vont rester sous pression, en particulier pour les actifs de petite taille. La compression va achever de se diffuser aux différents segments de marché. Pour les gros volumes en revanche, le nombre limité d'acteurs susceptibles de se positionner rendra les valorisations moins agressives, avec certains ajustements potentiels.

À périmètre constant, les volumes devraient donc se stabiliser. Les investisseurs à la recherche de rendements devront s'aventurer vers des localisations et surtout des produits novateurs, faire preuve d'imagination, en intégrant davantage l'anticipation des nouvelles attentes des utilisateurs. La poursuite de l'expansion du marché français passera donc par sa diversification, notamment en matière d'actifs alternatifs.

MARKET VIEW – BUREAUX ÎLE-DE-FRANCE

Points clés

- Un 4^e trimestre record : 853 900 m² placés
- Avec 2,6 millions de m² placés, 2017 est au plus haut depuis 2007
- 38 transactions > 5 000 m² au 4^e trimestre, soit 88 sur l'année pour 1 139 500 m²
- Léger ralentissement du marché < 5 000 m² : - 3 % sur un an mais + 7 % par rapport à la moyenne décennale
- Taux de vacance en baisse, à 5,9 % à l'échelle francilienne
- Sous-offre dans Paris intra-muros, au plus bas depuis 2007
- Renouvellement de l'offre de qualité bridé par la hausse du nombre de pré-commercialisations
- Hausse des valeurs faciales dans les localisations centrales

La meilleure performance depuis 2007

Dans le sillage d'un contexte économique éclairci et d'une confiance des entreprises progressivement rétablie, le marché francilien a en 2017 enregistré sa meilleure performance depuis 2007 avec plus de 2,6 millions de m² placés (+ 8 % par rapport à 2016 et + 15 % par rapport à la moyenne entre 2007 et 2016).

Le marché 0 - 5 000 m², avec près d'1,5 million de m², est resté solide grâce à des volumes placés en phase avec les bons résultats de 2016 (- 3 %) et supérieure de + 7 % à la moyenne observée entre 2007 et 2016. Des reports d'utilisateurs, confrontés au manque d'offres disponibles dans Paris, vers les 1^{res} périphéries ont notamment pu compenser la baisse des volumes sur ce créneau de surface dans Paris.

Les transactions > 5 000 m² ont de leur côté grandement contribué à l'excellente performance du marché francilien : 88 signatures ont été recensées pour un volume supérieur à 1,1 million de m², dont 38 transactions sur le 4^e trimestre. Les grands utilisateurs ont gagné en visibilité et en sérénité pour avancer et accélérer leurs prises de décisions, leurs projets immobiliers restant pour grande majorité tournés vers la recherche d'immeubles neufs ou restructurés. La très bonne activité sur les commercialisations

des immeubles lancés en blanc et la signature d'importants clés-en-main ou comptes propres auront ainsi boosté les volumes de l'année.

Dans Paris Centre Ouest, le marché 0 - 5 000 m² est en retrait sur un an (- 9 %) en raison du manque d'offres qui a plus particulièrement pénalisé l'activité dans les arrondissements du Centre (- 29 %), l'Etoile profitant des reports d'utilisateurs pour voir ses volumes progresser (+ 6 %). Les transactions > 5 000 m² n'ont jamais été aussi nombreuses avec 23 signatures (contre 9 en moyenne sur les 10 dernières années), une majorité portant sur des pré-commercialisations faute d'offres disponibles. Le reste de Paris n'a pas connu une année aussi faste sur le > 5 000 m² alors que l'activité sur les surfaces < 5 000 m² y a été dynamique.

La Défense signe finalement une année 2017 moyenne après le record de 2016. 6 signatures > 5 000 m² ont notamment animé le marché locatif malgré le manque d'offres de qualité immédiatement disponible.

Le Croissant Ouest a enregistré une très belle année, boosté par le dynamisme des grandes transactions avec 23 mouvements (contre 15 en moyenne entre 2007 et 2016) dont 6 respectivement à Issy-les-Moulineaux et Nanterre.

Après plusieurs années en deçà, les 1^{res} couronnes nord et sud signent leurs meilleures performances des 5 dernières années tandis que la 1^{re} couronne est restée pénalisée par un stock d'offres restreint.

Un stock immédiat en légère baisse

L'offre immédiatement disponible sur l'ensemble de l'Île-France a baissé de - 5 % en 2017 pour s'afficher en dessous de 3,4 millions de m² début 2018, soit un taux de vacance de 5,9 %.

Face à la part réduite de l'offre de qualité dans le stock disponible (seulement 15 %), les utilisateurs ont préféré se positionner avant livraison effective voire très en amont des projets plutôt que se reporter sur le stock de seconde main, limitant quelque peu la consommation du stock immédiat.

Paris Centre Ouest voit son taux de vacance baissé à son plus bas niveau depuis 10 ans, à 3 % avec une offre de grandes surfaces toujours très limitée. L'offre de qualité immédiatement disponible est minime à La Défense où le taux de vacance s'affiche à 7,8 %. C'est également le cas dans les marchés les plus établis du Croissant Ouest que sont Neuilly-Levallois, Boulogne-Issy ou Nanterre.

En 1^{res} couronnes nord et sud, les utilisateurs bénéficient d'un choix plus large bien que de plus en plus restreint pour les locaux neufs / restructurés, la 1^{re} couronne est restant quant à elle sous tension.

Renouvellement mesuré de l'offre de qualité en 2018

Début 2018, l'offre future certaine représente près d'1,9 million de m² dont 1,2 million sera rendu disponible au cours de l'année 2018. La reprise desancements en blanc au cours des derniers trimestres pourrait assurer la mise sur le marché d'un volume de surfaces neuves ou restructurées plus important qu'au cours des dernières années, mais la part de plus en plus importante des pré-commercialisations devra limiter ce renouvellement.

Hausse des loyers faciaux dans les localisations centrales

Dans Paris et notamment le QCA, les valeurs faciales ont continué à progresser en 2017. Dans les marchés sous tension de l'Ouest Francilien, les valeurs faciales de transactions des immeubles de qualité semblent désormais davantage en phase avec les ambitions initiales de leurs propriétaires.

Les avantages commerciaux restent importants : le différentiel moyen entre le loyer facial et le loyer économique ayant atteint

22,2 % au niveau francilien au cours du 3^e trimestre 2017. Des baisses sont observées dans les localisations centrales comme Paris Centre Ouest, tandis qu'ils sont stabilisés à de haut niveau dans le Croissant Ouest et en 1^{res} couronnes.

2018 : un dynamisme à pérenniser

Des perspectives de croissance pour 2017 récemment revues à la hausse, un climat des affaires qui s'améliore avec des entreprises plus confiantes face à l'avenir, tels sont les ingrédients à l'origine de la vitalité du marché locatif francilien. Dans ce contexte général positif, les créations d'emplois devraient prendre davantage d'épaisseur dans les trimestres à venir et permettre au socle 0 - 5 000 m² de rester dynamique en 2018, la pénurie d'offres dans Paris devant confirmer les reports de certains utilisateurs vers les marchés de proche périphérie. Les motivations de mouvements des grands utilisateurs resteront pour grande majorité guidées par la recherche de locaux fonctionnels et efficaces pour moderniser les implantations et intégrer les nouveaux modes de travail. De nombreuses transactions significatives sont actuellement en cours de négociation et laissent envisager une année 2018 en phase avec la belle performance de 2017.

Le dynamisme du marché locatif offre une bonne visibilité sur la croissance des loyers dans les secteurs géographiques où les taux de vacance sont sous tension, d'autant que le renouvellement de l'offre de qualité restera mesuré en 2018.

MARKET VIEW – BUREAUX RÉGIONS

Des marchés attractifs

Dans un contexte économique mieux orienté avec des indicateurs au vert, les volumes placés en régions affichent un record absolu. Au total, 1,5 million de m² ont été placés en 2017, soit une hausse de + 7 % par rapport à 2016. La bonne tenue du marché s'explique par un fort dynamisme des transactions > 5 000 m² : 35 signatures pour un volume proche des 300 000 m². La croissance économique, la diversification des besoins des utilisateurs, ainsi que la rationalisation des coûts ont ainsi poussé ces derniers à se positionner sur des locaux de grande taille plus modernes et plus efficaces. Ainsi, les projets immobiliers des entreprises restent guidés par la recherche du meilleur équilibre entre la gestion des coûts et l'amélioration de la qualité des lieux, afin d'intégrer au mieux les aménagements inhérents aux nouveaux modes de travail.

Le faible niveau de l'offre et/ou son inadéquation aux besoins des utilisateurs ont conduit ces derniers à s'orienter vers des solutions de pré-commercialisations. Le bon niveau de commercialisation des immeubles lancés en blanc et la signature d'importants clés-en-main ou comptes propres auront tiré les volumes. Ils ont représenté 20 % de la demande placée. Au total, la part du neuf a totalisé 44 % des volumes.

Les acteurs du secteur privé se sont montrés particulièrement dynamiques. Les banques / assurances ainsi que les sociétés de conseil et du numérique ont animé le marché. Les acteurs publics et notamment les EPCI (Établissements Publics de Coopération Intercommunale), peu actifs ces dernières années marquent leur retour, sous l'effet de réorganisations et de regroupements internes qui imposent de déménager, d'autant plus lorsque les locaux occupés sont vieillissants.

Un stock en baisse

Une partie du stock est absorbée : l'offre immédiate baisse et s'établit à 1,8 million de m² soit un taux de vacance moyen à 5 %.

L'offre de qualité représente 15 % du stock. En revanche, l'offre de seconde main ne répondant partiellement plus à la demande continue de peser et peine à s'écouler. Elle a ainsi augmenté près de 10 % sur les 5 dernières années.

Un regain de confiance des promoteurs a pu être observé. La reprise desancements en blanc devrait se poursuivre en 2018. Le marché sera ainsi alimenté par de nouvelles livraisons. Au total, un peu plus de 700 000 m² d'offres futures certaines neuves sont livrables à court et moyen terme, dont près d'1/3 en 2018. À court terme le volume des livraisons restera encore limité au regard des utilisateurs, dans un contexte où l'offre neuve est absorbée rapidement, avant même la livraison ou à défaut peu de temps après. Ce renouvellement limité risque de créer une certaine tension sur certains marchés et d'être un frein aux besoins de déménagement rapides.

6 Des situations disparates

Certains marchés pourraient se retrouver en situation de sur-offre au regard du taux de vacance et du ratio « offre future certaine neuve / parc » supérieurs à la moyenne régionale.

D'autres marchés devraient se retrouver sous pression à court / moyen terme, notamment ceux qui présentent un ratio « offre future certaine neuve / parc » inférieur à la moyenne régionale : une pression sur les loyers semble probable à Strasbourg et Bordeaux. À Lyon ou Nice / Sophia Antipolis l'équilibre du marché devrait se maintenir, sans pression forte sur les loyers.

Des valeurs en hausse

Le loyer prime régional s'affiche désormais à 320 € HT HC/m²/an à Marseille, notamment pour des surfaces dans l'immeuble La Marseillaise. À Lyon, le prime atteint 300 € sous l'effet du Grand Hôtel-Dieu. À Lille, Bordeaux ou encore Nice / SophiaAntipolis, le prime dépasse 200 €.

Les mesures d'accompagnement se généralisent (entre 1 à 1,5 mois en moyenne). L'écart entre loyer facial et loyer économique s'établit ainsi en moyenne à 10 %.

Les valeurs locatives moyennes dans le neuf progressent, en raison de la rareté de l'offre dans les secteurs les plus convoités et/ou pour les biens localisés dans certains micro-marchés. En revanche, sur la seconde main, les valeurs subissent une correction à la baisse sur certains marchés, conséquence de l'excès d'offre. Toutefois, les loyers dans les immeubles anciens demeurent attractifs, d'autant qu'ils sont assortis de mesures d'accompagnement telles que franchises de loyers ou participation aux travaux d'aménagement.

De bons résultats attendus en 2018

Le marché locatif de bureaux suit l'embellie de la croissance économique. Les marchés affichent ainsi de bonnes perspectives pour 2018, dans la lignée des bons résultats de 2017. Les fondamentaux de l'immobilier sont solides, caractérisés par une demande placée active, un taux de vacance maîtrisé et des loyers aux évolutions disparates : pression à la hausse pour les localisations centrales, stabilisation des valeurs pour les marchés plus périphériques et / ou plus offreurs.

Retour des VEFA

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise banalisé a enregistré un nouveau record avec un peu plus de 5 milliards d'€ investis. En régions, le marché des bureaux enregistre quant à lui une très belle performance, avec 2,4 Mds € engagés, le meilleur volume enregistré depuis 2007. Le dernier trimestre a été particulièrement dynamique tiré notamment par 2 transactions > 100 M€.

Le poids des acteurs internationaux est en légère hausse, se rapprochant des 10 %. Les fonds allemands ont tiré leur épingle du jeu, signant 2 transactions > 40 M€. Les institutionnels nationaux continuent d'occuper une position dominante, notamment les SCPI, relayées par les OPCI grand public. Ces dernières ont profité d'une collecte nette record qui dépasse les 10 milliards d'euros sur l'ensemble de l'année 2017.

Autre fait marquant : la progression des opérations réalisées en blanc. En effet, après avoir fait leur grand retour en 2014, l'intérêt des investisseurs pour ce type de projet s'est nettement confirmé, avec un peu plus d'une cinquantaine de transactions recensées, pour un volume total d'un peu plus d'1 milliard d'€. Cela reflète le besoin d'élargissement de stratégie des investisseurs. La part du « blanc » en risque locatif a représenté 24 % des VEFA.

Dans un contexte concurrentiel, les taux de rendement prime se sont compressés.

Les fondamentaux de marché solides et le contexte porteur, aux perspectives optimistes, renforcent l'appétit des investisseurs pour les marchés matures.

MARKETVIEW – LES COMMERCES EN FRANCE

Points clés

- La reprise économique se confirme
- Le modèle de centre commercial traditionnel est questionné en lien avec l'évolution des modes de consommation
- 630 centres commerciaux en France pour 15 millions de m²
- 386 400 m² livrables en 2017 et 2018. Importance des extensions dans les nouvelles surfaces
- Marché de l'investissement extrêmement sélectif, pénalisé par le manque d'actifs core

Conjoncture

Les révisions successives des prévisions de croissance, aujourd'hui à 1,8 % pour 2017, sont les signes d'une reprise qui se confirme. Le chômage, attendu à 9,5 %, décroît lentement et l'indice de confiance des ménages reflète cette amélioration puisqu'il est en hausse et revient enfin au-dessus de sa moyenne de long terme. L'inflation devrait quant à elle rester modérée, aux alentours de 1,1 %, en 2017 et 2018. Cependant, avec uniquement + 1,2 % attendu, la consommation des ménages progresse trop lentement pour stimuler efficacement l'activité économique. En parallèle, la Banque Centrale Européenne ne prévoit pas de remontée des taux avant fin 2018. Sa politique monétaire accommodante devrait donc continuer à dynamiser l'économie française en 2018 avec pour objectif de relancer la consommation et faire repartir l'inflation.

L'indice du climat des affaires dans le commerce atteint ce trimestre un niveau inédit depuis 2008. Néanmoins, selon les chiffres de Procos le commerce spécialisé voit ses performances varier fortement d'un mois à l'autre. Le 3^e trimestre s'est terminé par un bon de mois de septembre et une activité cumulée de + 0,8 % par rapport à 2016 mais le 4^e trimestre débute en net repli avec un indice cumulé de - 0,6 %. Ces performances fluctuantes rendent la lecture du secteur complexe et selon les chiffres les plus récents l'année 2017 devrait être proche de l'année 2016, signe d'une reprise qui ne profite pas encore pleinement au commerce.

Des performances hétérogènes

Le secteur du prêt-à-porter voit ses résultats reculer depuis 10 ans et 2017 s'inscrit dans cette continuité comme en témoigne l'indicateur de performance du CNCC sur l'équipement de la personne et ce malgré un rebond en septembre.

Autre secteur en repli l'alimentaire en grande surface connaît encore une année décevante en particulier sur le format des supermarchés.

L'équipement des ménages est également en difficulté lors des trois premiers trimestres de l'année d'après l'indicateur de performance du CNCC et l'année 2017 devrait s'inscrire dans la lignée des deux dernières années avec un repli de l'activité sur le secteur.

Certains secteurs présentent néanmoins des bilans positifs, en particulier les secteurs liés au divertissement, au loisir, à l'électronique grand public ou à la restauration. Les chiffres de l'Insee indiquent ainsi une croissance continue de l'activité dans le secteur de la restauration depuis 7 ans.

Au global, les bons résultats de ces secteurs permettent de compenser les performances moyennes des têtes d'affiche usuelles des centres commerciaux (alimentaire et habillement). En effet, d'après l'indicateur du CNCC les centres commerciaux présentent au 3^e trimestre 2017 un bilan similaire à celui observé au 3^e trimestre 2016.

Notons cependant le très bon mois de septembre 2017 qui rehausse les chiffres de l'année et où les enseignes du commerce spécialisé ont enregistré une hausse de + 9,6 % de leur chiffre d'affaires par rapport au même mois en 2016 (Procos).

Un modèle à réinventer

Les indicateurs du Procos et du CNCC soulignent les performances dégradées des centres commerciaux depuis plusieurs années. Et aujourd'hui, force est de constater que ces résultats ne s'expliquent pas uniquement par la conjoncture et la montée en puissance de l'e-commerce.

Le centre commercial traditionnel reposant sur une locomotive alimentaire et un mix merchandising largement représenté par l'équipement de la personne est aujourd'hui remis en question. L'analyse du secteur met ainsi en évidence des évolutions des modes et arbitrages de consommation.

Le secteur de la grande distribution opère en conséquence des changements de stratégie. Ainsi, la surface moyenne des hypers et supermarchés tend à diminuer, en particulier dans les centres commerciaux. Dans les centres existants, la surface initiale est même parfois réduite dans le cadre de rénovation permettant de récupérer des surfaces et ainsi d'étoffer l'offre commerciale sur des secteurs plus porteurs.

Le renouvellement de l'offre commerciale tend vers davantage de complémentarité des usages afin de répondre à l'ensemble des besoins des consommateurs, en privilégiant la dimension plaisir : regarder, vivre, expérimenter. Des concepts d'enseignes innovants, une offre de restaurants variée, des espaces de loisirs, des services personnalisés, autant de facteurs différenciants promettant une expérience client, incitant ces derniers à venir et revenir.

Une croissance modérée du stock

Au 3^e trimestre 2017, CBRE recense 630 centres commerciaux pour une surface totale de 15 millions de m².

2017 aura été une année calme en termes de livraisons de nouvelles surfaces de centres commerciaux avec 141 400 m² d'ici la fin de l'année. Quelques opérations ont pris du retard et ont été décalées à l'image du Prado à Marseille. Le volume de livraison devrait être plus conséquent en 2018 avec 245 000 m² attendus.

Les rénovations et extensions représentent une part importante des nouvelles surfaces livrées en 2017. Ce phénomène est d'autant plus remarquable que certaines extensions ont des tailles critiques conséquentes à l'image de Carré Sénart (+ 30 000 m²) et Val d'Europe (+ 27 000 m²). Ainsi, la part des extensions dans le volume total des nouvelles surfaces s'élève à 74 % en 2017 (104 400 m²).

Loyers : évolutions différenciées

Les loyers restent élevés pouvant aller de 2 000 à 2 500 € HT HC/m²/an pour des unités d'environ 200 m² pour des enseignes d'équipement de la personne dans les meilleurs centres commerciaux régionaux. En revanche, ils sont orientés à la baisse dans les centres secondaires souffrant d'une fréquentation déprimée et d'un taux de vacance à la hausse.

Investissement

Dans la poursuite de la tendance initiée en début d'année, le mois de septembre s'est achevé sur un rythme modéré. Au total, 1,8 milliard d'euros a été investi en immobilier commercial au cours des 9 premiers mois de l'année.

Les centres commerciaux ont totalisé 27 % des engagements commerciaux. Toutefois, ce marché est marqué par un net repli depuis 2015, après une année 2014 exceptionnelle. Les engagements ont diminué de - 8 % par rapport à la même période en 2016. Ce recul s'explique par le manque d'actifs core sur le marché. À l'inverse, les actifs secondaires trouvent plus difficilement preneurs compte tenu des taux d'effort nécessaires et des revenus engendrés par ces derniers.

Par ailleurs, l'incertitude liée aux résultats des élections nationales avait pesé sur les choix des investisseurs. Néanmoins, les volumes sont légèrement repartis à la hausse au 2^e trimestre (183 M€ contre 80 M€ au 1^{er} trimestre). Le 3^e trimestre s'inscrit dans la continuité du 2^e trimestre avec 191 M€.

Les investisseurs étrangers ont totalisé plus de la moitié des engagements. Leur appétit trouverait à davantage s'exprimer pour le marché français si l'offre de qualité était présente. Parmi les acteurs nationaux, les institutionnels ont été dynamiques, notamment les SCPI qui continuent de soutenir le marché.

Dans ce contexte de segmentation du marché et de rareté de l'offre core, les taux prime resteront stables d'ici la fin de l'année.

MARKETVIEW – LOCAUX D'ACTIVITÉS FRANCE

Points clés

- Une demande placée contrainte par une offre limitée et davantage de préemptions
- Des acteurs confiants, de bonnes perspectives pour le début d'année 2018 : record de la demande exprimée et stabilisation des délais de transactions
- Une bonne tenue des marchés à l'Ouest, à l'Est et au Nord, mais une perte de vitesse au Sud
- Une hausse des transactions locatives
- Poursuite de l'érosion du stock en 1^{re} couronne nord : une tension exacerbée par les projets d'aménagement
- Reprise du blanc, notamment en 2^e couronne

Léger repli du marché

Avec 880 000 m² commercialisés en 2017, résultat qui sera légèrement revu à la hausse dans les premières semaines de 2018, l'année se positionne dans la lignée de la moyenne décennale, bien qu'en baisse par rapport à 2016 (l'une des meilleures performances post-crise).

Cet atterrissage en demi-teinte, en dépit d'un 3T très actif et d'une hausse sensible de la demande exprimée auprès de CBRE (+ 24 % en volume), s'explique par le retrait des grandes transactions et par les tensions qui caractérisent le marché de la 1^{re} couronne. Les projets d'aménagements liés au Grand Paris accroissent en effet les préemptions sur les tissus d'activités existants, et limitent le renouvellement de l'offre.

Après une nette percée en 2016, la part des ventes retrouve son niveau moyen (40 %). Le segment des surfaces intermédiaires, comprises entre 3 000 m² et 5 000 m², se distingue sous l'effet d'une cinquantaine de signatures, tandis que le créneau 1 000 - 3 000 m² rassemble près de 40 % des volumes.

APERÇU DES ACTIVITÉS

ÉVÉNEMENTS EXCEPTIONNELS AYANT INFLUENCÉ L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ

Le recul de la demande placée est essentiellement dû à une contre-performance au sud (- 31 % en 1 an), malgré de bonnes dynamiques à Evry et sur le versant sud de l'A86 dans le Val-de-Marne. Sur le reste du territoire francilien, certaines zones affichent une attractivité marquée : Argenteuil, le pôle de Roissy, Bonneuil-sur-Marne, Le Parisis notamment.

La valeur faciale moyenne observée en intra A86 (hors Paris) est de 103 € HT HC/m²/an, avec un loyer prime atteignant 200 € HT HC/m²/an pour des actifs neufs de très grande qualité.

Fortes tensions à l'offre au Nord

Avec 2,4 millions de m², l'offre vacante est globalement en diminution, mais en nette hausse au Sud, qui en concentre désormais la moitié. La situation devient préoccupante à l'Est et surtout au Nord, qui perd un tiers de ses disponibilités en 1 an, avec une concurrence croissante des usages sous l'effet des projets Grand Paris et JO. Les perspectives de localisation des activités de production, d'artisanat et de logistique urbaine en 1^{re} couronne nord se restreignent ainsi drastiquement. Lesancements en blanc se multiplient, avec désormais 70 000 m² restant à commercialiser dans des programmes franciliens en cours de construction, pour l'essentiel en 2^e couronne. Stable, le volume prêt à démarrer s'élève à 231 800 m².

6.3 ÉVÉNEMENTS EXCEPTIONNELS AYANT INFLUENCÉ L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ

Aucun événement exceptionnel n'a influencé l'activité de la Société.

6.4 DÉPENDANCE DE LA SOCIÉTÉ À L'ÉGARD DE BREVETS, CONTRATS COMMERCIAUX OU FINANCIERS

La Société n'est pas dépendante à l'égard de brevet, licence ou procédé de fabrication.

Les contrats commerciaux et financiers de la Société pouvant avoir une influence sur ses affaires ou sa rentabilité figurent dans la rubrique 4 Facteurs de risque du présent document de référence.

6.5 SOURCES EXTERNES UTILISÉES POUR LES DÉCLARATIONS RELATIVES À LA POSITION CONCURRENTIELLE DE LA SOCIÉTÉ

La Société n'a fait aucune déclaration concernant sa position concurrentielle basée sur une information émanant d'une source externe.

7. ORGANIGRAMME

7.1 PRÉSENTATION GÉNÉRALE

Affine, société dotée du statut de SIIC et cotée sur Euronext Paris, intervient comme investisseur (bureaux, commerces, entrepôts,) dans toute la France.

Elle détient 49,5 % de Banimmo, société immobilière belge cotée, qui intervient plus particulièrement dans le repositionnement et le développement d'immeubles en Belgique, en France et au Luxem-

bourg. Banimmo est cotée sur Euronext Bruxelles, toutes les informations sont disponibles sur le site www.banimmo.be.

Les autres filiales d'Affine, notamment celles détentrices d'immeuble, sont mentionnées dans l'annexe aux comptes consolidés sous la rubrique 20.1.5.3 Périmètre de consolidation, inclus dans le présent document de référence.

7.2 LISTE DES FILIALES

Le périmètre détaillé du groupe est fourni dans l'annexe aux comptes consolidés sous la rubrique 20.1.5.3 Périmètre de consolidation.

8. PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES, USINES ET ÉQUIPEMENT

8.1 PATRIMOINE

Au 31 décembre 2017, Affine détenait de manière directe 45 immeubles de placement, développant 332 400 m², acquis en pleine propriété ou financés en crédit-bail immobilier. Les principales caractéristiques de ces immeubles sont présentées ci-dessous.

8.1.1 LISTE DES IMMEUBLES

SITUATION	NOM OU RUE	ZONE	DÉPT	SURFACE EN M ²	CONSTRUCTION/ DERNIERS TRAVAUX	DATE D'ACQUISITION
Bureaux						
Paris 9 ^e	Rue Auber	Paris Métropole	75	2 283	1875	2008
Paris 10 ^e	Rue d'Enghien	Paris Métropole	75	821	1900 / 2007	2008
Paris 12 ^e	« Tour Bercy » – Rue Traversière	Paris Métropole	75	7 783	1974	2008
Issy-les-Moulineaux	Rue Carrefour Weiden	Paris Métropole	92	2 308	1993	2003
Clichy	Rue Martre	Paris Métropole	92	1 555	2016	2015
Clichy	Rue Mozart	Paris Métropole	92	3 400	1990	2017
Courbevoie	Rue de l'Abreuvoir	Paris Métropole	92	2 068	1966	2017
Suresnes	Rue Marcel Monge	Paris Métropole	92	6 345	1991	2017
Chaville	Avenue Roger Salengro	Paris Métropole	92	10 850	1992	2015
Meudon	Route de Vaugirard	Paris Métropole	92	5 400	2018	2016
Kremlin-Bicêtre	Rue Pierre Brossolette	Paris Métropole	94	1 151	1985	2007
Kremlin-Bicêtre	Boulevard du Général de Gaulle	Paris Métropole	94	1 860	1985	2007
Montigny-le-Bretonneux ⁽¹⁾	Rue Ampère	Île-de-France	78	9 546	1998	2003
Saint-Germain-en-Laye	Rue des Gaudines	Île-de-France	78	2 249	2004	2002
Saint-Germain-en-Laye	Rue Témaria	Île-de-France	78	1 450	2004	2002
Elancourt	Parc Euclide – rue Blaise Pascal	Île-de-France	78	6 347	2002	2004
Les Ulis	Rue de la Terre de Feu	Île-de-France	91	3 500	1986	2003
Corbeil-Essonnes	Avenue Darblay	Île-de-France	91	4 644	2004	2003
Corbeil-Essonnes	Rue des Petites Bordes	Île-de-France	91	2 268	2004	2003
Toulouse	Les Amarantes – rue Françoise d'Eaubonne	Régions	31	2 895	2014	2014
Toulouse	Les Amarantes – rue Françoise d'Eaubonne	Régions	31	2 862	2015	2015
Nantes	Rue Henri Picherit	Régions	44	3 084	2001	2006
Nantes	Kibori	Régions	44	3 883	2018	2017
St-Julien-les-Metz	Rue Jean Burger – Tannerie	Régions	57	5 345	1999	2007
Lille	« Tour Europe » – Parvis de Rotterdam	Régions	59	25 000	1995	2006-2017
Lille	#hashtag	Régions	59	5 278	2018 et 2020	2017
Villeneuve-d'Ascq	Rue des Fusillés	Régions	59	3 045	1992	2004
Mulhouse	Rue Salomon Grumbach	Régions	68	5 020	2000	2008
Lyon	Rue André Bollier	Régions	69	4 060	2007	2006
Lyon	Rue du Dauphiné	Régions	69	5 481	1983	2005
Lyon	Le Tangram – Bld Tchecoslovaques	Régions	69	5 915	2003 / 2016	2011
Surfaces et centres commerciaux						
Paris	Le Marché Vaugirard	Paris Métropole	75	2 135	/ 2015	2017
Barbèrey-St-Sulpice	Quartier Les Valliers, RN19	Régions	10	1 200	1990	2007
Nîmes	Les 7 Collines – Rue du Forez	Régions	30	17 559	2009	2009
Bordeaux	Jardin Des Quais – Quai des Chartrons	Régions	33	25 530	2005	2013
Arcachon	Rue Roger Expert et Avenue Lamartine	Régions	33	3 472	2011	2009
St-Étienne	Dorian – Rue Louis Braille	Régions	42	5 003	1991	2006
Nevers	Carré Colbert – Avenue Colbert	Régions	58	5 828	2010	2008

SITUATION	NOM OU RUE	ZONE	DÉPT	SURFACE EN M ²	CONSTRUCTION/DERNIERS TRAVAUX	DATE D'ACQUISITION
Locaux activités						
Gennevilliers	Rue du Fossé Blanc	Paris Métropole	92	15 217	1992	2011
Entrepôts						
Bourg-les-Valence	Rue Irène Joliot Curie	Régions	26	19 521	2004	2005
Mer	Za des Mardaux	Régions	41	34 127	1975 / 2002	2006
Leers	Rue de la Plaine	Régions	59	21 590	1994	2005
Thouars	Rue Jean Devaux	Régions	79	32 000	2000	2007
Sant-Feliu-de-Buixalleu	Parc de Gaserans – Sant Feliu	Espagne		3 680	2012	2006
Sant-Feliu-de-Buixalleu 2	Parc de Gaserans – Sant Feliu	Espagne		10 811	2014	2006
Divers						
St-Étienne (terrain)	Rue de la Talaudière	Régions	42	44 356		2007
Sant-Feliu (terrain)	Parc de Gaserans – Sant Feliu	Espagne		37 691		2006

8.1.2 VALEUR DU PATRIMOINE

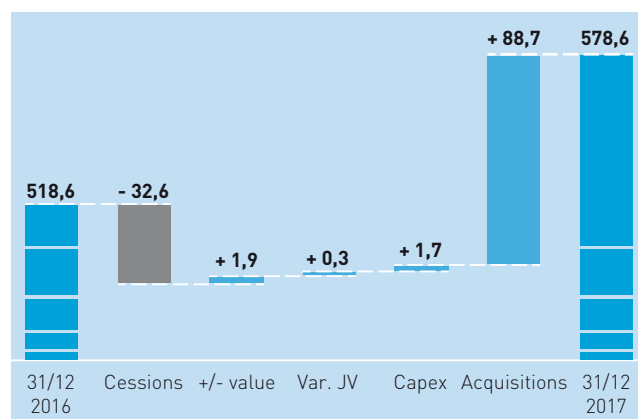
Juste valeur du patrimoine direct

La juste valeur (droits inclus) du patrimoine immobilier s'établit à fin 2017 à 616 M€ contre 554 M€ à fin 2016.

Hors droits, la valeur du patrimoine passe de 519 M€ fin 2016 à 579 M€ fin 2017. Cette variation résulte :

- de cessions à hauteur de 32,6 M€, dégageant une plus-value de 1,9 M€ ;
- de 88,7 M€ d'investissements ;
- de 1,7 M€ de travaux pour l'entretien et l'amélioration des immeubles, et les développements ;
- d'une progression de 0,3 M€ de la juste valeur des immeubles à périmètre constant.

VARIATION DE LA VALEUR DES IMMEUBLES, HORS DROITS (M€)



L'évolution de 0,3 M€ de la juste valeur du portefeuille à périmètre constant (soit 0,6 %) provient :

- à hauteur de + 0,5 % de l'amélioration des loyers de marché (VLM),
- à hauteur de + 3,4 % de la baisse des taux de rendement retenus par les experts,
- d'une variation négative résiduelle de - 3,3 % (travaux à réaliser, réversion, corrections internes, etc.).

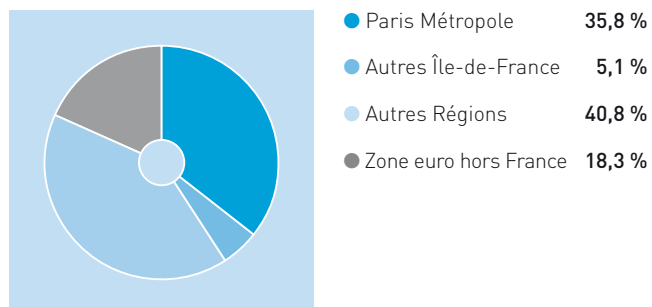
Le taux de rendement moyen ressortant des expertises est de 5,6 % et une variation négative ou positive de ce taux de 25 points de base conduirait respectivement à une hausse ou une baisse de 23,4 M€ de la valeur du patrimoine.

8.1.3 PATRIMOINE TOTAL

Juste valeur du patrimoine total

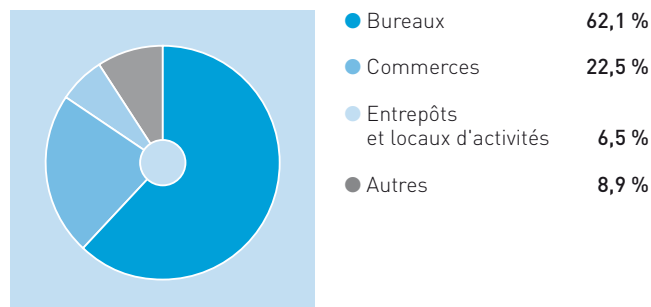
En intégrant les immeubles de Banimmo, la juste valeur (droits inclus) du patrimoine total ressort à fin 2017 à 824 M€ contre 791 M€ à fin 2016.

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE EN VALEUR



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

RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE EN VALEUR



8.2 QUESTIONS ENVIRONNEMENTALES POUVANT INFLUENCER L'UTILISATION FAITE PAR L'ÉMETTEUR DE SES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Ces éléments sont traités dans le rapport RSE figurant dans ce rapport au chapitre 26.

9. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT

Les informations financières sélectionnées ci-après, relatives aux exercices clos les 31 décembre 2015, 2016 et 2017, sont extraites des comptes consolidés figurant à l'annexe 20.1. Les comptes annuels sont présentés à la rubrique 20.3.

9.1 SITUATION FINANCIÈRE

EN MILLIONS D'EUROS	2015	2016	2017
ACTIF	623,6	610,2	835,4
Immeubles (hors droits)	514,4	518,6	578,6
dont immeubles de placement	456,0	469,4	540,0
dont immeubles destinés à la vente	58,5	49,2	38,6
Titres de participations	0,0	0,0	0,8
Sociétés mises en équivalence	38,8	31,6	1,9
Trésorerie	6,7	4,9	7,7
Activités non poursuivies	6,7	4,9	180,1
Autres actifs	63,6	55,1	66,3
PASSIF	623,6	610,2	835,4
Fonds propres (avant affectation)	291,7	285,0	309,3
dont Participations ne donnant pas le contrôle	(0,0)	(0,0)	27,2
dont ORA	4,2	4,2	4,2
dont TSDI	73,2	73,1	73,3
Dettes bancaires	286,5	284,2	341,7
Activités non poursuivies	286,5	284,2	134,4
Autres passifs	45,4	41,0	50,1

ACTIF NET RÉÉVALUÉ

L'augmentation significative de la taille du bilan résulte de l'intégration globale de Banimmo qui contribue à hauteur de 180,1 M€ au poste « Autres actifs » et de 134,4 M€ au poste « Autres passifs ».

Les fonds propres s'établissent au 31 décembre 2017 à 309,3 M€, en hausse de 24,3 M€ par rapport à fin 2016 dont 27,2 M€ provenant de l'intégration de la quote-part de fonds propres de Banimmo. En dehors de cet effet technique, la baisse de 3,0 M€ provient pour l'essentiel du résultat net diminué de la distribution en 2017 des divi-

dendes et de la rémunération des ORA et TSDI (soit 15,7 M€). Après déduction des quasi-fonds propres (73,3 M€ de TSDI) et retraitement de la juste valeur des instruments dérivés et des impôts différés, l'actif net réévalué EPRA (hors droits) s'établit à 210,6 M€ (- 2,3 %). Par action, il ressort à 20,53 € (après dilution des ORA et hors auto-contrôle), en diminution de 2,3 % par rapport au 31 décembre 2016. Droits inclus, l'ANR EPRA par action s'établit à 24,22 €.

EN MILLIONS D'EUROS	2015	2016	2017
Fonds propres (avant affectation) part du groupe	291,7	285,0	282,1
Retraitement des TSDI	(73,2)	(73,1)	(73,3)
ANR IFRS (hors droits)	218,6	211,9	208,8
Retraitements EPRA	3,1	3,7	1,8
ANR EPRA (hors droits)	221,7	215,6	210,6
ANR EPRA (droits inclus)	255,1	250,9	248,4
Nombre d'actions dilué (hors autocontrôle)	10 265 026	10 254 952	10 256 921
ANR EPRA dilué (hors droits) par action (€)	21,60	21,02	20,53
ANNR EPRA dilué (hors droits) par action (€)	24,35	23,98	22,69

L'ANNR EPRA (ANR triple net EPRA), intégrant la juste valeur des instruments de couverture, les impôts différés, et la différence

entre la valeur comptable et la valeur de marché de l'endettement, ressort à 22,69 € (hors droits), en diminution de 5,4 %.

9.2 RÉSULTAT D'EXPLOITATION

9.2.1 FACTEURS IMPORTANTS INFLUANT SUR LE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

EN MILLIONS D'EUROS	2015	2016	2017
Revenus locatifs	39,0	34,7	33,8
Loyers nets	34,4	29,4	29,6
Revenus des autres activités	1,2	(0,1)	0,8
Frais de fonctionnement	(7,9)	(8,6)	(8,8)
EBITDA courant ⁽²⁾	27,7	20,7	21,6
Résultat opérationnel courant	27,1	19,6	21,3
Autres produits et charges	(0,4)	0,3	0,7
Résultat des cessions d'actifs	(7,2)	(0,0)	1,9
Résultat opérationnel avt ajust. Valeur	19,5	19,9	23,9
Solde net des ajustements de valeurs	3,8	(0,6)	0,3
Résultat opérationnel net	23,2	19,3	24,2
Coût de l'endettement financier net	(9,1)	(7,0)	(6,9)
Ajustement de valeurs des instr. financiers	2,1	1,1	0,8
Impôts	0,5	(1,3)	0,3
Divers (3)	(0,5)	(0,3)	0,8
Sociétés mises en équivalence	(15,7)	(6,4)	(0,1)
Résultat net des activités non poursuivies	-	-	(12,0)
Résultat net	0,4	5,5	7,2
Résultat net – part du groupe	0,4	5,5	9,1 ⁽⁴⁾
Résultat net – part du groupe (hors Banimmo)	16,9	13,1	19,2
Retraitement EPRA	12,8	1,6	1,7
Résultat EPRA (5)	13,3	7,1	10,8
Résultat EPRA (hors Banimmo)	17,4	11,7	15,5

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

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

(2) L'EBITDA courant correspond au résultat opérationnel courant hors coûts de dépréciations et d'amortissements courants. Ce montant n'intègre pas en 2015, 2016 et 2017 les dépréciations sur les immeubles en stock de l'activité de développement, pour respectivement - 0,1 M€, - 0,2 M€ et 0,1 M€, repris dans les autres produits et charges.

(3) Autres produits et charges financiers.

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

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

Si à périmètre constant, les loyers évoluent de - 1,3 %, l'impact des cessions, compensé en partie par celui des acquisitions réalisées en fin d'année, conduit à une diminution de 2,5 % des revenus locatifs. La réduction des charges immobilières permet toutefois d'enregistrer une progression de 0,5 % des loyers nets.

En conséquence, le résultat opérationnel courant progresse de 8,5 % à 21,3 M€, intégrant également une augmentation du revenu de l'activité de location-financement (+ 0,8 M€ contre - 0,1 M€ en 2016) correspondant à des reprises sur provisions.

La plus-value de cession de 1,9 M€ et la légère progression de la juste valeur de 0,3 M€ des immeubles (contre - 0,6 M€ en 2016) conduit à un résultat opérationnel net de 24,2 M€, en hausse de 25,0 %.

Les frais financiers nets diminuent légèrement à 6,9 M€ (contre 7,0 M€) en raison essentiellement de l'échéance de certains instruments de couverture anciens. Par ailleurs, la juste valeur des instruments financiers profite de la remontée des taux longs (+ 0,8 M€ en 2017 et + 1,1 M€ en 2016).

L'intégration globale en activité non poursuivie de Banimmo à partir du T4 se reflète dans le poste « Résultat net des activités non poursuivies », les neuf premiers mois étant traités sur le poste « Sociétés mises en équivalence ». La perte nette de 3,9 M€ de Banimmo représente une perte de 1,9 M€ pour Affine. Par ailleurs, le changement de méthode de valorisation des titres de Banimmo chez Affine, par l'abandon de l'actif net comptable au profit de la capitalisation boursière (moyenne sur décembre) entraîne une dépréciation de 8,2 M€.

En conséquence, Affine enregistre un résultat net hors Banimmo de 19,2 M€ et un résultat net global de 9,1 M€, contre 5,5 M€ à la même période l'an dernier.

Retraité des éléments non-courants, tels que la variation de juste valeur et les plus ou moins-values de cessions, le résultat EPRA hors Banimmo s'élève à 15,5 M€ (contre 11,7 M€). Après intégration de Banimmo, le résultat EPRA ressort à 10,8 M€ contre 7,1 M€ en 2016.

9.2.2 CHANGEMENTS IMPORTANTS DU CHIFFRE D'AFFAIRES NET OU DES PRODUITS NETS

Aucun changement significatif du chiffre d'affaires net ou des produits nets n'est survenu au cours de l'exercice.

9.2.3 STRATÉGIE OU FACTEUR DE NATURE GOUVERNEMENTALE OU ÉCONOMIQUE POUVANT INFLUER SENSIBLEMENT DE MANIÈRE DIRECTE OU INDIRECTE L'ÉMETTEUR

Ces informations figurent dans la rubrique consacrée aux facteurs de risques développée sous la rubrique 4 du présent document de référence.

9.3 RECOMMANDATIONS BEST PRACTICES EPRA

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

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

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

DÉFINITION DES MESURES DE PERFORMANCE EPRA (EPM)

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

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

MESURES DE PERFORMANCE EPRA (EPM)

EN MILLIERS D'EUROS	2015	2016	2017
Résultat EPRA	13 274	7 088	10 814
Actif Net Réévalué EPRA (hors droits)	221 706	215 575	210 619
ANNNR EPRA (hors droits)	249 980	245 933	232 753
Taux de vacance EPRA (%)	14,2	12,5	13,0

DONNÉES PAR ACTION (€)	2015	2016	2017
Résultat EPRA ⁽¹⁾	1,08	0,50	0,84
Actif net réévalué EPRA (hors droits)	21,60	21,02	20,53
ANNNR EPRA (hors droits)	24,35	23,98	22,69

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

RÉSULTAT EPRA (MÉTHODE INDIRECTE)

EN MILLIERS D'EUROS	2015	2016	2017
Résultat net – part du groupe	440	5 456	9 093
Ajustement des valeurs des immeubles de placement et de développement	(3 818)	(147)	(205)
Résultat des cessions d'actif	7 241	589	(2 691)
Ajustement des Goodwill ⁽¹⁾	-	-	8 193
Ajustement de valeur des instruments financiers	(2 062)	(1 099)	(832)
Impôts non-courants, différés et exit tax	79	576	28
Ajustements des sociétés mises en équivalence et activités non poursuivies	11 394	1 713	(2 229)
Intérêts minoritaires des éléments ci-dessus	-	-	(543)
Résultat EPRA	13 274	7 088	10 814
Résultat EPRA (hors Banimmo)	17 352	11 661	15 474

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

RÉSULTAT EPRA (PRÉSENTATION COURANT/NON COURANT – MÉTHODE DIRECTE)⁽¹⁾

EN MILLIERS D'EUROS	2015	2016	2017
Revenus locatifs	39 029	34 662	33 793
Loyers nets	34 435	29 443	29 576
Revenus des autres activités	1 199	(137)	836
Frais de fonctionnement	(7 943)	(8 571)	(8 799)
EBITDA courant⁽²⁾	27 690	20 735	21 613
Résultat opérationnel courant	27 081	19 618	21 284
Autres produits et charges ⁽³⁾	(426)	(397)	780
Coût de l'endettement financier net	(9 105)	(6 965)	(6 916)
Impôts (courant)	536	(709)	363
Divers (courant) ⁽³⁾	(524)	236	48
Sociétés mises en équivalence et activités non poursuivies (courant)	(4 288)	(4 695)	(6 131)
Résultat net courant	13 274	7 088	9 428
Résultat EPRA (Résultat net courant – Pdg⁽⁴⁾)	13 274	7 088	10 814
Résultat EPRA (hors Banimmo)	17 352	11 661	15 474
Autres produits et charges ⁽³⁾	64	720	(102)
Résultat des cessions d'actifs	(7 241)	(22)	1 913
Solde net des ajustements de valeurs	3 753	(573)	308
Ajustement de valeurs des instruments financiers	2 062	1 099	832
Impôts (non courant)	(79)	(576)	(28)
Divers (non courant) ⁽³⁾	(0)	(567)	778
Sociétés mises en équivalence et activités non poursuivies (non-courant)	(11 394)	(1 713)	(5 965)
Résultat net non courant	(12 834)	(1 631)	(2 264)
Résultat net non courant – pdg⁽⁴⁾	(12 834)	(1 631)	(1 721)
Résultat net non courant – pdg⁽⁴⁾ (hors Banimmo)	(460)	1 423	3 748
Résultat net	440	5 456	7 164
Résultat net – part du groupe	440	5 456	9 093

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

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

(2) L'EBITDA courant correspond au résultat opérationnel courant hors coûts de dépréciations et d'amortissements courants. Ce montant n'intègre pas en 2015, 2016 et 2017 les dépréciations sur les immeubles en stock de l'activité de développement, pour respectivement - 0,1 M€, - 0,2 M€ et 0,1 M€, repris dans les autres produits et charges.

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

(4) Pdg signifiant part du groupe.

RÉSULTAT PAR ACTION

EN MILLIERS D'EUROS	2015	2016	2017
Résultat net – part du groupe	440	5 456	9 093
Coût des TSDI	(2 135)	(1 953)	(2 235)
Coût des ORA	(590)	(226)	(226)
Résultat net – part du groupe ajusté pour le calcul du résultat par action	(2 285)	3 278	6 632
Réintégration du coût des ORA	590	226	226
Résultat net – part du groupe ajusté pour le calcul du résultat dilué par action (après conversion des ORA)	(1 696)	3 504	6 858
Retraitement EPRA	12 834	1 631	1 721
Résultat EPRA ajusté du coût des TSDI pour le calcul du résultat EPRA par action ⁽¹⁾	11 139	5 135	8 579
Résultat par action (€)	(0,24)	0,33	0,66
Résultat dilué par action (€)	(0,18)	0,34	0,67
Résultat EPRA par action (€) (dilué)	1,08	0,50	0,84
Résultat EPRA par action (€) (dilué) (hors Banimmco)	1,48	0,95	1,29
Nombre d'actions en circulation	10 056 071	10 056 071	10 056 071
Nombre moyen d'actions en autocontrôle	(593 279)	(20 178)	(26 250)
Nombre moyen d'actions (hors autocontrôle)	9 462 792	10 035 893	10 029 821
Nombre moyen d'actions nouvelles en remboursement des ORA [1]	806 652	225 888	225 888
Nombre moyen d'actions dilué (hors autocontrôle)	10 269 445	10 261 781	10 255 709

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

ANR IFRS

EN MILLIERS D'EUROS	2015	2016	2017
Fonds propres (avant affectation)	291 728	285 036	282 071
<i>dont ORA</i>	4 211	4 220	4 229
<i>dont TSDI</i>	73 160	73 118	73 279
<i>dont autocontrôle</i>	(268)	(395)	(391)
<i>dont autres</i>	214 624	208 094	204 954
Retraitement des TSDI	(73 160)	(73 118)	(73 279)
ANR IFRS dilué hors droits	218 568	211 918	208 792
Droits de transfert pdg ⁽¹⁾	33 375	35 346	37 775
ANR IFRS dilué droits inclus	251 943	247 264	246 567
ANR IFRS dilué hors droits par action	21,29	20,66	20,36
ANR IFRS dilué droits inclus par action	24,54	24,11	24,04
Nombre d'actions en circulation	10 056 071	10 056 071	10 056 071
Autocontrôle	(16 933)	(27 007)	(25 038)
ORA convertie	225 888	225 888	225 888
Nombre d'actions dilué (hors autocontrôle)	10 265 026	10 254 952	10 256 921

(1) Pdg signifiant part du groupe.

ANR EPRA

EN MILLIERS D'EUROS	2015	2016	2017
ANR IFRS dilué hors droits	218 568	211 918	208 792
Retraitements EPRA	3 138	3 656	1 827
dont juste valeur des instruments financiers	7 256	4 677	1 504
- Actif – Dérivés à la juste valeur pdg ⁽¹⁾	214	1 439	1 607
- Passif – Dérivés à la juste valeur pdg ⁽¹⁾	7 471	6 117	3 111
dont impôts différés net	(4 118)	(1 021)	323
- Actif d'impôts différés pdg ⁽¹⁾	4 118	1 086	1 107
- Passif d'impôts différés pdg ⁽¹⁾	0	65	1 430
ANR EPRA (hors droits)	221 706	215 575	210 619
ANR EPRA droits inclus	255 081	250 921	248 394
ANR EPRA (hors droits) par action (dilué)	21,60	21,02	20,53
ANR EPRA droits inclus par action (dilué)	24,85	24,47	24,22

(1) Pdg signifiant part du groupe.

ANNR EPRA

EN MILLIERS D'EUROS	2015	2016	2017
ANR EPRA (hors droits)	221 706	215 575	210 619
Retraitement EPRA	(3 138)	(3 656)	(1 827)
Variation de JV de la dette ⁽¹⁾	31 413	34 015	23 960
ANNR EPRA (hors droits)	249 980	245 933	232 753
ANNR EPRA droits inclus	283 355	281 279	270 528
ANNR EPRA (hors droits) par action (dilué)	24,35	23,98	22,69
ANNR EPRA droits inclus par action (dilué)	27,60	27,43	26,38

(1) Hors Banimmo et ses filiales.

TAUX DE VACANCE EPRA

CLASSE D'ACTIF EN MILLIONS D'EUROS	LOYERS FACIAUX	SURFACE LOCATIVE (M²)	VLM ⁽¹⁾ SUR VACANT	VLM ⁽¹⁾	TAUX DE VACANCE EPRA
Bureaux	21,6	138 282	1,7	22,4	7,7 %
Commerces	8,3	61 378	2,3	10,2	22,3 %
Entrepôts et locaux d'activités	4,3	132 698	0,9	5,0	18,1 %
Total	34,1	332 358	4,9	37,6	13,0 %

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

INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS RÉALISÉS

EN MILLIERS D'EUROS	2017
Acquisitions	88 717,3
Développement	164,5
Portefeuille à périmètre constant	1 779,5
Autres ⁽¹⁾	0,0
Total investissement	90 661,3

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

10. TRÉSORERIE ET CAPITAUX

Les informations financières sélectionnées ci-après, relatives aux exercices clos les 31 décembre 2015, 2016 et 2017, sont extraites des comptes consolidés figurant à l'annexe 20.1. Les comptes annuels sont présentés à la rubrique 20.3.

10.1 CAPITAUX DE LA SOCIÉTÉ

Le tableau relatif à la variation des capitaux propres consolidés figure à l'annexe 20.1.

10.2 FLUX DE TRÉSORERIE

CASH-FLOW CONSOLIDÉ

EN MILLIONS D'EUROS	2015	2016	2017
Capacité d'autofinancement	21,9	14,3	15,1
Capacité d'autofinancement hors coût de l'endettement et charges d'impôts	30,1	22,2	20,6
Variation du BFR	(3,2)	0,2	(0,0)
Impôt payé	(0,6)	(0,0)	(0,7)
Flux opérationnel des activités non poursuivies	-	-	0,4
Cash-flow opérationnel	26,3	22,4	20,2
Investissements	(43,2)	(22,6)	(84,8)
Cessions	94,0	18,3	37,8
Divers	0,0	2,2	0,0
Flux d'investissement des activités non poursuivies	-	-	8,5
Cash-flow d'investissement	50,8	(2,2)	(38,5)
Emprunts nouveaux	43,4	50,2	172,4
Remboursements d'emprunts	(101,8)	(56,8)	(120,0)
Intérêts	(9,3)	(7,1)	(6,4)
Divers (dont dividende)	(9,1)	(4,8)	(15,6)
Flux de financement des activités non poursuivies	-	-	(3,3)
Cash-flow de financement	(76,8)	(18,5)	27,1
Variation de trésorerie	0,4	1,7	8,9
Trésorerie nette	2,1	3,9	12,7

La capacité d'autofinancement augmente pour atteindre 15,1 M€, en liaison avec l'évolution du résultat EPRA hors Banimmo ; hors frais financiers et charges d'impôts, elle s'établit à 20,6 M€.

Le BFR reste stable (- 0,0 M€ vs 0,2 M€). L'intégration des flux opérationnels de Banimmo (0,4 M€) fait ressortir un cash-flow opérationnel à 20,2 M€ contre 22,4 M€ pour la même période en 2016.

Les investissements sont en forte augmentation avec un montant de 84,8 M€ (contre 22,6 M€ en 2016) et intègrent notamment l'avance en compte courant de 10 M€ consentie à la société co-dé-

tenue avec Kaufman & Broad. La contribution des cessions d'immeubles s'élève à 37,8 M€. Au total le cash-flow d'investissement passe de - 2,2 M€ à - 38,5 M€.

Le solde net des opérations de financement, y compris les dividendes distribués et les frais financiers, dégage un cash-flow de 27,1 M€, les nouveaux emprunts excèdent de 52,4 M€ les remboursements sur la période.

Au global, la trésorerie nette disponible a augmenté pour atteindre 12,7 M€.

10.3 CONDITIONS D'EMPRUNTS – STRUCTURE DE FINANCEMENT

FINANCEMENT

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

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

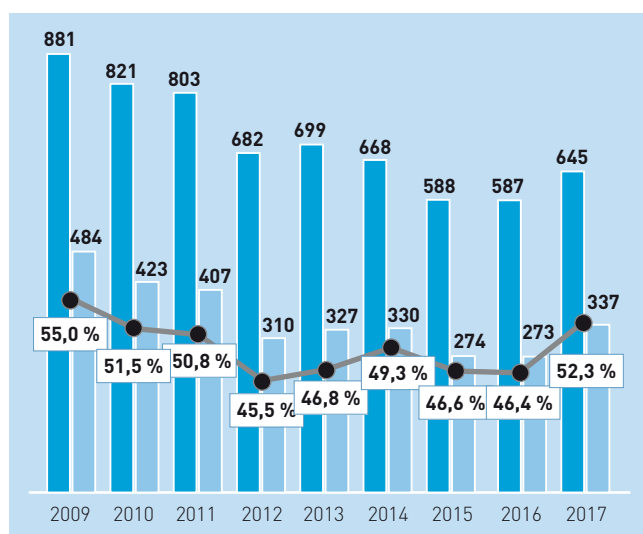
Affine bénéficie ainsi d'une bonne visibilité pour piloter un profil de dette bien réparti dans le temps, en évitant en principe tout

covenant financier sur la société ; elle peut ainsi optimiser l'usage de ses fonds propres en maintenant un LTV autour de 50 %.

Le total des crédits bancaires signés au cours de la période s'élève à 172,4 M€, à comparer à un montant d'amortissements et remboursements de la dette bancaire de 120,0 M€ sur la période.

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

DETTE NETTE SUR VALEUR DU PATRIMOINE (M€)

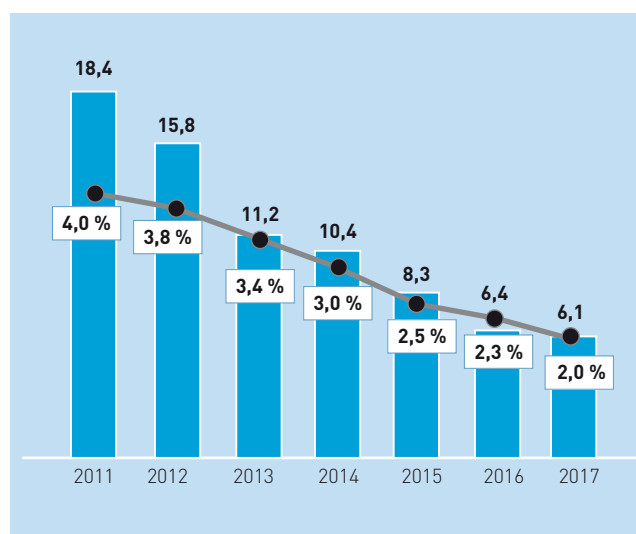


■ Valeur ■ Dettes nettes — LTV

Au 31 décembre 2017 la dette financière nette (après déduction de la trésorerie et équivalents de trésorerie nette) s'établit à 342 M€ contre 280 M€ à fin 2016. Elle représente 1,1 fois le montant des fonds propres.

Déduction faite de la dette attachée à l'activité résiduelle de location financement (5 M€), la dette financière nette s'élève, après prise en compte de la quote part dans l'actif porté par une JV de projet (Montigny-le-Bretonneux : 0 M€), à 337 M€. Rapportée au total des immeubles de placement, des stocks, de la part dans l'actif porté par une JV de projet (Montigny-le-Bretonneux : 5 M€), de la part d'Affine dans la situation nette des sociétés mises en équivalence et des titres de participation (25 M€), elle conduit à un LTV de 52,3 %, contre 46,4 % fin 2016.

COÛT DE LA DETTE (M€)

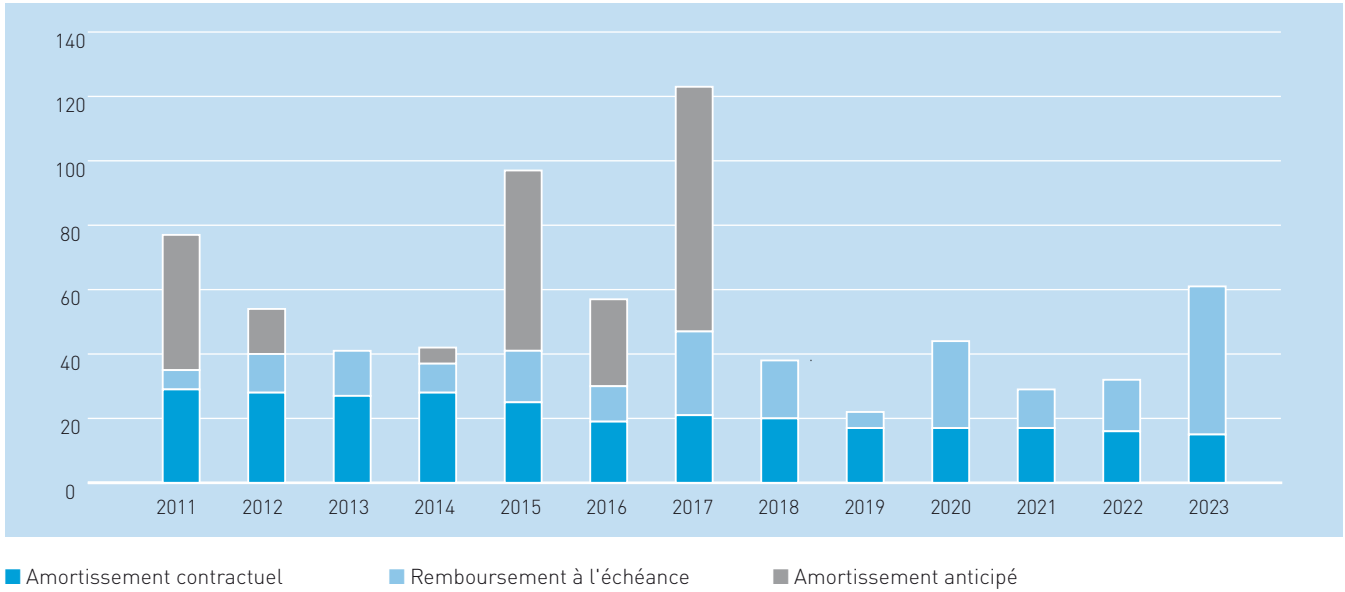


■ Frais financiers — Coût moyen (%)

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

La durée moyenne de la dette à fin décembre 2017 est de 5,8 années. Les dettes sont amorties à un rythme correspondant à la vie de l'actif sous-jacent, le solde du crédit étant remboursé à l'échéance finale ou faisant l'objet d'un refinancement. Le graphique ci-dessous montre qu'Affine ne doit faire face à aucune échéance majeure au cours des prochaines années.

AMORTISSEMENT DE LA DETTE (M€)

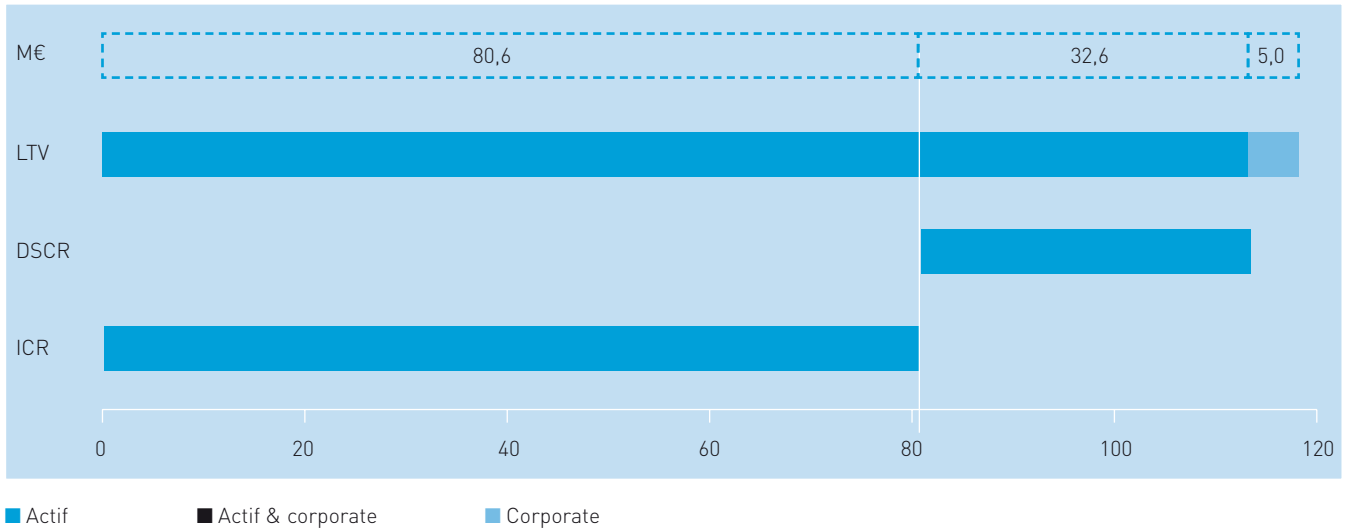


10

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

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

RÉPARTITION DES COVENANTS (M€)



LTV (DETTE NETTE / VALEUR DU PATRIMOINE)

EN MILLIERS D'EUROS	2015	2016	2017
Dettes financières nettes ⁽¹⁾	284 399	280 291	342 103
Dettes allouées à la location-financement	(9 989)	(7 544)	(5 001)
Dettes nettes pour immeubles de placement	274 410	272 747	337 102
Valeur des immeubles (droits inclus)	546 978	553 515	615 924
Sociétés foncières mises en équivalence ⁽²⁾	35 653	30 073	25 296
Retraitement VEFA & Immobilisation	5 844	3 702	3 792
Valeur du patrimoine droits inclus retraitée	588 475	587 290	645 012
LTV	46,6 %	46,4 %	52,3 %

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

(2) Ce montant comprend en 2017 la valorisation des titres Banimm0 détenus par Affine et la part d'Affine dans Montigny-le Bretonneux (50 %) à sa juste valeur droits inclus.

10.4 RESTRICTION À L'UTILISATION DE CAPITAUX

Les informations concernant les éventuelles restrictions à l'utilisation de capitaux pouvant influencer sensiblement de manière directe ou indirecte sur les opérations de l'émetteur figurent sous la rubrique 4.2 du présent document de référence.

10.5 SOURCES DE FINANCEMENT ATTENDUES

Les informations relatives aux sources de financement attendues figurent à la rubrique 10.3 du présent document de référence.

11. RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES

Il n'existe pas de politique de recherche et de développement, ni de brevet dans la société.

12. INFORMATION SUR LES TENDANCES

12.1 PRINCIPALES TENDANCES

Aucun élément significatif n'est à déclarer depuis la publication des résultats du 31/12/2017 (Communiqué du 1^{er} mars 2018)

12.2 PERSPECTIVES

Affine poursuit sa stratégie de renouvellement et de rationalisation du portefeuille (essentiellement dans les immeubles de bureaux), seul ou en partenariat, dans le cadre d'un développement équilibré entre Paris Métropole et six métropoles régionales (Bor-

deaux, Lille, Lyon, Marseille, Nantes et Toulouse). Ainsi, en 3 ans la part des villes cibles dans le patrimoine est passée de 52 % à 76 %. Cette stratégie devrait permettre à Affine de maintenir sa politique de distribution.

11

12

13

13. PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE

La société ne publie pas de prévision ou d'estimation de bénéfice.

14. ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GÉNÉRALE

14.1 CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DIRECTION GÉNÉRALE

Composition du Conseil d'administration au 27 février 2018

- Madame Maryse Aulagnon, Président du Conseil d'administration
- MAB-Finances, Vice-Président, représentée par Monsieur Alain Chaussard, Directeur général
- Monsieur Matthieu Evrard, Directeur général délégué (depuis l'Assemblée générale du 27 avril 2017)
- Madame Delphine Benchetrit
- Monsieur Arnaud de Bresson
- Monsieur Stéphane Bureau
- Holdaffine, représentée par Monsieur Jean-Louis Charon
- Madame Joëlle Chauvin
- Monsieur Bertrand de Feydeau
- Atit, représentée par Madame Catherine Wallerand

L'Assemblée générale du 27 avril 2012 a décidé de modifier les statuts afin de permettre un renouvellement échelonné des mandats d'administrateur (renouvellement du tiers des administrateurs chaque année).

Il sera soumis à l'Assemblée générale du 26 avril 2018, le renouvellement des mandats d'administrateur de M^{me} Maryse Aulagnon et la société Holdaffine, pour une durée de trois ans.

Monsieur Stéphane Bureau a exprimé son souhait de ne pas demander le renouvellement de son mandat d'administrateur afin de se consacrer entièrement au développement et la croissance de la société de gestion qu'il a fondée.

Il sera soumis à la prochaine Assemblée générale la nomination de Madame Barbara Koreniouguine en tant qu'administrateur, pour une durée de trois ans.

En application du Code Middenext auquel se réfère Affine, les principes pour déterminer l'indépendance d'un administrateur sont les suivants :

« - ne pas avoir été, au cours des cinq dernières années, et ne pas être salarié ni mandataire social dirigeant de la société ou d'une société de son groupe ;

- ne pas avoir été, au cours des deux dernières années, et ne pas être en relation d'affaires significative avec la société ou son groupe (client, fournisseur, concurrent, prestataire, créancier, banquier, etc.)

- ne pas être actionnaire de référence de la société ou détenir un pourcentage de droit de vote significatif ;

- ne pas avoir de relation de proximité ou de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence ;

- ne pas avoir été, au cours des six dernières années, Commissaire aux comptes de l'entreprise. »

En application de ces principes, sont considérés comme administrateurs indépendants : M^{me} Delphine Benchetrit, M. Arnaud de Bresson, M^{me} Joëlle Chauvin, M. Bertrand de Feydeau, M. Stéphane Bureau, soit cinq administrateurs sur dix.

Les mandataires sociaux n'ont fait l'objet d'aucune condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années. À la connaissance de la société, aucun des mandataires sociaux n'a été associé à une faillite, mise sous séquestre, liquidation, incrimination et/ou sanction publique officielle prononcée par des autorités statutaires ou réglementaire et n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de directeur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années.

MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AU COURS DE L'EXERCICE 2017

Président du Conseil d'administration

MADAME MARYSE AULAGNON 39 RUE WASHINGTON – 75008 PARIS	
Date de naissance	19/04/1949
Nationalité	Française
Date de la première nomination	21/09/1999
Date d'échéance du mandat (AG approuvant les comptes)	2017
Fonction principale exercée dans la société	Président du Conseil d'administration
Nombre d'actions de la société détenues en direct	48 actions
Indépendance	Mandataire social et actionnaire majoritaire de Holdaffine
Membre des comités	Comité des investissements
Fonction principale exercée en dehors de la société	-
Liste des mandats et fonctions exercés dans toute société au cours de l'exercice 2017	<p>Mandats groupe Affine</p> <p>AFFINE RE (SA, société cotée), présidente du Conseil d'administration ; (Le nombre d'actions Affine R.E. détenues indirectement par M^{me} Aulagnon – via Holdaffine – est mentionné à la rubrique 18.3 du présent document de référence)</p> <p>BANIMMO (SA cotée), Belgique, représentant Affine RE, présidente du conseil d'administration</p> <p>MAB-FINANCES (SA), Président-directeur général</p> <p>HOLDAFFINE (BV), Pays-Bas, administrateur</p> <p>GESFIMMO (SA), représentant Mab-Finances, administrateur (depuis le 4 mai 2017)</p> <p>CAPUCINE INVESTISSEMENTS (SAS), représentant Mab-Finances, membre du comité de direction</p> <p>BANIMMO FRANCE (SAS), représentant Mab-Finances, membre du comité de direction</p> <p>7 COLLINES (SAS), représentant Mab-Finances, membre du comité de direction</p> <p>CHAVILLE SALENGRO (SAS), représentant Mab-Finances, membre du comité de direction</p> <p>PROMAFFINE (SAS), représentant Mab-Finances, membre du comité de direction</p> <p>TARGET REAL ESTATE (SAS), représentant Mab-Finances, membre du comité de direction</p> <p>ST ETIENNE MOLINA (SAS), représentant Mab-Finances, membre du comité de direction</p> <p>ATIT (SC), représentant Affine RE, gérant</p> <p>AFFINE SUD (SCI), représentant Affine RE, gérant</p> <p>PARVIS LILLE (SCI), représentant Atit, gérant</p> <p>BERCY PARKINGS (SCI), représentant Affine RE, gérant</p> <p>TOULOUSE LES AMARANTES (SCI), représentant Affine RE, gérant</p> <p>2/4 HAUSSMANN (SAS), représentant Atit, liquidateur</p> <p>GESFIMMO (SA), présidente du Conseil d'administration (jusqu'au 4 mai 2017)</p> <p>SCI NANTERRE TERRASSES 12 (SCI), représentant Promaffine, gérant</p> <p>SCI PARIS 29 COPERNIC (SCI), représentant Promaffine, gérant</p> <p>URBISMART (SAS), représentant Affine RE, président (jusqu'au 26 juin 2017)</p> <p>PARIS ENGHIEU (SAS), représentant Mab Finances, membre du Comité de direction</p> <p>MONTIGNY AMPERE (SAS), représentant Mab Finances, membre du Comité de direction</p> <p>LYON DAUPHINE, représentant Mab Finances, membre du Comité de direction</p> <p>Mandats hors groupe Affine</p> <p>AIR FRANCE KLM (SA cotée), administrateur, présidente du Comité d'audit</p> <p>BPCE (SA), membre du Conseil de surveillance et Présidente du Comité des nominations et des rémunérations</p> <p>VEOLIA ENVIRONNEMENT (SA cotée), administrateur référent, présidente du Comité des rémunérations, membre du comité des nominations</p>
Liste des mandats et fonctions exercés au sein d'un organe d'administration ou de direction au cours des cinq dernières années	<p>AFFIPARIS (SA, société cotée), administrateur, vice-Président (jusqu'au 7 décembre 2012)</p> <p>COUR DES CAPUCINES (SA), représentant Mab-Finances, administrateur (jusqu'au 4 mai 2012)</p> <p>SIPEC (SAS), représentant Affine, président (jusqu'au 3 juillet 2012)</p> <p>CONCERTO DEVELOPPEMENT (SAS), représentant Mab-Finances, membre du Comité de direction (jusqu'au 19 décembre 2014)</p>
Taux de présence	Conseil d'administration : 100 % – Comité des investissements : 100 %

MONSIEUR ALAIN CHAUSSARD – REPRÉSENTANT PERMANENT DE MAB-FINANCES 39 RUE WASHINGTON – 75008 PARIS	
Date de naissance	22/06/1948
Nationalité	Française
Date de la première nomination	18/06/2004
Date d'échéance du mandat (AG approuvant les comptes)	2018
Fonction principale exercée dans la société	Directeur général
Nombre d'actions de la société détenues en direct	MAB-Finances : 90 actions Monsieur Chaussard : 29 853 actions
Indépendance	Mandataire social
Membre des comités	Comité des investissements
Fonction principale exercée en dehors de la société	-
Liste des mandats et fonctions exercés dans toute société au cours de l'exercice 2017	<p>Mandats groupe Affine</p> <p>AFFINE RE (SA, société cotée), directeur général, représentant permanent de Mab-Finances, vice-président BANIMMO (SA, société cotée), Belgique, représentant de MAB Finances, administrateur ARCA VILLE D'ETE (SCI), représentant Affine RE, gérant CONCERTO DEVELOPPEMENT IBERICA (SL), Espagne, représentant Promaffine, gérant MAB-FINANCES (SA), administrateur ST ETIENNE MOLINA (SAS), représentant Affine RE, président DORIANVEST (SARL), gérant GESFIMMO (SA), Président et directeur général (depuis le 18 avril 2017) TARGET REAL ESTATE (SAS), représentant Affine RE, président URBISMA (SAS), représentant AFFINE RE, président et membre du comité de direction (depuis le 26 juin 2017) NEVERS COLBERT (SCI), représentant Affine RE, gérant CAPUCINE INVESTISSEMENTS (SAS), représentant Affine RE, Président LES 7 COLLINES (SAS), représentant Affine RE, président (jusqu'au 4 mai 2017) SCI LUCE PARC-LECLERC (SCI), représentant Promaffine, gérant LES JARDINS DES QUAIS (SNC), représentant Affine RE, gérant PROMAFFINE (SAS), représentant AFFINE RE, président (depuis le 4 mai 2017) CHAVILLE SALENGRO (SAS), représentant Affine RE, Président et membre du Comité de direction (depuis le 4 mai 2017) CLICHY HORIZON (SCI), représentant Affine RE, gérant MEUDON HORIZON (SCI), représentant Affine RE, gérant NANTES HORIZON (SCI), représentant Affine RE, gérant LILLE HORIZON (SCI), représentant Affine RE, gérant (jusqu'au 3 avril 2017) APM CLICHY (SCI), représentant Affine RE, gérant (depuis le 29 septembre 2017) CONCERTO WISSOUS (SCI), représentant Affine RE (depuis le 23 décembre 2016) CONCERTO ARES, représentant Affine RE (depuis le 19 octobre 2016 jusqu'au 29 décembre 2017) CONCERTO GRAND SUD, représentant Affine RE (depuis le 19 octobre 2016 jusqu'au 29 décembre 2017) CONCERTO LEON, représentant Promaffine (depuis le 28 mars 2017) MONTIGNY AMPERE (SAS), membre du Comité de direction (depuis 10 novembre 2017) LYON DAUPHINE (SAS), membre du Comité de direction (depuis 5 décembre 2017) PARIS ENGHEN (SAS), membre du Comité de direction (depuis 5 décembre 2017)</p> <p>Mandats hors groupe Affine</p> <p>Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière (IEIF), administrateur. Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières, administrateur.</p>
Liste des mandats et fonctions exercés au sein d'un organe d'administration ou de direction au cours des cinq dernières années	<p>CONCERTO LOGISTIC PARK MER (SCI), représentant Concerto Développement, gérant (jusqu'au 31 octobre 2012) SCI COSMO TOULOUSE, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant (jusqu'au 30 juin 2012) SCI COSMO MARSEILLE, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant (jusqu'au 30 octobre 2012) SCI COSMO LILLE, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant (jusqu'au 30 juin 2012) SCI DU BEFFROI, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant (jusqu'au 30 juin 2012) GOUSSINVEST (SCI), représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant (jusqu'au 30 juin 2012) SCI NUMERO 2, représentant AffiParis, gérant (jusqu'au 30 juin 2012) SARL COSMO, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, liquidateur (jusqu'au 18 juin 2012) AFFIPARIS (SA, société cotée), Président-directeur général (jusqu'au 7 décembre 2012) SCI COSMO MONTPELLIER représentant Affine RE, elle-même représentant HOLDIMMO, gérant (jusqu'au 29 novembre 2014) CONCERTO DEVELOPPEMENT (SAS), représentant Affine RE, président (jusqu'au 19 décembre 2014) CONCERTO WISSOUS (SCI), représentant Affine RE, gérant (jusqu'au 24 décembre 2014) LOUVOIS (SAS), représentant Affine RE, président (jusqu'au 30 décembre 2014) SC HOLDIMMO, représentant Affine RE, gérant (jusqu'au 29 juin 2015) SCI NUMERO 1, représentant Affine RE, gérant (jusqu'au 29 juin 2015) SCI 36, représentant Affine RE, gérant, (jusqu'au 29 juin 2015) COUR DES CAPUCINES (SAS), représentant Affine RE, président (jusqu'au 30 décembre 2015) CARDEV (SA), Belgique, représentant Affine RE, Président du Conseil d'administration (jusqu'au 31 mars 2016) BR Sun S.à.r.l (SARL de droit luxembourgeois), gérant (jusqu'au 30 juin 2016) SCI AULNES DEVELOPPEMENT, représentant Promaffine, cogérant, jusqu'au 22 novembre 2016</p>
Taux de présence	Conseil d'administration : 100 % – Comité des investissements : 100 %

MONSIEUR MATTHIEU EVRARD 39 RUE WASHINGTON - 75008 PARIS	
Date de naissance	02/03/1979
Nationalité	Française
Date de la première nomination	27/04/2017
Date d'échéance du mandat (AG approuvant les comptes)	2019
Fonction principale exercée dans la société	Directeur général délégué, depuis le 1 ^{er} janvier 2017
Nombre d'actions de la société détenues en direct	19 059 actions
Indépendance	Mandataire social
Membre des comités	-
Fonction principale exercée en dehors de la société	-
Liste des mandats et fonctions exercés dans toute société au cours de l'exercice 2017	<p>Mandats groupe Affine AFFINE RE (SA, société cotée), directeur général délégué BANIMMO (SA, société cotée), Belgique, administrateur CONFERINVEST (SA), Belgique, administrateur LES 7 COLLINES (SAS), représentant Affine RE, Président MEUDON HORIZON (SCI), représentant Affine RE, gérant LILLE HORIZON (SCI), représentant Affine RE, gérant TOULOUSE LES AMARANTES (SCI), représentant Affine RE, gérant AFFINE SUD (SCI), représentant Affine RE, gérant PARVIS LILLE (SCI), représentant Atit, gérant APM COURBEVOIE (SCI), représentant Affine RE, gérant APM SURESNES (SCI), représentant Affine RE, gérant ISSY WEIDEN (SCI), représentant Affine RE, gérant LOUVOIS (SAS), membre du comité de direction LYON DAUPHINÉ (SAS), représentant Affine RE, président PARIS ENGHIEU (SAS), représentant Affine RE, président MONTIGNY AMPERE (SAS), représentant Affine RE, président</p> <p>Mandats hors groupe Affine SARL HISTOIRE DE DIRES, gérant SCI FITIAVANA, gérant</p>
Liste des mandats et fonctions exercés au sein d'un organe d'administration ou de direction au cours des cinq dernières années	GOLDEN TULIP MIDDLE EAST NORTH AFRICA SAS (SAS), membre du comité de direction GT MARSEILLE EUROMED (SARL), gérant GOLDEN TULIP AFRIQUE FRANCOPHONE (SAS), membre du comité de direction HOTEL GRIL DE SAINTE-LUCE (SAS), président HOTEL GRIL DE CARCASSONNE-EST (SAS), président GOLDEN TULIP SOUTH EAST ASIA LIMITED (SA), Suisse, directeur GOLDEN TULIP SOUTHERN ASIA LIMITED (SA), Suisse, directeur GOLDEN TULIP WEST AFRICA LIMITED (SA), Suisse, directeur GOLDEN TULIP HOSPITALITY MANAGEMENT MOROCCO SARL (SARL), Maroc, gérant LOUVRE HOTELS GROUP MOROCCO (SARL), Maroc, gérant GTWA HOSPITALITY MANAGEMENT (Company limited by shares), Nigeria, director GOLDEN TULIP HOSPITALITY MANAGEMENT (THAILAND) LIMITED (Limited Company), Thaïlande, director PT GOLDEN HOSPITALITY MANAGEMENT INDONESIA (Private Limited Company), Indonésie, commissioner PT LOUVRES HOTELS INDONESIA (SARL), Indonésie, director GOLDEN TULIP HOSPITALITY MANAGEMENT (SHANGAI) CO LTD (Limited Liability Company), Chine, director GOLDEN TULIP GREATER CHINA LIMITED (Private Company Limited by shares), Chine, director
Taux de présence	Conseil d'administration : 83,33 %

MADAME DELPHINE BENCHETRIT 76 AVENUE D'IÉNA – 75116 PARIS	
Date de naissance	01/09/1968
Nationalité	Française
Date de la première nomination	30/04/2014
Date d'échéance du mandat (AG approuvant les comptes)	2019
Fonction principale exercée dans la société	Administrateur
Nombre d'actions de la société détenues en direct	1 action
Indépendance	Administrateur indépendant
Membre des comités	Comité des rémunérations et des nominations
Fonction principale exercée en dehors de la société	Directeur associé Finae Advisors
Liste des mandats et fonctions exercés dans toute société au cours de l'exercice 2017	<p>Mandats groupe Affine AFFINE RE (SA), administrateur</p> <p>Mandats hors groupe Affine FINAE ADVISORS, directeur associé FONCIÈRE DES RÉGIONS, administrateur (depuis le 17 avril 2015)</p>
Liste des mandats et fonctions exercés au sein d'un organe d'administration ou de direction au cours des cinq dernières années	ZÜBLIN IMMOBILILIÈRE FRANCE, administrateur (jusqu'au 5 janvier 2015)
Taux de présence	Conseil d'administration : 90 % – Comité des rémunérations et des nominations : 100 %

14

MONSIEUR ARNAUD DE BRESSON 28 PLACE DE LA BOURSE – 75002 PARIS	
Date de naissance	24/08/1955
Nationalité	Française
Date de la première nomination	05/02/2008
Date d'échéance du mandat (AG approuvant les comptes)	2018
Fonction principale exercée dans la société	Administrateur
Nombre d'actions de la société détenues en direct	1 action
Indépendance	Administrateur indépendant
Membre des comités	Comité d'audit
Fonction principale exercée en dehors de la société	Délégué général de Paris Europlace
Liste des mandats et fonctions exercés dans toute société au cours de l'exercice 2017	<p>Mandats groupe Affine AFFINE RE (SA), administrateur,</p> <p>Mandats hors groupe Affine PARISEUROPLACE, délégué général</p> <p>Autres fonctions INSTITUT EUROPLACE DE FINANCE (IEF), Directeur général, FINANCE INNOVATION, Vice-président du Pôle de compétitivité COMITE FRANCE-CHINE, administrateur INTERNATIONAL CORPORATE GOVERNANCE NETWORK (ICGN), membre REVUE D'ECONOMIE FINANCIÈRE (REF), membre du Comité de rédaction CONCERT D'ASTRÉE, Président.</p>
Liste des mandats et fonctions exercés au sein d'un organe d'administration ou de direction au cours des cinq dernières années	Aucun mandat au sein d'un organe d'administration ou de direction au cours des cinq dernières années autres que ceux listés ci-dessus
Taux de présence	Conseil d'administration : 70 % – Comité d'audit : 100 %

MONSIEUR STÉPHANE BUREAU 27 RUE DE LA VILLE L'ÉVÊQUE – 75008 PARIS	
Date de naissance	13/06/1964
Nationalité	Française
Date de la première nomination	05/03/2010
Date d'échéance du mandat (AG approuvant les comptes)	2017
Fonction principale exercée dans la société	Administrateur
Nombre d'actions de la société détenues en direct	1 action
Indépendance	Administrateur indépendant
Membre des comités	Comité d'audit
Fonction principale exercée en dehors de la société	Président de HumaKey
Liste des mandats et fonctions exercés dans toute société au cours de l'exercice 2017	<p>Mandats groupe Affine AFFINE RE (SA), administrateur</p> <p>Mandats hors groupe Affine HUMAKEY – Paris (Conseil – Gestion et Valorisation d'Actifs immobiliers), Président</p>
Liste des mandats et fonctions exercés au sein d'un organe d'administration ou de direction au cours des cinq dernières années	CUSHMAN & WAKEFIELD – Paris (Conseil – property & asset management), Partner – Directeur général Gestion d'actifs (jusqu'au 15 septembre 2015).
Taux de présence	Conseil d'administration : 80 % – Comité d'audit : 50 %

MONSIEUR JEAN-LOUIS CHARON – REPRÉSENTANT PERMANENT DE HOLDAFFINE BV 11 RUE DES PYRAMIDES – 75001 PARIS	
Date de naissance	13/10/1957
Nationalité	Française
Date de la première nomination	29/04/2009
Date d'échéance du mandat (AG approuvant les comptes)	2017
Fonction principale exercée dans la société	Administrateur
Nombre d'actions de la société détenues en direct	24 513 actions
Indépendance	Actionnaire de référence
Membre des comités	Comité d'audit (Président) – Comité des investissements
Fonction principale exercée en dehors de la société	Président de City Star
Liste des mandats et fonctions exercés dans toute société au cours de l'exercice 2017	<p>Mandats groupe Affine AFFINE RE (SA), représentant permanent de Holdaffine BV, administrateur (le nombre d'actions détenues par Holdaffine BV est mentionné à la rubrique 18.1/18.3 du présent document de référence)</p> <p>Mandats hors groupe Affine SOBK SAS, président, HORUS GESTION (SARL), gérant SELECTIRENTE SA, vice-président du Conseil de surveillance CITY STAR PROPERTY INVESTMENT SAS, président SCI LAVANDIÈRES, gérant, FONCIÈRE ATLAND SA, administrateur, FAKARAVA CAPITAL SAS, administrateur INVESCOBO SAS, représentant de Sobk, président INVESCOSO SAS, représentant de Sobk, président NEW CONFIM SAS, représentant de Sobk, président VIVAPIERRE SA, président CITY STAR INDUSTRY INVESTMENT SAS, CITY STAR OPPORTUNITIES SAS, CITY STAR ARI SAS, ART TRADING INVESTMENT SAS : représentant de Sobk, président CITY STAR PROMOTION 1 SARL, gérant CITY STAR PRIVATE EQUITY ASIA Pte Ltd, director CITY STAR PHNOM PENH PROPERTY MANAGEMENT Pte Ltd, director CITY STAR REAM TOPCO Pte Ltd, director CITY STAR REAM HOLDCO Pte Ltd, director CITY STAR PHNOM PENH LAND HOLDING Pte Ltd, director CITY STAR CAMBODIA Pte Ltd, director CITY STAR KR D Pte Ltd: director CITY STAR KRH Pte Ltd: director ELAIA Investment Spain SOCIMI S.A, administrateur TIKEHAU CAPITAL SCA, membre du conseil de surveillance, président du comité d'audit et des risques</p>
Liste des mandats et fonctions exercés au sein d'un organe d'administration ou de direction au cours des cinq dernières années	<p>POLYPIERRE SA : administrateur GEC -THOMSON AIRBONE RADARS, administrateur PAREF(SA), vice-président du Conseil de surveillance NEXITY (SA), membre du directoire, administrateur CITY STAR AMENAGEMENT SAS, président CITY STAR CAPITAL SAS, président SCI 10 FOUR CHARON, gérant MEDAVY Art et Antiquités SAS, président SEKMET EURL, gérant SCI JLC VICTOR HUGO, gérant EUROSIC, administrateur VALERY SAS, président</p>
Taux de présence	Conseil d'administration : 90 % – Comité d'audit : 100 % – Comité des investissements : 100 %

MADAME JOËLLE CHAUVIN 4 SQUARE MONCEY – 75009 PARIS	
Date de naissance	18/12/1946
Nationalité	Française
Date de la première nomination	27/04/2012
Date d'échéance du mandat (AG approuvant les comptes)	2018
Fonction principale exercée dans la société	Administrateur
Nombre d'actions de la société détenues en direct	1 action
Indépendance	Administrateur indépendant
Membre des comités	Comité des investissements (Président) – Comité des rémunérations et des nominations
Fonction principale exercée en dehors de la société	Directrice générale d'OFI Pierre
Liste des mandats et fonctions exercés dans toute société au cours de l'exercice 2017	<p>Mandats groupe Affine AFFINE RE (SA), administrateur</p> <p>Mandats hors groupe Affine SPIRIT, administrateur ADVENIS, administrateur</p> <p>Autres fonctions Président fondateur du Cercle des Femmes de l'Immobilier Vice-présidente de l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière (IEIF) Membre de l'Institut Français de l'Expertise Immobilières (IFEI) Charter Surveyor, FRICS</p>
Liste des mandats et fonctions exercés au sein d'un organe d'administration ou de direction au cours des cinq dernières années	<p>AVIVA INVESTORS REAL ESTATE France SA, Président-directeur général</p> <p>AVIVA France, directeur immobilier</p> <p>AVIVA VIE, administrateur</p> <p>UNION FINANCIÈRE DE FRANCE, administrateur</p> <p>SWISS LIFE REIM, administrateur</p>
Taux de présence	Conseil d'administration : 100 % – Comité des rémunérations et des nominations : 100 % – Comité des investissements : 100 %

MONSIEUR BERTRAND DE FEYDEAU 59 AVENUE KLÉBER – 75016 PARIS	
Date de naissance	05/08/1948
Nationalité	Française
Date de la première nomination	22/05/2001
Date d'échéance du mandat (AG approuvant les comptes)	2019
Fonction principale exercée dans la société	Administrateur
Nombre d'actions de la société détenues en direct	100 actions
Indépendance	Administrateur indépendant
Membre des comités	Comité des rémunérations et des nominations (Président) – Comité des investissements
Fonction principale exercée en dehors de la société	Président de Foncière Développement Logements
Liste des mandats et fonctions exercés dans toute société au cours de l'exercice 2017	<p>Mandats groupe Affine AFFINE RE (SA), administrateur,</p> <p>Mandats hors groupe Affine FONCIÈRE DES RÉGIONS (SA), administrateur FONCIÈRE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS (SA), Président du Conseil d'administration SMAF (Société des Manuscrits des Assureurs Français), Président-directeur général SOCIÉTÉ BEAUJON (SAS), administrateur SEFRI CIME (SA), administrateur</p> <p>Autres fonctions Fondation des Bernardins, Président Fondation Palladio, Président Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF), administrateur Club de l'immobilier, administrateur Fondation du Patrimoine, Vice-président Vieilles Maisons Françaises, Vice-président.</p>
Liste des mandats et fonctions exercés au sein d'un organe d'administration ou de direction au cours des cinq dernières années	KLEMURS (SA), administrateur [jusqu'en 2012] KLEPIERRE (SA), administrateur
Taux de présence	Conseil d'administration : 90 % – Comité des rémunérations et des nominations : 100 % – Comité des investissements : 100 %

MADAME CATHERINE WALLERAND – REPRÉSENTANT DE ATIT 39 RUE WASHINGTON – 75008 PARIS	
Date de naissance	18/12/1968
Nationalité	Française
Date de la première nomination	30/04/2014
Date d'échéance du mandat (AG approuvant les comptes)	2019
Fonction principale exercée dans la société	Directrice Juridique Groupe
Nombre d'actions de la société détenues en direct	Atit : 1 action Madame Wallerand : 1 action
Indépendance	Salariée
Membre des comités	-
Fonction principale exercée en dehors de la société	
Liste des mandats et fonctions exercés dans toute société au cours de l'exercice 2017	Mandats groupe Affine AFFINE RE (SA), représentant Atit, administrateur
Liste des mandats et fonctions exercés au sein d'un organe d'administration ou de direction au cours des cinq dernières années	Aucun mandat au sein d'un organe d'administration ou de direction au cours des cinq dernières années autres que ceux listés ci-dessus
Taux de présence	Conseil d'administration : 100 %

14.2 CONFLITS D'INTÉRÊTS AU NIVEAU DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE LA DIRECTION ET DE SURVEILLANCE

14

Les conflits d'intérêts potentiels au niveau des membres du conseil d'administration et de la direction générale sont mentionnés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise figurant en annexe du présent document de référence.

15. RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES

15.1 RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES VERSÉS EN 2016 AUX MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE DIRECTION GÉNÉRALE

Ces informations sont communiquées sous forme de tableaux conformément aux recommandations de l'AMF.

TABLEAU 1

Tableau de synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social

Ce tableau ne concerne que les dirigeants mandataires sociaux telle que cette notion est définie à l'article L 225-185 du Code de commerce, c'est-à-dire président du conseil d'administration, directeur général, directeur général délégué.

	2016	2017
Maryse Aulagnon, Président du Conseil d'administration		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	271 897 €	147 714 €
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	Néant	Néant
Valorisation des actions attribuées gratuitement (détaillées au tableau 6)	Néant	Néant
TOTAL	271 897 €	147 714 €

	2016	2017
Alain Chaussard, Directeur général		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	404 983 €	452 264 €
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	Néant	Néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	Néant	27 161 €
TOTAL	404 983 €	479 425 €

	2016	2017
Matthieu Evrard, Directeur général délégué		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	€	355 318 €
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice		Néant
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)		Néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)		21 729 €
TOTAL	€	377 047 €

TABLEAU 2

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social

	2016		2017	
	MONTANTS DUS	MONTANTS DUS	MONTANTS DUS	MONTANTS VERSÉS
Maryse Aulagnon, Président du Conseil d'administration				
Rémunération fixe (versée par Mab-Finances)	227 314 €	227 314 €	106 714 €	106 714 €
Rémunération variable annuelle (versée par Mab-Finances)	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €
Rémunération variable pluriannuelle	Néant	Néant	Néant	Néant
Rémunération exceptionnelle	Néant	Néant	Néant	Néant
Jetons de présence	14 000 €	14 000 €	11 000 €	11 000 €
Avantages en nature	583 €	583 €	Néant	Néant
TOTAL	271 897 €	271 897 €	147 714 €	147 714 €
Alain Chaussard*, Directeur général				
Rémunération fixe	335 400 €	335 400 €	335 400 €	335 400 €
Rémunération variable annuelle**	50 000 €	50 000 €	100 000 €	100 000 €
Rémunération variable pluriannuelle	Néant	Néant	Néant	Néant
Rémunération exceptionnelle	Néant	Néant	Néant	Néant
Jetons de présence	14 000 €	14 000 €	11 000 €	11 000 €
Avantages en nature***	5 583 €	5 583 €	5 864 €	5 864 €
TOTAL	404 983 €	404 983 €	452 264 €	452 264 €
Matthieu Evrard****, Directeur général délégué				
Rémunération fixe			250 000 €	250 000 €
Rémunération variable annuelle**			100 000 €	100 000 €
Rémunération variable pluriannuelle			Néant	Néant
Rémunération exceptionnelle			Néant	Néant
Jetons de présence			Néant	Néant
Avantages en nature***			5 318 €	5 318 €
TOTAL			355 318 €	355 318 €

* M. Chaussard bénéficie d'une indemnité de cessation de fonction.

** La rémunération variable et exceptionnelle est valorisée en fonction de critères détaillés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise qui figure en annexe. La rémunération variable et éventuellement exceptionnelle est conditionnée par l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire.

*** Y compris une voiture de fonction et ticket-restaurant.

**** M. Evrard est Directeur général délégué depuis le 1^{er} janvier 2017 et administrateur de la société depuis le 27 avril 2017

Les jetons de présence rémunèrent la participation aux séances du Conseil d'administration et aux comités spécialisés (montant brut avant prélèvements sociaux).

RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES

RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES VERSÉS EN 2016 AUX MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE DIRECTION GÉNÉRALE

TABLEAU 3

Jetons de présence et autres rémunérations perçus par les mandataires sociaux non dirigeants

Le montant individuel des jetons de présence est déterminé en fonction de la présence effective au Conseil d'administration et aux Comités spécialisés. Le montant des jetons de présence versés au cours de l'exercice 2017 est réglé au titre des Conseils d'administration et Comités spécialisés tenus en 2016. Les montants sont indiqués avant déduction du forfait social et avant retenue à la source de 30 % pour les non-résidents.

	2016		2017	
	MONTANTS DUS	MONTANTS DUS	MONTANTS DUS	MONTANTS VERSÉS
Atit représentée par Catherine Wallerand ⁽¹⁾				
Jetons de présence	Néant	Néant	Néant	Néant
Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
TOTAL	Néant	Néant	Néant	Néant
Delphine Benchetrit				
Jetons de présence	10 444,44€	10 444,44€	12 000 €	12 000 €
Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
TOTAL	10 444,44€	10 444,44€	12 000 €	12 000 €
Arnaud de Bresson				
Jetons de présence	8 777,78 €	8 777,78 €	10 571,43 €	10 571,43 €
Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
TOTAL	8 777,78 €	8 777,78 €	10 571,43 €	10 571,43 €
Stéphane Bureau				
Jetons de présence	11 444,44€	11 444,44€	11 571,43 €	11 571,43 €
Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
TOTAL	11 444,44€	11 444,44€	11 571,43 €	11 571,43 €
Jean-Louis Charon				
Jetons de présence	16 000,00 €	16 000,00 €	13 285,71 €	13 285,71 €
Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
TOTAL	16 000,00 €	16 000,00 €	13 285,71 €	13 285,71 €
Joëlle Chauvin				
Jetons de présence	13 888,89 €	13 888,89 €	12 285,71 €	12 285,71 €
Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
TOTAL	13 888,89 €	13 888,89 €	12 285,71 €	12 285,71 €
Bertrand de Feydeau				
Jetons de présence	13 888,89 €	13 888,89 €	11 571,43 €	11 571,43 €
Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
TOTAL	13 888,89 €	13 888,89 €	11 571,43 €	11 571,43 €

(1) Administrateur depuis le 30 avril 2014, M^{me} Wallerand est salariée de la société Affine. Les jetons de présence sont perçus par Atit, sans reversement au représentant, personne physique.

TABLEAU 4

Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque mandataire social par l'émetteur et par toute société du groupe

NOM DU MANDATAIRE SOCIAL	N° ET DATE DU PLAN	NATURE DES OPTIONS	VALORISATION DES OPTIONS	NOMBRE D'OPTIONS ATTRIBUÉES PENDANT L'EXERCICE	PRIX D'EXERCICE	PÉRIODE D'EXERCICE
Maryse Aulagnon – Président	Néant					
Alain Chaussard – Directeur général	Néant					
Matthieu Evrard – Directeur général délégué	Néant					

TABLEAU 5

Options de souscription ou d'achat levées durant l'exercice par chaque mandataire social

NOM DU DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL	N° ET DATE DU PLAN	NOMBRE D'OPTIONS LEVÉES PENDANT L'EXERCICE	PRIX D'EXERCICE
Maryse Aulagnon – Président	Néant		
Alain Chaussard – Directeur général	Néant		
Matthieu Evrard – Directeur général délégué	Néant		

TABLEAU 6

Actions attribuées gratuitement aux mandataires sociaux durant l'exercice

ACTIONS GRATUITES	DATE DU PLAN	NOMBRE D'ACTIONS ATTRIBUÉES AU COURS DE L'EXERCICE	VALORISATION DES ACTIONS	DATE D'ACQUISITION ⁽¹⁾	DATE DE DISPONIBILITÉ ⁽²⁾
Maryse Aulagnon – Président	Néant				
Alain Chaussard – Directeur général	27/04/2017	5 000	27 161	27/4/2019	27/4/2020
Matthieu Evrard – Directeur général délégué	27/04/2017	4 000	21 729	27/4/2019	27/4/2020

(1) Date d'acquisition : date à laquelle les actions sont définitivement acquises au titulaire.

(2) Date de disponibilité ; date à laquelle le bénéficiaire peut librement disposer de ces actions, à l'issue de la période de conservation d'un an.

TABLEAU 7

Actions attribuées gratuitement devenues disponibles pour chaque mandataire social durant l'exercice

ACTIONS GRATUITES DEVENUES DISPONIBLES POUR CHAQUE MANDATAIRE SOCIAL	N° ET DATE DU PLAN	NOMBRES D'ACTIONS DEVENUES DISPONIBLES DURANT L'EXERCICE	CONDITIONS D'ACQUISITION
Maryse Aulagnon – Président	Néant		
Alain Chaussard – Directeur général	27/04/2017		
Matthieu Evrard – Directeur général délégué	27/04/2017		

TABLEAU 8

Historique des attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions

INFORMATIONS SUR LES OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT
Néant

TABLEAU 9

OPTIONS DE SOUSCRIPTION OU D'ACHAT D'ACTIONS CONSENTIES AUX DIX PREMIERS SALARIÉS NON MANDATAIRES SOCIAUX ATTRIBUTAIRES ET OPTIONS LEVÉES PAR CES DERNIERS	NOMBRE TOTAL D'OPTIONS ATTRIBUÉES /D'ACTIONS SOUSCRITES OU ACHETÉES
Néant	

TABLEAU 10

Historique des attributions gratuites d'actions

INFORMATION SUR LES ACTIONS ATTRIBUÉES GRATUITEMENT				
	Plan 1	Plan 2	Plan 3	Plan 4
Date d'Assemblée	9 novembre 2005	9 novembre 2005	9 novembre 2005	28/04/2016 et 27/04/2017 (autorisation d'étendre les AGA aux mandataires sociaux)
Date du Conseil d'administration	19 décembre 2005	18 décembre 2006	10 décembre 2007	9/03/2017 (sous réserve pour les mandataires sociaux de l'autorisation de l'AG)
Nombre total d'actions attribuées gratuitement	25 200	26 100	25 350	11 050
Dont le nombre attribuées à :				
Maryse Aulagnon	Néant	Néant	Néant	Néant
Alain Chaussard	9 900	9 900	10 050	5 000
Matthieu Evrard				4 000
Date d'acquisition des actions	19 décembre 2008	18 décembre 2009	10 décembre 2010	27/04/2019
Date de fin de période de conservation	19 décembre 2010	18 décembre 2011	10 décembre 2012	27/04/2020
Nombre total d'actions acquises	23 100	23 100	16 950	0
Nombre cumulé d'actions annulées ou caduques	2 100	3 000	8 400	0
Actions attribuées gratuitement restantes en fin d'exercice	0	0	0	18 950

Un nouveau plan d'attribution a été lancé au cours du premier trimestre 2018

TABLEAU 11

Le présent tableau ne concerne que le Président du Conseil d'administration, le Directeur général et le Directeur général délégué.

DIRIGEANTS MANDATAIRES SOCIAUX	CONTRATS DE TRAVAIL	RÉGIME DE RETRAITE SUPPLÉMENTAIRE	INDEMNITÉ OU AVANTAGE DU OU SUSCEPTIBLES D'ÊTRE DUS À RAISON DE LA CESSATION OU DU CHANGEMENT DE FONCTION	INDEMNITÉS RELATIVES À UNE CLAUSE DE NON-CONCURRENCE
Maryse Aulagnon	Néant	Néant	Néant	Néant
Alain Chaussard	Néant	Contrat Generali dit « article 83 » ⁽¹⁾	Un an de rémunération brute globale si le résultat net dans les comptes individuels d'Affine est au moins égal à 3 % des capitaux propres, si cette condition n'est pas remplie, la performance pourra être appréciée sur la base des comptes consolidés, hors effets de juste valeur.	Néant
Matthieu Evrard	Néant	Contrat Generali dit « article 83 » ⁽¹⁾	Indemnité de 320 000 € en cas de cessation forcée de son mandat autorisée par l'AG du 27/04/2017 jusqu'au 31/12/2017. Prorogation jusqu'au 31/12/2018 soumise à l'AG du 26/04/2018	27/04/2020

(1) Retraite supplémentaire : 3 % du salaire brut annuel sur tranches A, B et C.

15.2 MONTANT DES SOMMES PROVISIONNÉES SUR LES PENSIONS, LES RETRAITES ET AUTRES AVANTAGES

Depuis le 1^{er} janvier 2013, Affine est soumise à la Convention collective nationale de l'Immobilier. Une indemnité de départ en retraite est versée selon les modalités prévues à l'article 34 de ladite convention.

Par prudence, les engagements de retraite sont provisionnés dans les comptes d'Affine sous l'hypothèse d'une mise à la retraite à 65 ans et s'élèvent au 31 décembre 2017 à 82.636,72 €.

Les hypothèses actuarielles retenues pour le calcul de la provision sont :

- taux d'actualisation : 1,15 %
- taux de rotation : 11,79 % avant 50 ans et 3 % au-delà
- coefficient de revalorisation des salaires : 0 %
- table de mortalité INSEE TD-TV 13-15.

16. FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

16.1 DATE D'EXPIRATION DES MANDATS

Cette information est donnée sous la rubrique 14.1 du présent document de référence.

16.2 CONTRAT LIANT LA HOLDING D'ANIMATION ET L'ÉMETTEUR

La société Affine a signé le 30 avril 2015, modifiée par avenant le 03 février 2017, une convention d'animation pour la définition de la politique générale du groupe, de sa stratégie et de celle de ses filiales, avec la holding MAB-Finances SA. La signature de la

convention initiale et de son avenant a été approuvée par le Conseil d'administration et ratifiée par l'Assemblée générale.

Les comptes au 31 décembre 2017 de la société enregistrent à ce titre une charge totale de 261 343 euros hors taxes.

16.3 LES COMITÉS SPÉCIALISÉS

Le Conseil d'administration a créé trois comités spécialisés dont la mission est, par délégation du Conseil, de traiter les questions relevant de leur compétence et de présenter leurs propositions ou conclusions au Conseil d'administration.

Les comités sont composés de 3 à 5 membres issus du Conseil d'administration et nommés par celui-ci pour la durée de leur mandat d'administrateurs. Les membres du comité doivent avoir la compétence technique pour siéger en Comité. Le président de chaque comité est nommé par le Conseil et organise les travaux du comité. Il peut inviter tout expert interne ou externe à la société pour éclairer ses débats.

1) COMITÉ DES NOMINATIONS ET DES RÉMUNÉRATIONS :

La composition de ce comité est la suivante :

M. Bertrand de Feydeau, Président (*)

M^{me} Delphine Benchetrit (*)

M^{me} Joëlle Chauvin (*)

M^{me} Maryse Aulagnon(**)

(*) administrateur indépendant

(**) nomination lors du Conseil du 7 février 2018

L'objet de ce comité comprend d'une part la rémunération des mandataires sociaux ainsi que le niveau des jetons de présence, d'autre part la politique générale de rémunérations et motivation de la société, y compris le cas échéant l'attribution d'actions gratuites ou d'actions de performance.

À l'exclusion des rémunérations et autres avantages la concernant, la direction générale peut participer au comité des rémunérations afin d'exposer la politique globale de rémunérations de la société, et plus particulièrement celle concernant les cadres dirigeants et la mesure de leur performance,

Le Comité a d'autre part la charge d'examiner les candidatures de nouveaux administrateurs et dirigeants mandataires sociaux en vue de faire une recommandation au Conseil d'administration ; par ailleurs, il apprécie la qualité d'administrateur indépendant.

Lorsque le comité est réuni en tant que comité des nominations, les mandataires sociaux y participent lorsqu'il s'agit de sélectionner les nouveaux administrateurs et pour examiner la qualité d'administrateur indépendant.

Il est également chargé de préparer l'évaluation annuelle des travaux du Conseil et d'en faire rapport au Conseil.

Le comité des rémunérations est réuni avant la dernière réunion du Conseil d'administration de l'exercice ou préalablement au Conseil d'arrêté des comptes annuels ou lorsque des décisions de sa compétence doivent être soumises au Conseil.

Il s'est réuni une fois au cours de l'exercice 2017 (taux de présence 100 %).

2) COMITÉ DES INVESTISSEMENTS :

La composition de ce comité est la suivante :

M^{me} Joëlle Chauvin, Président (*)

M. Bertrand de Feydeau (*)

M. Jean-Louis Charon représentant Holdaffine

M^{me} Maryse Aulagnon

M. Alain Chaussard représentant Mab-Finances

(*) administrateur indépendant

Le Directeur général est invité permanent du comité. Il peut être assisté par le rapporteur du projet examiné par le comité des investissements.

Le comité des investissements peut être convoqué sans délai en cas de nécessité et par tout moyen. Les membres du comité peuvent être consultés par écrit, leurs avis étant donnés par courrier, télécopie ou courriel.

Le comité des investissements est compétent pour les opérations de cession et d'acquisition à partir de 5 M€ par opération : entre 5 et 10 M€, le comité est décisionnaire ; les opérations acceptées par le comité font l'objet d'une information au Conseil suivant la décision. Il fournit par ailleurs au Conseil une recommandation sur les opérations d'un montant supérieur.

Le comité s'est réuni deux fois au cours de l'exercice 2017 (taux de présence 100 %).

3) COMITÉ D'AUDIT :

Les membres de ce comité sont :

M. Jean-Louis Charon (Président), représentant Holdaffine

M. Arnaud de Bresson (*)

M. Stéphane Bureau (*)

Mab Finances représentée par Alain Chaussard**

(*) administrateur indépendant

(**) nomination lors du Conseil du 7 février 2018

À titre consultatif, peuvent assister également au Comité :
M^{me} Maryse Aulagnon, en sa qualité de Présidente,
M. Matthieu Evrard, en sa qualité de directeur général délégué (**)

Les Commissaires aux comptes de la société peuvent être invités aux réunions et participent aux réunions d'examen des comptes annuels et semestriels.

Le comité est réuni au moins deux fois par an, préalablement à la tenue des Conseils d'administration chargés de statuer sur les comptes annuel et semestriel.

Le comité peut se réunir en cas de survenance d'un évènement ou d'une réglementation spécifique ayant une incidence importante dans son domaine de compétence.

Le comité a pour rôle de préparer l'examen par le Conseil :

- des méthodes comptables utilisées et notamment des modifications de méthode par rapport aux comptes précédents,
- du processus de déroulement de clôture des comptes,
- des projets de comptes.

16.4 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

En matière de gouvernement d'entreprise, la société a choisi d'adopter le code MiddleNext dès 2009. Le Conseil d'administration du 7 février 2018 a adopté le code dans sa version de 2016 .

L'organisation de la société, de son Conseil d'administration et de ses travaux est conforme aux recommandations de ce Code.

La société, soucieuse de compléter les règles d'organisation et de fonctionnement de son conseil d'administration, de ses comités spécialisés qui en sont l'émanation, ainsi que de préciser les limitations au pouvoir attribué à la direction générale, s'est dotée d'un règlement intérieur dont la dernière mise à jour a été approuvée lors du Conseil du 7 février 2018.

Le Conseil d'administration demeure seul responsable des décisions relatives aux comptes.

Le comité donne également son avis sur le choix des Commissaires aux comptes de la société en vue de leur désignation par l'Assemblée générale des actionnaires ainsi que sur leur mission et honoraires.

La composition de ce Comité a vocation à évoluer compte tenu du souhait de M. Bureau de ne pas renouveler son mandat d'administrateur au sein d'Affine.

Les nouvelles missions du comité, conséquence de la réforme de l'audit, sont exposées dans les rapports en annexe des présentes.

Le comité d'audit s'est réuni deux fois au cours de l'exercice 2017 (taux de présence de 83,33 %).

La société est sensibilisée sur la question de la représentation équilibrée des hommes et femmes au sein du Conseil. L'Assemblée générale du 27 avril 2017 a renouvelé les mandats de M^{me} Delphine Benchetrit et Atit représentée par M^{me} Catherine Wallerand, en qualité d'administrateur ; la proportion de femmes au sein du Conseil d'administration est de 44 % depuis 2014, date de leur première nomination et de 40 % depuis la nomination de Matthieu Evrard.

Des extraits significatifs du règlement intérieur figurent dans le rapport sur le contrôle interne et dans la rubrique 16.3 relative aux comités.

17. SALARIÉS

17.1 EFFECTIF ET POLITIQUE DE L'EMPLOI

Les informations relatives aux effectifs et à la politique de l'emploi figurent à la rubrique 26 Rapport RSE du présent document de référence.

17.2 ACTIONS GRATUITES

Le programme d'attribution d'actions gratuites mis en place en 2005 est arrivé à son terme en 2011. Un nouveau plan d'attribution d'actions gratuites a été autorisé par l'Assemblée générale du 28 avril 2016, amendé lors de l'Assemblée générale du 28 avril 2017, et a été lancé dans le courant de l'exercice 2017, accordant des actions gratuites à certains salariés de la société et aux mandataires sociaux.

17.3 ACCORD PRÉVOYANT UNE PARTICIPATION DES SALARIÉS DANS LE CAPITAL DE L'ÉMETTEUR

Il n'existe aucun accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur.

Au 31 décembre 2017, les salariés du groupe Affine ne détiennent aucune participation dans le capital de leur société au titre d'un fonds commun de placement ou d'un plan d'épargne d'entreprise (article L225-102 du Code de commerce).

18. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

18.1 PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

L'historique du capital social est relaté à la rubrique 21.1.7 du présent document de référence.

La répartition du capital de la société au 31 décembre 2017, était la suivante :

La société a reçu au cours de l'exercice 2017 des déclarations de franchissement de seuil de capital ou de droits de vote, à la hausse ou à la baisse, au titre de l'article L233-7 du Code de Commerce ou des dispositions statutaires (seuil de 2 % du capital et des droits de vote) :

- le 26 avril 2017 : franchissement de seuils à la hausse de 10 % du capital et des droits de vote et de 15 % du capital de la société Affine par Opupelus Holding (Orexim) (franchissement de concert) ;
- le 28 avril 2017 : franchissement de seuil à la baisse de 5 % du capital et des droits de vote de la société Affine par Forum European Realty Income ;
- le 2 juin 2017 : franchissement de seuil à la hausse de 20 % du capital de la société Affine par Opupelus Holding (Orexim) (franchissement de concert) ;

- le 17 novembre 2017 : franchissement de seuils à la baisse de 5 %, 10 % et 15 % du capital et des droits de vote et 20 % du capital de la société Affine par Opupelus Holding (Orexim) (franchissement de concert) ;
- le 17 novembre 2017 : franchissement de seuils à la hausse de 20 %, et 15 % du capital et 10 % et 5 % du capital et des droits de vote de la société Affine par le concert composé des sociétés d'assurance mutuelle SMABTP et SMAvie BTP (franchissement de concert).

Les droits de vote théoriques calculés sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés des droits de vote s'élèvent à 14 062 912.

Les droits de vote nets, exerçables en Assemblées générales, calculés sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés les droits de vote, s'élèvent à 14 037 874 au 31 décembre 2017.

DESCRIPTION DE LA STRUCTURE DU CAPITAL

ACTIONNARIAT	ACTIONS	% CAPITAL	DROITS DE VOTE THÉORIQUES	% DROITS DE VOTE THÉORIQUES	DROITS DE VOTE EXERÇABLES EN AG	% DROITS DE VOTE EXERÇABLES EN AG
Holdaffine	3 189 945	31,7 %	6 379 890	45,4 %	6 379 890	45,4 %
Concert SMABTP*	2 111 641	21,0 %	2 111 641	15,0 %	2 111 641	15,0 %
La Tricogne	602 500	6,0 %	1 202 500	8,6 %	1 202 500	8,6 %
Autocontrôle	25 038	0,2 %	25 038	0,2 %	0	0,0 %
Autres actionnaires	4 126 947	41,0 %	4 343 843	30,9 %	4 343 843	30,9 %
Total	10 056 071	100,0 %	14 062 912	100,0 %	14 037 874	100,0 %

* Le Concert SMABTP est constitué des sociétés d'assurance mutuelle SMABTP et SMAvie BTP.

18

18.2 RÉPARTITION DES DROITS DE VOTE

Les actions sont nominatives ou au porteur, au choix de l'actionnaire, sauf dans les cas où la forme nominative est imposée par la législation en vigueur. Un droit de vote double est conféré depuis 2000 par l'article 29 des statuts à toute action entièrement libérée pour laquelle il est justifié d'une inscription nominative depuis

deux ans au moins au nom du même actionnaire et à toute action nominative attribuée gratuitement à un actionnaire en cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, à raison d'actions anciennes pour lesquelles il bénéficie de ce droit.

18.3 CONTRÔLE DU GROUPE

Au 31 décembre 2017, Holdaffine détient 31,7 % du capital et contrôle 45,4 % des droits de vote d'Affine ; elle est elle-même contrôlée par MAB-Finances avec 82,4 % du capital et des droits de vote. Le détenteur de contrôle ultime est Maryse Aulagnon avec 51,0 % du capital de MAB-Finances et 81,0 % des droits de vote.

Au 31 décembre 2017, le Conseil d'administration de la Société était composé à 50 % par des administrateurs indépendants.

18.4 ACCORDS POUVANT ENTRAÎNER UN CHANGEMENT DE CONTRÔLE

Il n'existe aucun accord pouvant entraîner un changement de contrôle.

18.5 INFORMATIONS RELATIVES AUX OPÉRATIONS RÉALISÉES SUR LES TITRES DE LA SOCIÉTÉ PAR LES DIRIGEANTS, LES PERSONNES ASSIMILÉES ET LEURS PROCHES (ARTICLE L. 621-18-2 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER)

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, la société n'a reçu aucune déclaration relative aux opérations réalisées sur les titres Affine par les dirigeants, les personnes assimilées et leurs

proches, conformément à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier.

18.6 LOI ECKERT (LOI N° 2014-617 DU 13 JUIN 2014)

La loi du 13 juin 2014, dite loi "Eckert", relative aux comptes bancaires inactifs et aux contrats d'assurance-vie en déshérence, est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2016.

Cette loi est destinée à rendre plus efficace la recherche des bénéficiaires de comptes bancaires inactifs et à renforcer la protection des épargnants.

Dans ce cadre, elle oblige les teneurs de comptes, dont les émetteurs pour les titres détenus au nominatif pur, à identifier les comptes inactifs, pour cause de décès ou d'inactivité pure et simple du titulaire.

Les obligations de l'émetteur soumis à la loi Eckert sont les suivantes :

- 1) Obligations de recherche des titulaires décédés,
- 2) Obligation d'information du titulaire inactif,
- 3) Obligations de transfert des fonds à la Caisse des Dépôts et Consignations ou à l'Etat,
- 4) Obligations de conservation d'informations jusqu'à la prescription trentenaire,
- 5) Obligations de reporting.

La Société Générale, gestionnaire du compte titre Affine, accompagne Affine dans le respect de ses obligations issues de la loi Eckert.

Fin 2017, il existe trois comptes inactifs ouverts dans les livres pour un montant total de 5 445 €.

À ce stade, il n'existe pas de compte dont les avoirs ont été déposés à la Caisse de Dépôts et Consignations.

19. OPÉRATIONS AVEC DES APPARENTÉS

La société AFFINE RE est la société mère du groupe qui comprend les filiales dont la liste figure sous la rubrique 20.1 et a une activité économique propre, distincte de celle de ses filiales.

Les opérations avec des apparentés et plus spécifiquement les informations relatives aux transactions avec les parties liées sont mentionnées sous la rubrique 20.1.5.9. du présent document de référence.

20. INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR

Les engagements hors bilan de la société figurent dans les annexes aux comptes sous la rubrique 20.1.5.7.

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Exercice clos le 31 décembre 2017

A l'Assemblée générale de la société Affine RE,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos Assemblées générales, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Affine RE SA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des Commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS - POINTS CLÉS DE L'AUDIT

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

ÉVALUATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT ET DES IMMEUBLES EN VUE DE LA VENTE

Risques identifiés

Au 31 décembre 2017, la valeur comptable des immeubles de placement (dont détenus en vue de la vente) du Groupe s'élève à 579 millions d'euros.

Comme Indiqué dans les notes 5.1.7.1 et 5.1.7.4 de l'annexe aux comptes consolidés, les immeubles de placement sont comptabilisés à la juste valeur conformément à IAS 40 et les variations de juste valeur sont comptabilisées au compte de résultat de la période. La juste valeur est calculée hors droits d'enregistrement à chaque clôture par des évaluateurs indépendants.

Ces évaluations s'appuient sur des données non observables de niveau 3 telles que définies par la norme IFRS 13 Evaluation de la juste valeur et reposent par conséquent sur des estimations de la direction et des experts immobiliers. Notamment, les experts tiennent compte dans le cadre de l'évaluation des immeubles de placement, d'informations spécifiques telles que la nature de chaque bien, son emplacement, ses revenus locatifs, ses taux de rendement, ses dépenses d'investissement ainsi que les transactions comparables intervenues sur le marché.

Nous avons considéré que la valorisation des immeubles de placement est un point clé de l'audit en raison de son importance significative dans les comptes du Groupe et de sa sensibilité aux hypothèses retenues.

Procédures d'audit mises en œuvre face aux risques identifiés

Nous nous sommes assurés de la conformité de la méthodologie appliquée par le Groupe aux normes comptables en vigueur et de la pertinence de l'information présentée dans les états financiers.

Nous avons réalisé les diligences suivantes :

- Apprécier la compétence, l'indépendance et l'intégrité des experts immobiliers ;
- Analyser les variations de juste valeur significatives des immeubles de placement ;
- Établir la cohérence des principales hypothèses de valorisation retenues par les experts indépendants, notamment les taux de rendement et les valeurs locatives de marché en les comparant aux données de marché disponibles ;
- Réconcilier les données utilisées par les experts indépendants avec les données présentes dans les documents probants tels que les états locatifs et le budget des dépenses d'investissement ;
- Réaliser un entretien avec les experts indépendants afin de comprendre et d'apprécier la pertinence des estimations, des hypothèses et de la méthodologie d'évaluation appliquées ;
- Vérifier que la valeur comptable retenue par la direction correspondait à la juste valeur dans les évaluations indépendantes et analyser les écarts éventuels et leurs justifications dans l'annexe consolidée ;
- Examiner le caractère approprié des informations données dans l'annexe aux comptes consolidés.

ACTIVITÉS NON POURSUIVIES : BANIMMO

Risques identifiés

Comme Indiqué dans la note 5.1.2 Comparabilité des comptes de l'annexe aux comptes consolidés, à compter du 1^{er} octobre 2017, la société BanimmO est consolidée par intégration globale à la suite de l'expiration du pacte d'actionnaire liant Affine à un autre actionnaire. Parallèlement, compte tenu de sa volonté de se désengager de sa filiale BanimmO, Affine a appliqué à cette participation le traitement prévu par la norme IFRS 5 « Activités abandonnées ».

En conséquence, dans les comptes consolidés, BanimmO est mise en équivalence jusqu'au 30 septembre 2017 et traitée en « activités non poursuivies » au sens d'IFRS 5 à compter du 1^{er} octobre 2017. Ainsi, le résultat de BanimmO du 1^{er} janvier au 30 septembre 2017 est repris dans la ligne « quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence » et le résultat du 4^e trimestre ainsi que l'ajustement de valeur au cours de Bourse sont repris dans la ligne « résultat net d'impôt des activités non poursuivies ».

Les risques liés aux « activités non poursuivies » sont présentés dans la note 5.1.5 et le détail des postes comptables de BanimmO est présenté dans la note 18 de l'annexe aux comptes consolidés.

Nous avons considéré que la valorisation des titres BanimmO détenus par Affine ainsi que les postes du bilan « Activités non poursuivies » constituent un point clé de l'audit en raison de l'importance significative de ces postes et de leur sensibilité aux hypothèses retenues.

Procédures d'audit mises en œuvre face aux risques identifiés

Nous nous sommes assurés de la conformité de la méthodologie appliquée par le Groupe aux normes comptables en vigueur et de la pertinence de l'information présentée dans les états financiers en effectuant les travaux suivants :

- Vérifier la correcte application du changement de méthode de consolidation de BanimmO et le traitement comptable en « activités non poursuivies » au sens des normes IFRS.
- Vérifier l'impact résultat de la « quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence » ainsi que le calcul de l'ajustement de valeur au cours de Bourse repris dans le « résultat net d'impôt des activités non poursuivies ».

Par ailleurs, nous avons pris connaissance et effectué une analyse critique des travaux réalisés par le réviseur légal de BanimmO afin de nous assurer de la correcte estimation des immeubles de placement et des stocks, ainsi que du bien fondé de l'hypothèse de continuité d'exploitation exposée dans la note 5.1.5.

Nous avons examiné le caractère approprié des informations données dans l'annexe aux comptes consolidés.

VÉRIFICATION DES INFORMATIONS RELATIVES AU GROUPE DONNÉES DANS LE RAPPORT DE GESTION

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

INFORMATIONS RÉSULTANT D'AUTRES OBLIGATIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES

Désignation des Commissaires aux comptes

Nous avons été nommés Commissaires aux comptes de la société Affine RE par l'Assemblée générale du 26 avril 2007 pour le cabinet KPMG et du 29 mai 1991 pour le cabinet Cailliau Dedouit et Associés.

Au 31 décembre 2017, le cabinet KPMG était dans la 11^e année de sa mission sans interruption et le cabinet Cailliau Dedouit et Associés dans la 27^e année.

RESPONSABILITÉS DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES CONSOLIDÉS

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

RESPONSABILITÉS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES CONSOLIDÉS

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le Commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au comité d'audit

Nous remettons un rapport au comité d'audit qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit, figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du Code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Les Commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 3 avril 2018

KPMG Audit

Département de KPMG SA

Isabelle Goalec
Associée

Paris, le 3 avril 2018

Cailliau Dedouit et Associés

Laurent Brun
Associé

20.1 COMPTES CONSOLIDÉS

20.1.1	ÉTAT DE SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE (BILAN)	63
20.1.1.1	Actif	63
20.1.1.2	Passif	64
20.1.2	ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ	65
20.1.2.1	Compte de résultat consolidé	65
20.1.2.2	État du résultat global	66
20.1.3	TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	67
20.1.4	TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS	68
20.1.5	NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS	69
20.1.5.1	Principes et méthodes comptables	69
20.1.5.1.1	Référentiel et présentation des comptes	69
20.1.5.1.2	Comparabilité des comptes	69
20.1.5.1.3	Périmètre et méthode de consolidation	69
20.1.5.1.4	Regroupements d'entreprises et acquisition d'actifs isolés	70
20.1.5.1.5	Recours à des estimations et des jugements	70
20.1.5.1.6	Contrats	71
20.1.5.1.7	Méthodes d'évaluation des principaux postes	71
20.1.5.2	Information sectorielle	77
20.1.5.3	Périmètre de consolidation	79
20.1.5.4	Notes et commentaires	80
20.1.5.4.1	Notes sur l'état de la situation financière	80
20.1.5.4.2	Notes sur le compte de résultat	95
20.1.5.5	Gestion du risque financier	101
20.1.5.5.1	Juste valeur des actifs et passifs financiers	101
20.1.5.5.2	Nature et étendue des risques liés aux instruments financiers	101
20.1.5.6	Gestion du risque du capital	102
20.1.5.7	Engagements et garanties	102
20.1.5.7.1	Engagements de financement et garanties donnés	102
20.1.5.7.2	Engagements et garanties reçus	103
20.1.5.8	Rémunérations et avantages consentis au personnel	104
20.1.5.8.1	Effectif	104
20.1.5.8.2	Droit Individuel à la Formation	104
20.1.5.8.3	Pensions et autres avantages postérieurs à l'emploi	104
20.1.5.8.4	Actions gratuites	104
20.1.5.9	Informations relatives aux parties liées	105
20.1.5.9.1	Rémunération des dirigeants	105
20.1.5.9.2	Transactions d'Affine avec les sociétés liées	105
20.1.5.10	Honoraires des contrôleurs légaux des comptes et des membres de leurs réseaux	106
20.1.5.11	Evènements postérieurs à la clôture	106

20.1.1 ÉTAT DE SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE (BILAN)

20.1.1.1 Actif

EN MILLIERS D'EUROS	NOTES	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Actifs non courants				
Immobilisations corporelles		345	393	400
Immeubles de placement	1	540 470	469 810	456 396
Immobilisations incorporelles		105	463	1 408
Actifs financiers	3	7 227	11 520	11 889
Opérations de location-financement et créances rattachées		3 163	7 563	9 016
Actifs disponibles à la vente	4	843	15	21
Instruments dérivés à la juste valeur		1 607	1 442	214
Dépôts et cautionnement versés		1 613	2 499	2 638
Prêts		-	-	-
Actifs d'impôts différés	10	968	960	1 393
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence	9	1 902	31 551	38 831
Total actifs non courants		551 018	514 697	510 318
Actifs courants				
Actifs détenus en vue de la vente	1 & 4	38 578	49 228	58 457
Branches d'activités non poursuivies	18	180 100	-	-
Prêts et créances de locations-financement		3 666	2 004	3 002
Stocks	8	3 792	3 702	5 844
Clients et comptes rattachés	7	7 759	12 077	12 527
Créances rattachées sur immeubles de placement		7 740	12 000	12 467
Créances rattachées sur développement immobilier		20	78	60
Actifs d'impôts courants		930	66	596
Autres créances	5	41 887	23 510	26 168
Créances fiscales et sociales		3 333	888	3 118
Autres créances et comptes de régularisation		38 555	22 622	23 050
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 & 11	7 716	4 875	6 698
Équivalents trésorerie		242	360	796
Disponibilités		7 474	4 515	5 902
Total actifs courants		284 428	95 463	113 291
TOTAL ACTIF		835 447	610 160	623 609

20.1.1.2 Passif

EN MILLIERS D'EUROS	NOTES	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Capitaux propres				
Capitaux propres (Part du groupe)		282 071	285 036	291 728
Capital et assimilés		76 238	110 733	110 861
<i>Capital</i>	12	25 000	59 500	59 500
<i>Primes</i>		51 629	51 629	51 629
<i>Actions propres</i>		(391)	(395)	(268)
Réserves consolidées		196 739	168 846	180 428
Gains ou pertes latents sur actifs disponibles à la vente		-	-	-
Résultat net		9 093	5 456	440
Participations ne donnant pas le contrôle		27 225	-	-
Réserves consolidées		29 155	-	-
Résultat net		(1 930)	-	-
Total capitaux propres		309 296	285 036	291 728
Passifs non courants				
Emprunts long terme	2	290 833	218 167	216 153
Passifs financiers	3	1 742	3 130	4 381
Instruments dérivés à la juste valeur		1 733	3 107	4 295
Autres passifs financiers		9	23	86
Provisions	13	922	2 081	4 476
Dépôts et cautionnements reçus		5 519	4 863	5 267
Passifs d'impôts différés	10	1 430	65	-
Passifs d'impôts non courants		-	-	-
Total passifs non courants		300 445	228 306	230 277
Passifs courants				
Dettes liées aux actifs détenus en vue de la vente	4 & 2	18 878	33 526	30 562
Dettes liées aux branches d'activités non poursuivies	18	134 376	-	-
Dettes envers les actionnaires		-	3 190	-
Dettes fournisseurs et autres dettes	6	37 704	21 719	22 340
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		11 169	4 298	3 892
Autres dettes		18 916	11 409	13 214
Comptes de régularisation		6 775	4 969	4 580
Produits constatés d'avance		843	1 043	655
Emprunts et dettes financières	3 & 2	31 499	35 533	45 823
Passifs d'impôts courants		54	184	-
Dettes fiscales et sociales		3 194	2 666	2 880
Total passifs courants		225 706	96 817	101 605
TOTAL PASSIF		835 447	610 160	623 609

20.1.2 ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

20.1.2.1 Compte de résultat consolidé

EN MILLIERS D'EUROS	NOTES	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Revenus locatifs		33 793	34 662	39 029
Produits et charges locatives		(4 117)	(5 434)	(4 033)
Autres produits et charges sur immeubles		(100)	215	(561)
Revenus nets des immeubles	14	29 576	29 443	34 435
Produits des opérations de location-financement		849	31	1 284
Charges des opérations de location-financement		(28)	(21)	(30)
Revenus des opérations de location-financement	15	821	10	1 255
Produits des opérations immobilières		197	(354)	119
Charges des opérations immobilières		(51)	585	(76)
Revenus des opérations de développement immobilier	15	146	231	43
Produits des autres activités		113	90	28
Charges des autres activités		(346)	(219)	(62)
Résultat sur autres activités		(233)	(128)	(34)
Autres achats et charges externes		(3 617)	(3 470)	(3 464)
Impôts, taxes et versements assimilés		(455)	(305)	(316)
Charges de personnel		(4 727)	(4 783)	(4 084)
Frais de structure		(8 799)	(8 558)	(7 865)
EBITDA courant *		21 511	20 997	27 833
Amortissements et dépréciations		(329)	(1 117)	(609)
Résultat opérationnel courant		21 182	19 880	27 224
Charges nettes des provisions		613	(122)	(378)
Solde des autres produits et charges		166	183	(126)
Résultat des cessions d'immeubles		1 913	73	(7 507)
Levée d'option sur immeubles en location-financement		-	-	278
Résultat des cessions d'actifs d'exploitation		-	(95)	(12)
Résultat des cessions d'actifs		1 913	(22)	(7 241)
Résultat opérationnel avant ajustement de juste valeur		23 874	19 919	19 479
Ajustement à la hausse des valeurs des immeubles de placement		14 054	18 929	28 946
Ajustement à la baisse des valeurs des immeubles de placement		(13 746)	(19 502)	(25 193)
Solde net des ajustements de valeur		308	(573)	3 753
Résultat opérationnel net		24 182	19 346	23 232
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		283	435	527
Coût de l'endettement financier brut		(7 200)	(7 400)	(9 632)
Coût de l'endettement financier net	16	(6 916)	(6 965)	(9 105)
Autres produits et charges financiers		826	(331)	(524)
Ajustement de valeur des instruments financiers		832	1 099	2 062
Résultat avant impôt		18 924	13 149	15 665
Impôts sur le résultat courant	17	374	(712)	550
Impôts différés	17	(39)	(573)	(93)
Exit tax	17	-	-	-
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	18	(81)	(6 408)	(15 682)
Résultat net d'impôt des activités non poursuivies	18	(12 015)	-	-
Résultat net		7 164	5 456	440
Participations ne donnant pas le contrôle		(1 930)	-	-
RÉSULTAT NET – PART DU GROUPE		9 093	5 456	440
Résultat par action (en euros)	19	0,91	0,54	0,05
Résultat dilué par action (en euros)	19	0,89	0,53	0,04
Résultat par action retraité des TSDI (en euros)	19	0,66	0,33	(0,24)
Résultat dilué par action retraité des TSDI (en euros)	19	0,67	0,34	(0,17)

* L'EBITDA, courant est calculé avec les rubriques apparaissant au-dessus de cet agrégat. Il convient de noter qu'il intègre :
- les dotations et les reprises sur créances douteuses (reprise nette 860 K€) ;
- et les dotations et les reprises sur stocks (charge nette 102 K€).

20.1.2.2 État du résultat global

EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Résultat net	7 164	5 456	440
Écart de conversion	-	-	-
Variation de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	306	23	(183)
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	-	-	-
Écart de réévaluation des immobilisations	-	-	-
Écarts 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	-	-	62
Total des autres éléments du résultat global	306	23	(121)
RÉSULTAT GLOBAL - TOTAL DE LA PÉRIODE	7 470	5 480	319
Dont part du groupe	9 245	5 480	319
Dont participations ne donnant pas le contrôle	(1 775)	-	-

20.1.3 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	PRIMES LIÉES AU CAPITAL	TITRES AUTO-DÉTENUS						
Capitaux propres au 31/12/2015	59 500	129 001	(268)	103 056	-	440	291 728	-	291 728
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Annulation des titres auto-détenus	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Élimination des titres auto-détenus	-	-	(127)	(6)	-	-	(133)	-	(133)
Émission d'actions de préférence	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Composante capitaux propres des instruments hybrides	-	(34)	-	(2 104)	-	-	(2 138)	-	(2 138)
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions	-	-	-	9	-	-	9	-	9
Affectation du résultat 2015	-	-	-	440	-	(440)	-	-	-
Actions gratuites	-	(77 338)	-	77 338	-	-	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	(10 056)	-	-	(10 056)	-	(10 056)
Dividendes sur actions propres	-	-	-	17	-	-	17	-	17
Dividendes prioritaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous-total des mouvements liés aux actionnaires	-	(77 371)	(127)	65 637	-	(440)	(12 302)	-	(12 302)
Variations des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	23	-	-	23	-	23
Résultat année 2016	-	-	-	-	-	5 456	5 456	-	5 456
Sous-total	-	-	-	23	-	5 456	5 480	-	5 480
Effet des acquisitions et des cessions sur les participations ne donnant pas le contrôle	-	-	-	(137)	-	-	(137)	-	(137)
Changements de méthodes comptables	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Quote-part dans les variations de capitaux propres des Sociétés mises en équivalence	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres variations	-	-	-	267	-	-	267	-	267
Capitaux propres au 31/12/2016	59 500	51 630	(395)	168 846	-	5 456	285 036	-	285 036
Augmentation de capital	(34 500)	-	-	34 500	-	-	-	-	-
Annulation des titres auto-détenus	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Élimination des titres auto-détenus	-	-	5	22	-	-	27	-	27
Émission d'actions de préférence	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Composante capitaux propres des instruments hybrides	-	-	-	(2 208)	-	-	(2 208)	-	(2 208)
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Affectation du résultat 2016	-	-	-	5 456	-	(5 456)	-	-	-
Instruments hybrides	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	(10 056)	-	-	(10 056)	-	(10 056)
Dividendes sur actions propres	-	-	-	27	-	-	27	-	27
Dividendes prioritaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous-total des mouvements liés aux actionnaires	(34 500)	-	5	27 742	-	(5 456)	(12 210)	-	(12 210)
Variations des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	152	-	-	151	155	306
Résultat année 2017	-	-	-	-	-	9 093	9 093	(1 930)	7 164
Sous-total	-	-	-	152	-	9 093	9 245	(1 775)	7 470
Effet des acquisitions et des cessions sur les participations ne donnant pas le contrôle	-	-	-	-	-	-	-	29 000	29 000
Changements de méthodes comptables	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Quote-part dans les variations de capitaux propres des Sociétés mises en équivalence	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres variations	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2017	25 000	51 630	(391)	196 739	-	9 093	282 071	27 225	309 296

20.1.4 TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

EN MILLIERS D'EUROS	NOTES	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
I – OPÉRATIONS LIÉES À L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE				
Résultat net consolidé (y compris participations ne donnant pas le contrôle)		7 164	5 456	440
Dotations nettes aux amortissements et provisions		1 325	2 138	2 405
Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur	Note 1	(308)	573	(3 753)
Autres produits et charges calculés (y compris actualisation)		5 726	(1 690)	(1 308)
Plus et moins-values de cession d'actifs		(2 690)	1 464	8 460
- vnc des immobilisations cédées		25 778	19 980	110 051
- produits de cessions des immobilisations cédées		(28 468)	(18 516)	(101 591)
Profits et pertes de dilution		-	-	-
Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	Note 9	81	6 408	15 682
Dividendes et remontées de résultats de sociétés non consolidées		-	(2)	(15)
Résultat des activités non poursuivies		3 822	-	-
Capacité d'autofinancement (CAF) après coût de l'endettement financier net et impôt		15 118	14 348	21 911
Coût de l'endettement financier net		5 774	6 559	8 626
Charge d'impôt (y compris impôt différé)		(335)	1 334	(457)
CAF avant coût de l'endettement financier net et impôt		20 557	22 241	30 081
Impôt payé		(669)	(7)	(580)
Variation du BFR liée à la promotion immobilière (stocks, créances clients et dettes fournisseurs rattachées)		(192)	328	1 067
Variation des clients et comptes rattachés		(8 327)	1 053	754
Variation des fournisseurs et divers créanciers		6 889	(2 798)	(3 263)
Autres variations du BFR lié à l'activité opérationnelle		1 580	1 584	(1 730)
Incidence des activités non poursuivies		385	-	-
FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉS PAR L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE		20 224	22 400	26 330
II – OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT				
Location financement		-	-	1 345
- Décaissements liés aux acquisitions		-	-	-
- Encaissements liés aux cessions		-	-	1 345
Immeubles de placements		(34 903)	(3 860)	49 807
- Décaissements liés aux acquisitions	(1)	(72 657)	(22 106)	(42 888)
- Encaissements liés aux cessions	(2)	37 754	18 246	92 694
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		(31)	(330)	(264)
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		-	27	3
Subventions d'investissement reçues		-	-	-
Décaissements liés aux acquisitions des immobilisations financières		-	-	(2)
Encaissements liés aux cessions des immobilisations financières		-	-	-
Titres consolidés		(156)	(202)	23
- Décaissements liés aux acquisitions		(200)	(205)	-
- Encaissements liés aux cessions		-	4	2
- Incidence des variations de périmètre		44	(1)	22
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)		-	2 199	-
Variation des prêts et avances consentis		(9 981)	-	(71)
Autres flux liés aux opérations d'investissements		(1 918)	-	-
Flux des activités non poursuivies		8 525	-	-
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT		(38 463)	(2 166)	50 842
III – OPÉRATIONS DE FINANCEMENT				
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		38	(136)	17
Dividendes versés au cours de l'exercice		(13 219)	(6 850)	(9 044)
- dividendes versés aux actionnaires de la société mère	(3)	(13 219)	(6 850)	(9 044)
- 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		(2 461)	(2 179)	(2 725)
Variation des dépôts de garantie versés et reçus		(570)	3 832	2 029
Émissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières	(4)	172 385	50 204	43 372
Remboursements d'emprunts et dettes financières	(4)	(120 015)	(56 814)	(101 836)
Coût de la dette financière nette : intérêts payés		(6 408)	(7 085)	(9 263)
Autres flux liés aux opérations de financement		634	526	636
Flux des activités non poursuivies		(3 260)	-	-
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT		27 123	(18 501)	(76 814)
VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE (I + II + III)		8 884	1 733	358
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture	Note 11	3 859	2 126	1 768
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture	Note 11	12 743	3 859	2 126
VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE		8 884	1 733	358

(1) Les acquisitions d'immeubles correspondent aux 79 095 K€ figurant dans la note 1 minorés de 7 345 K€ de variation de fournisseurs d'immobilisations.

(2) Les encaissements liés aux cessions d'immeubles sont nets de frais et d'honoraires de vente.

(3) En 2017, l'Assemblée générale a décidé une distribution d'un dividende de 10 056 K€ (Note 3) et 3 190 K€ ont été maintenus en compte courant par un actionnaire.

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

20.1.5 NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS

Le 27 février 2018, le Conseil d'administration d'Affine RE a arrêté les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2017 et autorisé leur publication. Affine est une société anonyme cotée sur le compartiment B d'Euronext Paris, elle 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 39 rue Washington, Paris 8^e.

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

Les principales activités sont décrites dans la note « Information sectorielle ». Les principaux événements de l'exercice figurent dans le rapport d'activité auquel il convient de se reporter.

Les comptes d'Affine sont consolidés par intégration globale par la société MAB Finances SA.

20.1.5.1 Principes et méthodes comptables

20.1.5.1.1 Référentiel et présentation des comptes

En application du règlement CE n° 1606/2002 du 19 juillet 2002, les états financiers d'Affine sont établis en conformité avec les normes comptables internationales IAS/IFRS telles qu'adoptées par l'Union européenne.

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'arrêté. Le référentiel IFRS est disponible sur le site :

http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm.

Les principes comptables retenus sont identiques à ceux utilisés dans la préparation des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2016, à l'exception de l'adoption des nouvelles normes et interprétations d'application obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2017 (voir liste ci-après). Ces nouvelles normes amendements et interprétations n'ont pas d'impact significatif sur les états financiers d'Affine.

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

- Modifications d'IAS 17 – Initiatives concernant les informations à fournir.
- Modifications d'IAS 12 – Comptabilisation d'actifs d'impôts différés au titre de pertes latentes.

Normes, interprétations et amendements déjà publiés mais non entrés en vigueur au sein de l'Union européenne au 31 décembre 2017

Affine estime que les nouvelles normes applicables n'ont pas d'incidence significative sur les comptes consolidés.

- IFRS 9 – Instruments financiers : classifications et évaluations des actifs et passifs financiers – Comptabilité de couverture de négociation des actifs financiers : applicable au 1^{er} janvier 2018 ;
- IFRS 15 : Produits des activités ordinaires tirés des contrats avec des clients : applicable au 1^{er} janvier 2018 ;
- IFRS 16 – Leases : applicable au 1^{er} janvier 2019.

L'activité des sociétés du périmètre de consolidation n'est pas saisonnière. Les comptes sont présentés en milliers d'euros ; toutes les sociétés du périmètre de consolidation clôturent leurs comptes au 31 décembre.

20.1.5.1.2 Comparabilité des comptes

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

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

En conséquence, dans les comptes afférant à l'exercice 2017, Banimmo est mise en équivalence jusqu'au 30 septembre 2017 et traitée en « activité non poursuivie » au sens de l'IFRS 5 à compter du 1^{er} octobre 2017. Dans le bilan au 31 décembre 2017, le total de l'actif consolidé de Banimmo est donc repris sur une ligne spécifique « Activité non poursuivie » à l'actif, et le total du passif consolidé de Banimmo est repris sur une ligne spécifique « Activité non poursuivie au passif ». Dans le compte de résultat, le résultat de Banimmo jusqu'au 30 septembre est repris dans la ligne « quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence », et le résultat du 4^e trimestre ainsi que l'ajustement de valeur au cours de Bourse sont repris dans la ligne « résultat net d'impôt des activités non poursuivies ».

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

20.1.5.1.3 Périmètre et méthode de consolidation

Le périmètre de consolidation comprend l'entreprise consolidante ainsi que toute autre entreprise sur laquelle elle exerce, directement ou indirectement :

- un contrôle exclusif,
- un contrôle conjoint,
- une influence notable.

• Sociétés sous contrôle exclusif

- Affine a le contrôle lorsqu'elle :
- détient le pouvoir sur l'entité émettrice ;
- est exposée, ou a le droit, à des rendements variables, en raison de ses liens avec l'entité émettrice ;
- a la capacité d'exercer son pouvoir de manière à influencer sur le montant des rendements qu'elle obtient.

La société doit réévaluer si elle contrôle l'entité émettrice lorsque les faits et circonstances indiquent qu'un ou plusieurs des trois éléments du contrôle énumérés ci-dessus ont changé.

La société détient le pouvoir sur une entité lorsqu'il a des droits effectifs qui lui confèrent la capacité de diriger les activités qui ont une incidence importante sur les rendements de l'entité faisant l'objet d'un investissement. Le pouvoir résulte de droits ; dans certains cas il est facile à démontrer car il résulte directement et exclusivement des droits de vote afférents aux participations. Dans d'autre cas, celui qui détient le pouvoir est celui qui a la capacité de diriger les activités qui ont l'incidence la plus importante sur les rendements de l'entité.

• Sociétés sous contrôle conjoint

Le contrôle conjoint s'entend du partage contractuellement décidé du contrôle exercé sur une entreprise où les décisions concernant les activités pertinentes requièrent le consentement unanime des parties partageant le contrôle.

• Coentreprises

Une coentreprise est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'opération ont des droits sur l'actif net de celle-ci.

Les résultats et les actifs et passifs des coentreprises sont comptabilisés dans les états financiers consolidés selon la méthode de la mise en équivalence.

• Activités conjointes

Une activité conjointe est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint ont des droits sur les actifs, et des obligations au titre des passifs, relatifs à l'opération. Ces parties sont appelées des coparticipants.

Le coparticipant doit comptabiliser les éléments suivants relativement à ses intérêts dans l'activité conjointe :

- Ses actifs, y compris sa quote-part des actifs détenus conjointement, le cas échéant
- Ses passifs, y compris sa quote-part des passifs assumés conjointement, le cas échéant
- Les produits et les charges qu'il a engagés, y compris sa quote-part des produits et charges engagés conjointement, le cas échéant.

• Entreprises associées

Les entreprises associées sont des entités dans lesquelles Affine a une influence notable. L'influence notable est le pouvoir de participer aux décisions de politique financière et opérationnelle, sans toutefois exercer un contrôle ou un contrôle conjoint sur ces politiques. Les résultats et les actifs et passifs des entreprises associées sont comptabilisés dans les présents états financiers consolidés selon la méthode de la mise en équivalence.

20.1.5.1.4 Regroupements d'entreprises et acquisition d'actifs isolés

La distinction entre les regroupements d'entreprises (IFRS 3) et les acquisitions d'actifs isolés (IAS 40) s'effectue de la manière suivante :

- Une entité doit déterminer si une transaction ou un autre événement constitue un regroupement d'entreprise au sens de la définition de la norme IFRS 3 qui stipule qu'une entreprise est un ensemble intégré d'activités et d'actifs susceptible d'être exploité et géré dans le but de fournir un rendement (dividendes, coûts inférieurs ou autres avantages économiques) directement aux investisseurs.
- Pour les acquisitions de titres ne constituant pas de regroupements d'entreprises, les actifs et passifs identifiables sont comptabilisés au coût sans constatation de goodwill. Ces opérations correspondent habituellement aux transactions sur des actifs isolés, des groupes d'actifs qui ne constituent pas une activité et sur les titres de sociétés détenant de tels actifs.

20.1.5.1.4.1 Les regroupements d'entreprises

Ces derniers sont comptabilisés selon la méthode de l'acquisition, en juste valeur.

La méthode de l'acquisition consiste en :

- L'identification de l'acquéreur,
- La détermination de la date d'acquisition,
- L'évaluation du coût d'acquisition,
- L'affectation du coût du regroupement au travers de la comptabilisation des actifs et passifs certains et éventuels identifiables à la juste valeur.

Le goodwill représente un paiement effectué en prévision d'avantages économiques futurs générés par des actifs qui ne peuvent être identifiés individuellement et comptabilisés séparément. Le goodwill est initialement comptabilisé en tant qu'actif à son coût, il ne peut être amorti mais fait l'objet de tests de dépréciations annuels. Le goodwill est calculé selon la méthode du goodwill partiel.

L'excédent de la part d'intérêt de l'acquéreur sur le coût du regroupement (badwill) est immédiatement enregistré en résultat.

20.1.5.1.4.2 Les acquisitions d'actifs isolés

Elles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition, qui correspond en général à leur juste valeur.

20.1.5.1.5 Recours à des estimations et des jugements

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

Les éléments susceptibles d'entraîner des ajustements significatifs au cours de l'exercice 2017 sont notamment les suivants :

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

Ces hypothèses sont notamment :

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

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

Juste valeur des instruments financiers : la nature des hypothèses retenues par les évaluateurs est susceptible d'avoir des impacts importants sur la variation de juste valeur qui est reprise directement dans le compte de résultat. Une augmentation, ou une diminution des taux d'intérêt aurait les impacts suivant sur la valorisation des instruments financiers (la valorisation a été faite selon la courbe des taux au 31/12/2017 de l'Euribor 3 mois sur 10 ans) :

EN MILLIERS D'EUROS	- 100 BP	- 50 BP	+ 50 BP	+ 100 BP
Variation de JV des instruments financiers de couverture	[2 726]	[1 668]	2 546	6 165

Risques liés aux activités non poursuivies : les activités du groupe Banimmo nécessitent des investissements importants. Son financement repose sur des emprunts obligataires dont le montant nominal est de 78,1 M€ au 31 décembre 2017.

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

Ces actions visent d'une part, à préparer le remboursement en mai 2018 de l'emprunt obligataire 2013 pour 34 M€, et d'autre part, à soutenir le développement des projets belges en portefeuille, seul ou en partenariat.

Au 31 décembre 2017, dans une hypothèse de continuité d'exploitation supposant la bonne exécution des engagements que Banimmo doit respecter au cours des 12 prochains mois, les titres de la société Banimmo ont été valorisés sur la base de la moyenne des cours de Bourse du mois de décembre.

20.1.5.1.6 Contrats

20.1.5.1.6.1 Contrat de location financement

La norme IAS 17 précise qu'un contrat de location est classé en contrat de location financement s'il a pour effet de transférer au preneur la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété d'un actif. Tous les autres contrats sont classés en contrats d'immeubles de placement.

La totalité des contrats de location financement immobilier du portefeuille d'Affine sont des contrats de location financement au sens de la norme IAS 17. Le bailleur comptabilise une créance dans son bilan pour un montant correspondant à la valeur actuelle des loyers conditionnels à recevoir.

Lors de la renégociation d'un contrat de location financement, la différence entre la nouvelle assiette financière et celle précédemment inscrite en comptabilité est directement enregistrée au compte de résultat.

La norme IAS 17 précise que les coûts directs initiaux de négociation et de mise en place des contrats doivent être inclus dans le montant de l'investissement initial et viennent réduire, sur la durée du contrat, le revenu financier.

Le résultat net de l'opération pour le bailleur correspond au montant d'intérêt du prêt. Cet intérêt est calculé selon la méthode du Taux d'Intérêt Effectif (TIE). Le TIE est le taux qui égalise la valeur actualisée cumulée des paiements minimaux et de la valeur résiduelle non garantie. Le taux périodique appliqué pour le calcul du produit financier est constant, conformément à la norme IAS 17.

Les dépôts de garantie versés par les crédits preneurs sont considérés par Affine comme faisant partie des droits et obligations résultant de contrats de location, soumis à la norme IAS 17.

20.1.5.1.6.2 Contrats d'immeubles de placement

Les contrats d'immeubles de placement se composent des contrats de location simple de biens dont Affine est propriétaire, ou preneur dans le cadre d'une location financement.

Les contrats de location financement dans lesquels le preneur conserve la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de l'actif sont classés en tant que contrat d'immeubles de placement.

La norme IAS 17 prévoit l'étalement, sur la durée ferme du bail, des conséquences financières de toutes les dispositions définies dans le contrat de bail. Cette linéarisation des loyers entraîne la comptabilisation de produits à recevoir pendant une période de franchise, ou les premières années de location dans le cas de loyers progressifs ou par paliers.

Tous les avantages consentis pour la négociation ou le renouvellement d'un contrat d'immeuble de placement sont comptabilisés comme étant constitutifs de la contrepartie acceptée pour l'utili-

sation de l'actif loué, quelles que soient la nature, la forme et la date de paiement de ces avantages (SIC 15). Le montant cumulé de ces avantages est comptabilisé comme une réduction des revenus locatifs sur la durée du bail, sur une base linéaire, à moins qu'une autre méthode systématique soit représentative de la façon dont l'avantage relatif au bien loué se consomme dans le temps.

Les dépôts de garantie versés par les preneurs sont considérés comme faisant partie des droits et obligations résultant de contrats, soumis à la norme IAS 39.

Les indemnités d'éviction sont des charges de l'exercice, même dans le cas d'un chantier de rénovation ou reconstruction d'un immeuble (IAS 17).

Le traitement des droits d'entrée dépend de l'analyse en substance du paiement effectué (IAS 17) :

- S'il s'agit d'un paiement en contrepartie de la jouissance du bien (complément de loyer), il est comptabilisé avec les loyers sur la durée du contrat ;
- S'il s'agit d'un paiement en échange d'un service rendu distinct de celui relatif au droit d'utiliser l'actif, il est à comptabiliser sur une base qui reflète le calendrier et la nature des services fournis.

20.1.5.1.7 Méthodes d'évaluation des principaux postes

20.1.5.1.7.1 Immeubles de placement

20.1.5.1.7.1.1 Définition

Les normes IFRS établissent une différenciation entre les immeubles de placement (régis par l'IAS 40) et les autres immobilisations corporelles (régies par l'IAS 16).

Les immeubles de placement sont des biens immobiliers (terrains ou bâtiments) détenus par le propriétaire, ou par le preneur dans le cadre d'un contrat de location financement, pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux, plutôt que pour l'utiliser dans la production, dans la fourniture de biens et services, à des fins administratives, ou pour le vendre dans le cadre de l'activité ordinaire.

Dès lors que des réparations sont faites sur des immeubles de placement, ils restent dans cette catégorie en tant qu'immeubles de placement en cours.

Affine ayant opté pour la méthode de la juste valeur prévue dans l'IAS 40, la variation de valeur des immeubles de placement impacte le résultat.

Les coûts directs initiaux de négociation et de mise en place des contrats (exemple : commissions et honoraires juridiques) sont pris en compte dans le montant de l'actif loué et amortis sur la durée ferme du contrat de location (IAS 17).

Les immeubles financés par des contrats de location financement sont soumis à la norme IAS 40 chez le preneur. Les modalités de retraitement retenues sont les suivantes :

- Enregistrement du bien en immeuble de placement à l'actif du bilan pour le montant de l'encours financier résiduel.
- Comptabilisation en parallèle au passif d'un emprunt égal au coût d'entrée du bien.
- Annulation dans les comptes consolidés de la redevance enregistrée en charges d'exploitation dans les comptes individuels, comptabilisation en contrepartie d'une charge financière et d'un remboursement progressif de l'emprunt.

Les redevances correspondant au loyer payé (paiement minimal) sont ventilées entre les intérêts et l'amortissement de la dette.

Les produits des immeubles de placement

Les produits des immeubles de placement se composent des loyers et produits assimilables (ex : indemnités d'occupation, droits d'entrées, recettes des parkings) facturés au cours de la période.

Les franchises de loyers, les paliers et les droits d'entrée sont étalés sur la durée ferme du bail. Les revenus locatifs comprennent également les charges refacturées aux locataires.

Charges sur Immeubles de Placement

Les charges sur immeubles de placement se composent des charges locatives refacturables aux locataires, des charges locatives non récupérées (du fait des baux, de la vacance des locaux), des charges qui incombent au propriétaire, des charges liées aux travaux, des frais de contentieux, des charges sur créances douteuses ainsi que des frais liés à la gestion immobilière.

20.1.5.1.7.1.2 Evaluation

Les immeubles de placement sont évalués initialement à leur coût, y compris les coûts de transaction. Après la comptabilisation initiale, les immeubles de placement sont évalués à leur juste valeur. La variation de la juste valeur d'une période à l'autre passant dans le compte de résultat.

La juste valeur est calculée sur la base de la valeur hors droits d'enregistrement. De la valeur « droits inclus » sont déduits :

- les droits d'enregistrement, dans le cas des biens assujettis à ce régime. Les montants déduits sont calculés sur une base forfaitaire de la valeur « hors droits » qui comprend l'ensemble des dépenses, de nature fiscale ou autre, supportées lors d'une vente ; ils sont de 6,9 % pour les immeubles en province et 7,5 % pour les immeubles parisiens ;
- ou les frais de notaire s'il s'agit d'un bien vendu sous le régime de la TVA immobilière et qui s'applique à des immeubles ayant été livrés ou lourdement restructurés depuis moins de 5 ans.

Dans ce cas, les montants déduits sont calculés sur une base forfaitaire de 1,8 % de la valeur hors taxes établie soit par un expert immobilier externe, soit par une expertise interne, soit telle que figurant sur une offre, une promesse ou un mandat de vente.

Les actifs sont enregistrés dans les comptes à leur valeur hors droits.

Les experts ont retenu la méthode de capitalisation du revenu, ainsi que les méthodes de Discounted-Cash-flows (DCF) et des comparables.

La première méthode consiste à capitaliser un revenu annuel, qui correspond généralement au loyer constaté pour les immeubles occupés avec éventuellement l'impact d'un potentiel de réversion et au loyer de marché pour les immeubles vacants en tenant compte des délais de relocation, des travaux éventuels de rénovation et autres frais.

Dans la méthode des comparables, l'immeuble est valorisé sur la base des prix ou valeurs d'immeubles présentant des caractéristiques intrinsèques et de localisation suffisamment proche.

Dans la méthode des DCF, les experts immobiliers établissent de manière indépendante leurs estimations des flux de trésorerie actuels et futurs et appliquent des facteurs de risque, soit sur les cash-flows (par exemple sur les niveaux de loyers futurs, les taux de croissance, les investissements nécessaires, les périodes de vacance, les aménagements de loyers), soit sur les taux de rendement ou d'actualisation.

À la suite de l'adoption de la norme IFRS 13 « Evaluation de la juste valeur », les méthodes de valorisation des actifs utilisées par les experts sont restées inchangées. Des informations complémentaires sur ces méthodes sont dorénavant publiées, conformément à cette nouvelle norme.

Les principales hypothèses retenues pour l'estimation de la juste valeur sont celles ayant trait aux éléments suivants : les loyers actuels, les loyers futurs attendus selon l'engagement de bail ferme ; les périodes de vacance ; le taux d'occupation actuel de l'immeuble, les besoins en matière d'entretien et les taux de capitalisation appropriés équivalents aux taux de rendement. Ces évaluations sont régulièrement comparées aux données de marché relatives au rendement, aux transactions réelles d'Affine et à celles publiées par le marché.

La norme IFRS 13 sur la juste valeur établit une hiérarchie des justes valeurs à trois niveaux pour les données utilisées dans le cadre des évaluations :

- Niveau 1 : l'évaluation fait référence à des cours (non ajustés) sur un marché actif pour des actifs/passifs identiques et disponibles à la date d'évaluation.
- Niveau 2 : l'évaluation fait référence à des modèles de valorisation utilisant des données d'entrées observables directement ou indirectement sur un marché actif.
- Niveau 3 : l'évaluation fait référence à des modèles de valorisation utilisant des données d'entrées non observables sur un marché actif.

Compte tenu du peu de données publiques disponibles, de la complexité des évaluations d'actifs immobiliers et du fait que les experts immobiliers utilisent pour leurs évaluations les états locatifs confidentiels, Affine a considéré la classification en niveau 3 de ses actifs comme la mieux adaptée.

Le tableau suivant présente un certain nombre d'éléments quantitatifs utilisés pour évaluer la juste valeur des actifs :

	SURFACE LOCATIVE		JUSTE VALEUR HORS DROITS		LOYER FACIAL		TAUX EFFECTIF	VLM		TAUX DE MARCHÉ	
	m ²	K€	€/m ²	K€	€/m ²	%	Min	Max	Min	Max	
Total	332 358	578 604	1 735	34 244	103	5,5 %					
Bureaux	138 282	397 264	2 850	21 723	156	5,1 %	77	607	4,0 %	8,5 %	
Commerces	61 378	131 072	2 135	8 267	135	5,7 %	60	353	5,1 %	13,1 %	
Logistique	132 698	50 269	379	4 254	32	8,1 %	19	152	7,2 %	11,5 %	
Métropole du Grand Paris	58 641	254 748	4 344	12 164	207	4,5 %	123	607	4,0 %	7,5 %	
Autres Île-de-France	19 914	30 558	1 535	2 828	142	8,1 %	119	167	7,5 %	8,3 %	
Régions	239 313	284 750	1 184	18 644	78	6,0 %	19	250	5,1 %	13,1 %	
Zone euro hors France	14 491	8 548	590	609	42	7,0 %	42	43	7,3 %	7,3 %	

Les dépenses ultérieures sont ajoutées à la valeur comptable de l'actif seulement s'il est probable que les avantages économiques futurs associés à cet actif resteront acquis par Affine et que le

coût de cet actif peut être évalué de façon fiable. Toutes les autres dépenses de réparation et de maintenance sont comptabilisées dans le compte de résultat au cours de la période où elles sont engagées.

La plupart des immeubles en patrimoine font l'objet d'une évaluation semestrielle par des cabinets d'experts indépendants. Pour l'arrêté du 31 décembre 2017, les experts retenus sont les suivants :

- CBRE,
- Foncier Expertise,
- BNP Real Estate,

Sauf exception dûment justifiée, Affine reprend les valeurs fournies par les experts indépendants.

La Direction générale peut retenir une valeur plus faible que la valeur d'expertise lorsque de nouveaux événements surviennent depuis la date de celle-ci.

20.1.5.1.7.2 Immobilisations corporelles et immeubles en construction

Les immobilisations corporelles comprennent les immeubles d'exploitation ne répondant pas aux dispositions de la norme IAS 40.

Les actifs corporels sont essentiellement composés de matériels, mobiliers et logiciels informatiques, amortis sur une durée de trois à dix ans.

Dès lors qu'un immeuble en cours de construction en vue d'une utilisation ultérieure en tant qu'immeuble de placement est achevé, il est comptabilisé en immeuble de placement (IAS 40) pour sa juste valeur ; la différence entre la juste valeur à cette date et la valeur comptable antérieure est enregistrée au compte de résultat dans les ajustements de valeur.

20.1.5.1.7.3 Immobilisations incorporelles

Les actifs incorporels sont régis par la norme IAS 38.

Un actif incorporel est comptabilisé au bilan si et seulement si il est probable que les avantages économiques futurs attribuables à l'actif iront à l'entreprise, si elle en a le contrôle, et si le coût de cet actif peut être évalué de façon fiable. Les actifs qui ne respectent pas ces critères sont comptabilisés en charges ou intégrés au goodwill en cas de regroupement d'entreprises.

Le montant amortissable d'une immobilisation incorporelle est réparti de façon linéaire, sur la meilleure estimation de sa durée d'utilité, celle-ci n'excédant normalement pas vingt ans.

De manière générale, la valeur résiduelle, la durée d'amortissement et le mode d'amortissement sont réexaminés périodiquement. Tout changement est constaté de façon prospective comme un ajustement des amortissements futurs.

20.1.5.1.7.4 Actifs détenus en vue de la vente

Lorsque la valeur comptable d'un actif devra être recouverte par une vente probable (mandat, offre acceptée et/ou promesse de vente) dans le délai d'un an, plutôt que par une utilisation continue, l'IFRS 5 impose l'inscription de cet actif à un poste spécifique du bilan : « actifs détenus en vue de la vente ».

Au 31 décembre 2017, 9 actifs sont présentés sur cette ligne ;

- La valeur de 4 d'entre eux correspond à des expertises internes.
- La valeur de 5 d'entre eux correspond à des offres acceptées par les deux parties.

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 dernière juste valeur enregistrée au bilan de clôture de l'exercice précédent.

EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Produits sur cessions d'immobilisations	27 640	18 483	95 077
Valeur nette comptable des immeubles cédés	(25 728)	(18 410)	(102 584)
Résultat de cession	1 913	73	(7 507)

20.1.5.1.7.5 Stocks et contrats de construction

• Stocks

Les immeubles acquis, quelle que soit leur situation locative initiale, exclusivement en vue de leur revente, après redéveloppement ou repositionnement physique ou commercial, dans le cours normal de l'activité, sont comptabilisés en stock conformément aux dispositions de l'IAS2.

Les stocks et travaux en cours sont comptabilisés pour leur coût d'acquisition ou de production. À chaque clôture, ils sont valorisés au plus bas de leur coût de revient et de la valeur nette de réalisation. La valeur nette de réalisation représente le prix de vente estimé après achèvement dans le cours normal de l'activité, diminué des coûts attendus pour leur achèvement ou la réalisation de la vente. En pratique, une dépréciation est constatée lorsque la valeur de réalisation se révèle inférieure au coût historique.

Les stocks sont principalement composés de terrains, de réserves foncières et de coûts engagés sur la promotion immobilière.

• Contrats de construction et de Ventes en l'État Futur d'Achèvement (VEFA)

Pour les activités de promotion, la marge et le chiffre d'affaires des opérations immobilières sont reconnus dans les comptes d'Affine selon la méthode de l'avancement.

Les coûts des contrats de construction et de VEFA sont les coûts de revient directement affectables au contrat ; les frais de commercialisation n'entrent pas dans la composition des stocks, les coûts d'emprunts sont intégrés dans les stocks. Les honoraires de commercialisation et les frais de gestion sont enregistrés en charges.

Lorsqu'il est probable que le total des coûts du contrat sera supérieur au total des produits, Affine comptabilise une perte à terminaison.

Le résultat à terminaison s'entend de la marge prévisionnelle prévue au budget de l'opération. Le pourcentage d'avancement est déterminé en utilisant la méthode qui mesure de la façon la plus fiable possible selon leur nature, les travaux ou services exécutés et acceptés. Les méthodes utilisées sont, soit le rapport entre le coût des travaux et services exécutés à la date de clôture et le total prévisionnel des coûts d'exécution du contrat, soit le certificat d'avancement délivré par un professionnel.

20.1.5.1.7.6 Créances clients

Les créances clients comprennent principalement des créances de location simple et de location financement. Ces éléments sont évalués au coût amorti. Dès lors qu'une créance est échue depuis plus de 6 mois à la clôture de l'exercice, ou que la situation du client permet de conclure à un risque de non-recouvrement (redressement judiciaire, difficultés financières graves...), la créance est transférée au compte « créances douteuses ».

20.1.5.1.7.7 Dépréciation d'actifs

• Dépréciation des actifs corporels et incorporels

Immeubles d'exploitation

Après la comptabilisation d'une perte de valeur d'un actif amortissable, la dotation aux amortissements est ajustée pour les exercices futurs, afin que la valeur comptable révisée de l'actif, moins sa valeur résiduelle, puisse être répartie sur sa durée d'utilité restante à court terme. La valeur comptable d'un actif augmentée à la suite de la reprise d'une perte de valeur ne doit pas être supérieure à la valeur comptable qui aurait été déterminée (nette des amortissements) si aucune perte de valeur n'avait été comptabilisée pour cet actif au cours d'exercices antérieurs.

Autres actifs corporels et incorporels

À chaque date de clôture, la société apprécie l'existence quelconque d'un indice montrant qu'un actif a pu perdre de la valeur. S'il existe un tel indice, il convient d'estimer la valeur recouvrable de l'actif (test de dépréciation). L'excédent de la valeur comptable d'un actif sur sa valeur recouvrable est enregistré en perte de valeur. Celle-ci est égale à la valeur la plus élevée entre la juste valeur nette des coûts de sortie, et la valeur d'utilité.

Toutes les pertes de valeur sont constatées en résultat ainsi que les reprises.

• Dépréciation des contrats de location financement

Les dépréciations de créances issues des contrats de location financement sont inscrites dans la rubrique « prêts et créances sur la clientèle » (cf. Note 7 de l'état de la situation financière).

Les contrats de location financement sont évalués en fonction de leur valeur de recouvrement. Lorsqu'un crédit preneur est jugé fragile (situation financière gravement compromise, apparition d'impayés, redressement judiciaire), une perte de valeur est constatée si la différence entre la valeur comptable de la créance et la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs estimés actualisés au TIE d'origine de la créance est négative. Aucun contrat n'est concerné à ce jour.

• Dépréciation des stocks

À la clôture de chaque exercice, le prix de revient prévu est comparé au prix de vente attendu, net de frais de commercialisation. Toute insuffisance de ce prix de vente par rapport au prix de revient fait l'objet d'une dépréciation pour la partie correspondant aux travaux en cours (la perte correspondant aux travaux à venir est comptabilisée en provision pour charges).

• Dépréciation des goodwill

Les goodwill sont maintenus au bilan à leur coût. Une fois par an, ils font l'objet d'une revue et de tests de dépréciation. À la date d'acquisition, chaque écart est affecté à une ou plusieurs entités génératrices de trésorerie devant retirer des avantages de l'acquisition ; par conséquent, l'entité juridique équivaut à une unité génératrice de trésorerie. Les dépréciations éventuelles de ces écarts sont déterminées par référence à la valeur recouvrable des unités génératrices de trésorerie auxquels ils sont rattachés. La valeur recouvrable d'une unité génératrice de trésorerie est calculée selon la méthode la plus appropriée.

Lorsque la valeur recouvrable est inférieure à sa valeur comptable, une dépréciation est enregistrée dans le résultat consolidé de la période.

• Dépréciation des créances douteuses

Les factures classées en créances douteuses sont systématiquement dépréciées pour la totalité de leur montant hors taxes, sous déduction des garanties reçues.

20.1.5.1.7.8 Instruments financiers

L'évaluation et la comptabilisation des instruments financiers ainsi que l'information à fournir sont définies par les normes IAS 39, 32 et IFRS 7.

Les actifs financiers détenus par Affine sont comptabilisés de la manière suivante :

- les valeurs mobilières de placement en actifs de transaction,
- les titres non consolidés en « actifs disponibles à la vente ».

Affine n'utilise des instruments dérivés que dans le cadre de sa politique de couverture du risque de taux d'intérêt de la dette. Ces instruments constituent en normes IFRS des actifs et des passifs financiers et doivent être inscrits au bilan pour leur juste valeur.

Les variations de valeur sont directement enregistrées en résultat, sauf dans deux situations où elles sont enregistrées en capitaux propres :

- lorsque le dérivé est qualifié de couverture de flux futurs (Cash-Flow Hedge),
- lorsque le dérivé est qualifié de couverture d'un investissement net (Net Investment Hedge).

La qualification de couverture est définie de manière stricte, ce qui nécessite une documentation dès l'origine et la réalisation de tests d'efficacité prospectifs et rétrospectifs.

Affine développe une stratégie de macrocouverture de sa dette à base de swaps et de caps. Toutefois, compte tenu de la problématique de la démonstration de l'efficacité de cette couverture et de son maintien dans le temps, Affine n'a pas choisi de mettre en œuvre l'option proposée par l'IAS 39, qui aurait permis d'enregistrer les variations de juste valeur des dérivés par les fonds propres, à l'exception de la partie non efficace de la couverture qui serait restée comptabilisée dans le compte de résultat. Affine classe en conséquence en totalité les instruments dérivés en spéculatif (trading).

Tous les passifs financiers sont comptabilisés au bilan au coût amorti, à l'exception des dérivés passifs comptabilisés en juste valeur.

Les frais d'émission des emprunts, y compris ceux des ORA et des TSDI, sont comptabilisés en déduction du nominal des emprunts et pris en charge au travers de leur intégration dans le calcul du taux d'intérêt effectif.

Les valeurs de ces dettes ou créances sont actualisées et une charge ou un produit financier est constaté dans le compte de résultat sur la période du différé de paiement. L'exit tax éventuellement due dans le cadre du statut SIIC fait ainsi l'objet d'une actualisation dans les comptes.

• Actifs financiers à la juste valeur par le compte de résultat

Les principales méthodes et hypothèses retenues pour calculer la juste valeur des actifs financiers sont les suivantes :

- les titres de placement sont évalués soit sur la base d'un prix de marché (instruments cotés), soit en fonction de l'actif net réévalué ou des flux futurs actualisés si le montant de la ligne est suffisamment significatif ;
- les titres de participation sont évalués soit sur la base d'un prix de marché (instruments cotés), soit en fonction de l'actif net réévalué ou des flux futurs actualisés ;
- les instruments dérivés sont valorisés au moyen d'une actualisation des flux futurs estimés selon la courbe des taux au 31/12/2017 de l'Euribor 3 mois sur 10 ans. La société a retenu l'actualisation communiquée par la société Finance Active ; la comparaison de ces chiffres avec ceux transmis par les différentes banques auprès desquelles les opérations de couverture sont souscrites est satisfaisante.

Les informations à fournir dans le cadre de la norme IFRS 13 sont classées selon une hiérarchie qui reflète le niveau d'importance des données utilisées pour faire des évaluations. Cette hiérarchie de la juste valeur est la suivante :

- niveau 1 : des cours/prix cotés (non ajustés) issue de marchés actifs pour des actifs ou passifs identiques ;
- niveau 2 : des données autres que les cours/prix cotés de niveau 1, qui sont observables pour l'actif ou le passif, soit directement (par exemple des prix), soit indirectement (par exemple, des éléments dérivant de prix) ;
- niveau 3 : des données sur l'actif ou le passif qui ne sont pas fondées sur des données de marché observables.

La méthode de détermination utilisée par Affine correspond au niveau 2 de la nomenclature IFRS 13.

• Passifs financiers à la juste valeur par le compte de résultat

Ces passifs concernent la dette relative aux instruments dérivés. La dette est valorisée au moyen d'une actualisation des flux futurs (pour lesquels la société est engagée envers les banques offrant la couverture) calculée par la société Finance Active.

Paramètre de valorisation additionnels – IFRS 13

L'évaluation des dérivés au 31 décembre 2017 a été effectuée en prenant en compte l'ajustement de crédit de valeur (CVA) et l'ajustement de débit de valeur (DVA) conformément à IFRS 13.

Le CVA, calculé pour une contrepartie donnée, résulte du produit :

- a. de la valeur de marché totale des instruments financiers qu'Affine a auprès de cette contrepartie si elle est positive,
- b. de la probabilité de défaut de cette contrepartie sur la durée moyenne, pondérée de la valeur nominale des dérivés comptabilisés avec ces derniers. Cette probabilité de défaut est issue du modèle Bloomberg basé sur des valeurs de marché et issue des couvertures de défaillance des banques,
- c. et de la perte en cas de défaut établie à 60 % selon le standard de marché.

Le DVA ou CVA bilatéral, basé sur le risque de crédit d'Affine, correspond à la perte à laquelle la contrepartie pourrait faire face en cas de défaut. Il résulte du produit :

- a. de la valeur de marché totale des instruments financiers auprès de cette contrepartie si elle est négative,
- b. de la probabilité de défaut sur la durée moyenne, pondérée de la valeur nominale du portefeuille total de dérivés. La probabilité de défaut est basée sur le modèle Bloomberg issues des couvertures de défaillance d'Affine,
- c. et de la perte en cas de défaut établie à 60 % selon le standard de marché.

L'impact est une variation de juste valeur positive de 5,6 K€ sur le résultat de la période.

20.1.5.1.7.9 Comptabilisation des obligations remboursables en actions et des Titres Subordonnés à Durée Indéterminée

• Obligations remboursables en actions (ORA)

2 000 ORA d'une valeur nominale de 10 000 € émises le 15 octobre 2003, pour une durée de 20 ans, remboursables in fine au prix d'émission initial de 50 € par action (200 actions par ORA), ajustés des éventuels effets dilutifs d'opérations financières sur le capital.

À la suite de l'attribution gratuite de 4 % d'actions aux actionnaires le 23 novembre 2005, cette parité a été portée à 208 actions par ORA.

L'Assemblée générale d'Affine qui s'est tenue le 26 avril 2007, ayant décidé de diviser par trois l'action Affine par l'attribution de trois actions nouvelles pour chaque action ancienne à compter du 2 juillet 2007, la parité est portée à 624 actions par ORA.

Le Conseil d'administration du 5 juin 2014 a statué sur la conversion de 28 ORA en 17 472 actions nouvelles. Le Conseil d'administration du 28 juillet 2015 a statué sur la conversion de 1610 ORA en

1 004 640 actions nouvelles, cette conversion est intervenue en date du 31 juillet 2015.

Au 31 décembre 2017, il reste 362 ORA.

Intérêt annuel

Le coupon, basé sur le montant du dividende distribué par la société, est versé selon les modalités suivantes :

- le 15 novembre, un acompte fixe de 0,518 € par action sous-jacente multiplié par la parité de remboursement (soit 323,23 € par obligation actuellement) ;
- le solde à la date de paiement du dividende.

Amortissement anticipé au gré de la société

À compter du 15/10/2008, la société peut convertir tout ou partie des ORA en actions si la moyenne des cours de la clôture de l'action sur 40 séances de bourse consécutives est supérieure au prix d'émission ajusté.

À compter du 15/10/2013, la société peut rembourser en numéraire tout ou partie des ORA, avec une notification préalable de trente jours calendaires, à un prix assurant au souscripteur initial, à la date de remboursement effective, après prise en compte des coupons versés les années précédentes et de l'intérêt à payer au titre de la période courue entre la dernière date de paiement des intérêts précédant la date de remboursement anticipé et la date de remboursement effective, un taux de rendement actuariel brut de 11 %.

Amortissement anticipé au gré du porteur

À compter du 15/10/2013, les titulaires d'ORA ont le droit de demander à tout moment, excepté du 15 novembre au 31 décembre inclus de chaque année, le remboursement de tout ou partie de leurs ORA à raison de la parité de remboursement, soit actuellement 624 actions par obligation.

Compte tenu des caractéristiques des ORA, elles ont été classées en instruments de capitaux propres conformément à la norme IAS 32.

• Titres subordonnés à durée indéterminée TSDI

Le 13 juillet 2007, Affine a procédé à une émission de Titres Subordonnés à Durée Indéterminée (TSDI) pour 75 000 K€ représentés par 1 500 titres de 50 000 € de nominal. Ce placement s'est effectué auprès d'investisseurs étrangers et les titres sont cotés sur le Marché Réglementé de la Bourse de Luxembourg.

Durée des titres

Les titres sont émis pour une durée indéterminée.

Modalités de remboursement

Les titres pourront être remboursés, en totalité et non en partie seulement, au gré de la société, à toute date de paiement d'intérêt à compter du 13 juillet 2017, pour leur valeur nominale augmentée des intérêts courus et non payés (y compris les intérêts différés).

Forme des titres

Aucun document matérialisant la propriété des titres n'a été émis. Ces derniers sont émis au porteur et sont inscrits dans les livres d'Euroclear France qui crédite les comptes des teneurs de compte.

Rang des titres

Les titres et les intérêts y afférents constituent des obligations subordonnées sordinaires, directes, inconditionnelles, non assorties de sûreté, à durée indéterminée d'Affine, venant au même rang, sans préférence entre eux ni avec les autres obligations subordonnées ordinaires, présentes ou futures et venant avant tous les titres participatifs émis par Affine, les prêts participatifs consentis à Affine, les obligations subordonnées de dernier rang et après les obligations non subordonnées, présents et futurs. En cas de liquidation d'Affine, les titres seront remboursés à un prix égal au pair

et leur remboursement n'interviendra qu'après désintéressement de tous les créanciers, privilégiés ou chirographaires mais avant le remboursement des obligations subordonnées de dernier rang, des prêts participatifs accordés à Affine et des titres participatifs.

Intérêt annuel

Chaque titre portera intérêt à compter de la date d'émission sur sa valeur nominale sur la base d'un taux trimestriel variable égal au taux Euribor (3) mois plus une marge égale à 2,80 % par an, payable trimestriellement à terme échu le 13 juillet, 13 octobre, 13 janvier et 13 avril de chaque année et pour la première fois le 13 octobre 2007. La marge est de 2,80 % par an à compter du 13 juillet 2007 inclus jusqu'à la première date de remboursement anticipé (exclue) et ensuite de 3,80 % par an.

Si l'Assemblée générale ordinaire :

- a constaté avant une date de paiement d'intérêt l'absence de bénéfices distribuables ;
- ou bien a constaté l'existence de bénéfices distribuables, mais n'a ni versé ni voté un dividende sous quelque forme que ce soit, ni effectué un paiement au titre de toute catégorie d'action, à l'exception d'un dividende dont la distribution serait imposée par la loi applicable à l'émetteur en raison de son statut de Société d'Investissements Immobiliers Cotée et d'ex-SICOMI.

Affine pourra différer le paiement des intérêts, les intérêts ainsi différés venant se cumuler avec les intérêts afférents à la date de paiement d'intérêt suivante.

20.1.5.1.7.10 Provisions

Les provisions sont comptabilisées lorsqu'il existe une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé et qu'il est probable qu'une sortie de ressources représentative d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation et que le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable.

Lorsque le remboursement d'une partie du montant du risque couvert par la provision est attendu, par exemple du fait d'un contrat d'assurance, le remboursement est comptabilisé comme un actif distinct mais uniquement si le remboursement est quasi certain.

Si l'effet de la valeur temps de l'argent est significatif, les provisions sont déterminées en actualisant les flux futurs de trésorerie attendus à un taux d'actualisation qui reflète les appréciations actuelles par le marché de la valeur temps de l'argent et, le cas échéant, les risques spécifiques au passif. Lorsque la provision est actualisée, l'augmentation de la provision liée à l'écoulement du temps est comptabilisée comme une charge financière.

20.1.5.1.7.11 Actions propres

Elles sont déduites des capitaux propres au même titre que les plus ou moins-values de cession.

20.1.5.1.7.12 Impôt

	DÉPART VOLONTAIRE	MISE À LA RETRAITE
Plus de 10 ans d'ancienneté	1/2 mois	1/5 ^e salaire mensuel par an
Plus de 15 ans d'ancienneté	1 mois	
Plus de 20 ans d'ancienneté	1,5 mois	1/5 ^e de salaire mensuel pour les 10 premières années et 2/15 ^e au-delà de la 10 ^e année
Plus de 30 ans d'ancienneté	2 mois	

Le salaire à prendre en considération est le douzième de la rémunération brute des douze derniers mois ou, selon la formule la plus avantageuse, le tiers de celle des trois derniers mois.

En matière de plan d'actionnariat du personnel, la norme IFRS 2 prévoit la comptabilisation systématique d'une charge, qu'il s'agisse d'actions à émettre ou existantes, et quelle que soit la stratégie de couverture.

La charge d'impôt consolidée tient compte des impôts différés.

• Impôt exigible

Affine a une fiscalité mixte à savoir :

- un secteur SIIC exonéré d'impôt sur le résultat courant des activités locatives, des plus-values de cession d'immeubles et de participations et les dividendes des filiales ayant opté ;
- un secteur ex-Sicomi exonéré d'impôt sur le résultat courant qui s'applique aux contrats de location financement antérieurs à 1993 ;
- un secteur fiscalisé qui s'applique aux contrats de location financement libre (CBL) signés à compter du 1^{er} janvier 1993 et aux contrats de crédit-bail général (CBG) signés avant le 1^{er} janvier 1996 ;
- un secteur taxable pour les autres opérations.

• Impôts différés

Conformément à la norme IAS 12, des impôts différés sont constatés sur les différences temporelles entre les valeurs comptables des éléments d'actif et de passif et leurs valeurs fiscales.

Selon la méthode du report variable, ils sont calculés sur la base du taux d'impôt adopté ou provisoire sur l'exercice au cours duquel l'actif sera réalisé ou le passif réglé, en tenant compte d'une perspective d'évolution.

Les impôts différés relatifs à des éléments comptabilisés directement en capitaux propres, sont également comptabilisés en capitaux propres.

Conformément à la norme :

- les impôts différés ne peuvent pas faire l'objet d'une actualisation,
- les actifs et passifs d'impôts différés sont compensés par entités relevant de la même autorité fiscale.

Toutes les sociétés du groupe ayant une activité taxable possèdent des déficits fiscaux sur lesquels elles peuvent imputer leurs impôts différés. En revanche, elles ne procèdent pas à l'activation de déficits aux impôts différés passifs. Ne subsistent donc que les impôts différés qui ne peuvent être effacés par des déficits fiscaux.

20.1.5.1.7.13 Avantages du personnel

Sont pris en compte au bilan tous les avantages liés au personnel, correspondant principalement aux pensions de retraite et autres avantages postérieurs à l'emploi. Les coûts des avantages du personnel sont pris en charge sur la période d'acquisition des droits.

Les salariés d'Affine relèvent de la Convention Collective de l'Immobilier depuis le 1^{er} janvier 2013. Cette convention ne prévoit pas d'indemnité de retraite autre que celle relevant du régime général. Le régime de retraite utilisé est à prestations définies.

Les indemnités obéissent au même régime fiscal et social que l'indemnité de licenciement.

Les écarts actuariels ne sont pas isolés. Ils sont comptabilisés en résultat et non en capitaux propres.

20.1.5.2 Information sectorielle

L'information sectorielle est établie sur la base des informations fournies par le contrôle de gestion, utilisé par le principal Décideur opérationnel (la Direction générale) pour mettre en œuvre l'allocation des ressources et évaluer la performance.

Les informations sont préparées en conformité avec les principes comptables suivis par Affine.

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

	PRORATA DE LA JUSTE VALEUR	PRORATA DES LOYERS
Coût de l'endettement non allouable	X	
Frais de structure		X
Amortissements et provisions		X

• Au 31 décembre 2017

EN MILLIERS D'EUROS	BUREAUX	ENTREPÔTS ACTIVITÉS	COMMERCES	DIVERS	TOTAL
Revenus locatifs	20 814	5 191	7 769	20	33 793
Revenus nets des immeubles	19 140	4 529	5 896	11	29 576
Revenus des autres activités	99	638	[241]	238	734
Frais de structure	[4 808]	[2 664]	[1 069]	[258]	[8 799]
EBITDA Courant	14 432	2 503	4 586	(10)	21 511
Amortissements et dépréciations	[282]	[47]	-	-	[329]
Résultat opérationnel courant	14 150	2 455	4 586	(10)	21 182
Charges nettes des provisions	500	234	-	[121]	613
Autres produits et charges	255	[233]	100	44	166
Résultat des cessions d'actifs	1 883	29	-	-	1 913
Résultat opérationnel	16 788	2 487	4 686	(86)	23 874
Solde net des ajustements de valeur	5 163	[7 311]	2 526	[70]	308
Résultat opérationnel net	21 951	(4 824)	7 212	(156)	24 182
Coût de l'endettement financier	[4 722]	[735]	[1 495]	36	[6 916]
Autres produits et charges financiers	149	708	[30]	[1]	826
Ajustement de valeur des instruments financiers	255	261	316	-	832
Résultat avant impôt	17 633	(4 589)	6 002	(122)	18 924
Impôts	1 748	[1 402]	[30]	19	335
Quote-part des titres mis en équivalence	[284]	[53]	[10]	266	[81]
Résultat net d'impôt des activités non poursuivies	[5 166]	-	[2 643]	[4 205]	[12 015]
Résultat net	13 931	(6 044)	3 318	(4 042)	7 164
RÉSULTAT HORS CESSIONS ET VARIATIONS DE JV	6 630	976	477	(3 972)	4 111

EN MILLIERS D'EUROS	BUREAUX	ENTREPÔTS ACTIVITÉS	COMMERCES	DIVERS	TOTAL
Actifs sectoriels	518 639	69 027	181 279	64 600	833 544
Participations dans les MEE	45	[345]	-	2 203	1 902
Total actif consolidé	518 684	68 681	181 279	66 803	835 447
Passifs sectoriels	635 059	39 241	122 914	38 233	835 447
Total passif consolidé	635 059	39 241	122 914	38 233	835 447
Dépenses d'investissement	78 451	319	324	-	79 095

**INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE,
LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR
COMPTES CONSOLIDÉS**

• Au 31 décembre 2016

EN MILLIERS D'EUROS	BUREAUX	ENTREPÔTS ACTIVITÉS	COMMERCE	DIVERS	TOTAL
Revenus locatifs	20 972	5 564	8 108	18	34 662
Revenus nets des immeubles	18 470	4 534	6 425	14	29 443
Revenus des autres activités	130	47	(130)	65	112
Frais de structure	(6 876)	(297)	(1 210)	(188)	(8 571)
EBITDA Courant	11 724	4 284	5 085	(109)	20 984
Amortissements et dépréciations	(728)	(79)	(309)	(1)	(1 117)
Résultat opérationnel courant	10 997	4 205	4 776	(111)	19 867
Charges nettes des provisions	6	(115)	-	-	(109)
Autres produits et charges	238	65	(50)	(70)	183
Résultat des cessions d'actifs	(78)	81	(24)	(1)	(22)
Résultat opérationnel	11 163	4 235	4 702	(181)	19 919
Solde net des ajustements de valeur	6 768	(1 137)	(6 174)	(30)	(573)
Résultat opérationnel net	17 931	3 098	(1 472)	(211)	19 346
Coût de l'endettement financier	(4 297)	(962)	(1 687)	(19)	(6 965)
Autres produits et charges financiers	(136)	(122)	(76)	3	(331)
Ajustement de valeur des instruments financiers	800	225	64	11	1 099
Résultat avant impôt	14 298	2 239	(3 172)	(216)	13 149
Impôts	(797)	(493)	(2)	6	(1 285)
Quote-part des titres mis en équivalence	(3 074)	1 071	(2 776)	(1 629)	(6 408)
Résultat net	10 427	2 817	(5 950)	(1 838)	5 456
RÉSULTAT HORS CESSIONS ET VARIATIONS DE JV	2 937	3 649	185	(1 819)	4 952

EN MILLIERS D'EUROS	BUREAUX	ENTREPÔTS ACTIVITÉS	COMMERCE	DIVERS	TOTAL
Actifs sectoriels	371 185	80 507	125 307	1 609	578 609
Participations dans les MEE	12 035	1 043	9 054	9 419	31 551
Total actif consolidé	383 220	81 550	134 361	11 028	610 160
Passifs sectoriels	499 101	50 629	71 532	(11 103)	610 160
Total passif consolidé	499 101	50 629	71 532	(11 103)	610 160
Dépenses d'investissement	20 985	315	1 316	-	22 616

20.1.5.3 Périmètre de consolidation

Périmètre à la clôture

	31/12/2017			31/12/2016			31/12/2015		
	MÉTHODE DE CONSOLIDATION	% DE CONTRÔLE	% D'INTÉRÊTS	MÉTHODE DE CONSOLIDATION	% DE CONTRÔLE	% D'INTÉRÊTS	MÉTHODE DE CONSOLIDATION	% DE CONTRÔLE	% D'INTÉRÊTS
AFFINE		Société mère		Société mère			Société mère		
AFFINE SUD SCI	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
ARCA VILLE D'ETE SCI	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
APM CLICHY SCI	IG	100,00 %	100,00 %	-	-	-	-	-	-
APM COURBEVOIE SCI	IG	100,00 %	100,00 %	-	-	-	-	-	-
APM SURESNES SCI	IG	100,00 %	100,00 %	-	-	-	-	-	-
ATIT SC	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
BERCY PARKINGS SCI	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
CAPUCINE INVESTISSEMENTS SA	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
CARDEV	-	-	-	-	-	-	IG	100,00 %	100,00 %
CHAVILLE SALENGRO SAS	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
CLICHY HORIZON SCI	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
CONCERTO BUCHERES 3 SCI	MEE	40,00 %	40,00 %	MEE	40,00 %	40,00 %	MEE	40,00 %	40,00 %
CONCERTO WISSOUS SCI	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	-	-	-
CONCERTO WISSOUS PROMOTION SAS	-	-	-	-	-	-	MEE	40,00 %	40,00 %
DORIANVEST SARL	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
GESFIMMO SAS	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
2/4 HAUSSMANN SAS	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
ISSY WEIDEN SCI	IG	100,00 %	100,00 %	-	-	-	-	-	-
LES 7 COLLINES SAS	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
LES JARDINS DES QUAIS SNC	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
KUTUM SAS	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
LILLE HORIZON SCI	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	-	-	-
LOUVOIS SAS	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
LYON DAUPHINE SAS	IG	100,00 %	100,00 %	-	-	-	-	-	-
NEVERS COLBERT SCI	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
MEUDON HORIZON SCI	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	-	-	-
MONTIGNY AMPERE SAS	MEE	50,00 %	50,00 %	-	-	-	-	-	-
NANTES HORIZON SCI	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	-	-	-
PARIS ENGHIEEN SAS	IG	100,00 %	100,00 %	-	-	-	-	-	-
PARIS VAUGIRARD SAS	IG	100,00 %	100,00 %	-	-	-	-	-	-
PARVIS LILLE SCI	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SEADA SAS	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
ST-ÉTIENNE - MOLINA SAS	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
TARGET REAL ESTATE SAS	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
TOULOUSE LES AMARANTES SCI	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
URBISMART SAS	MEE	24,52 %	24,52 %	MEE	24,52 %	24,52 %	MEE	17,00 %	17,00 %
PROMAFFINE SAS	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
CAP 88	MEE	40,00 %	40,00 %	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 %	IG	100,00 %	100,00 %
MARSEILLE 88 CAPELETTE	MEE	40,00 %	40,00 %	MEE	40,00 %	40,00 %	MEE	40,00 %	40,00 %
NANTERRE TERRASSES 12 SCI	MEE	50,00 %	50,00 %	MEE	50,00 %	50,00 %	MEE	50,00 %	50,00 %
29 COPERNIC SCI	MEE	50,00 %	50,00 %	MEE	50,00 %	50,00 %	MEE	50,00 %	50,00 %
CONCERTO DECELOPPMENT IBERICA	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
BANIMMO SA	IG	49,99 %	49,51 %	MEE	49,99 %	49,51 %	MEE	49,99 %	49,51 %

Au cours de l'exercice, sept sociétés ont été créées : APM CLICHY, APM COURBEVOIE, APM SURESNES, ISSY WEIDEN, LYON DAUPHINE, MONTIGNY AMPERE, PARIS ENGHIEEN et une société a été rachetée : PARIS VAUGIRARD.

20.1.5.4. Notes et commentaires

20.1.5.4.1. Notes sur l'état de la situation financière

Note 1 – Immeubles du patrimoine

Le patrimoine est composé de :

- 36 actifs inscrits en immeubles de placement.
- 9 actifs inscrits en actifs détenus en vue de la vente.

24 des 45 actifs, représentant 68,12 % de la juste valeur du patrimoine locatif d'Affine ont été évalués par des experts indépendants (BNP Real Estate, CBRE, Foncier Expertise). Pour 6 d'entre eux, représentant 10,46 % de la valeur du patrimoine locatif, les justes valeurs ont été fixées à un niveau inférieur à la valeur d'expertise. Les justes valeurs de 2 actifs soit 1,4 % de la juste valeur du patrimoine locatif, ont été valorisées en interne. 5 actifs représentant 2,27 % de la juste valeur du patrimoine locatif, ont été valorisés d'après une offre d'achat signée, une promesse ou un mandat de vente et 8 actifs ont été retenus pour le coût de transaction (dont 3 en VEFA), soit 17,68 % de la valeur du patrimoine locatif.

Les immeubles acquis au cours de l'exercice et ceux faisant l'objet d'une offre d'achat acceptée ou d'une promesse de vente sont, comptabilisés à la valeur de transaction. 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 dernière 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 31 décembre 2017

Immeubles de placement

EN MILLIERS D'EUROS		01/01/2017	ACQUISITIONS	TRAVAUX	TRANSFERTS	CESSIONS	VARIATIONS DE JUSTE VALEUR	31/12/2017
Par type d'actifs	Locaux d'activité, entrepôts	43 988	-	240	(21 748)	-	720	23 200
	Bureaux	319 219	77 151	1 301	4 260	(10 019)	5 163	397 074
	Commerce	105 950	11 567	324	-	-	1 726	119 567
	Autres	260	-	-	-	-	(70)	190
	TOTAL	469 417	88 717	1 865	(17 488)	(10 019)	7 539	540 031
Par zone	Paris – QCA	31 000	-	295	-	-	(95)	31 200
	Paris – hors QCA	71 260	-	40	-	-	(410)	70 890
	IDF – hors Paris	111 856	79 995	848	-	(10 019)	531	183 211
	Province française	246 753	8 723	681	(8 940)	-	7 512	254 730
	Autres	8 548	-	-	(8 548)	-	-	-
	TOTAL	469 417	88 717	1 865	(17 488)	(10 019)	7 539	540 031
Coûts directs initiaux								440
								540 470

20

Actifs détenus en vue de la vente

EN MILLIERS D'EUROS		01/01/2017	ACQUISITIONS	TRAVAUX	TRANSFERTS*	CESSIONS	VARIATIONS DE JUSTE VALEUR	31/12/2017
Par type d'actifs	Locaux d'activité, entrepôts	13 798	-	79	21 748	(526)	(8 031)	27 069
	Bureaux	24 710	-	-	(4 260)	(20 450)	-	-
	Commerce	10 700	-	-	-	-	800	11 500
	Autres	-	-	-	-	-	-	-
	TOTAL	49 208	-	79	17 488	(20 976)	(7 231)	38 569
Par zone	Paris – QCA	-	-	-	-	-	-	-
	Paris – hors QCA	-	-	-	-	-	-	-
	IDF – hors Paris	20 450	-	-	-	(20 450)	-	-
	Province française	28 758	-	79	8 940	(526)	(7 231)	30 021
	Autres	-	-	-	8 548	-	-	8 548
	TOTAL	49 208	-	79	17 488	(20 976)	(7 231)	38 569
Coûts directs initiaux								9
								38 578

* 1 actif a été reclassé en IP en 2017

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

• Au 31 décembre 2016
Immeubles de placement

EN MILLIERS D'EUROS		01/01/2016	ACQUISITIONS	TRAVAUX	TRANSFERTS	CESSIONS	VARIATIONS DE JUSTE VALEUR	31/12/2016
Par type d'actifs	Locaux d'activité, entrepôts	37 564	-	265	7 000	-	(841)	43 988
	Bureaux	302 276	17 891	2 734	(16 760)	-	13 078	319 219
	Commerce	115 840	-	1 280	(9 710)	-	(1 460)	105 950
	Autres	290	-	-	-	-	(30)	260
	TOTAL	455 970	17 891	4 278	(19 470)	-	10 747	469 417
Par zone	Paris – QCA	29 600	-	207	-	-	1 193	31 000
	Paris – hors QCA	65 790	-	(26)	-	-	5 496	71 260
	IDF – hors Paris	116 765	6 845	930	(12 500)	-	(184)	111 856
	Province française	235 572	11 046	3 114	(6 970)	-	3 991	246 753
	Autres	8 244	-	52	-	-	252	8 548
	TOTAL	455 970	17 891	4 278	(19 470)	-	10 747	469 417
Coûts directs initiaux								393
								469 810

Actifs détenus en vue de la vente

EN MILLIERS D'EUROS		01/01/2016	ACQUISITIONS	TRAVAUX	TRANSFERTS*	CESSIONS	VARIATIONS DE JUSTE VALEUR	31/12/2016
Par type d'actifs	Locaux d'activité, entrepôts	33 628	-	50	(7 000)	(12 584)	(296)	13 798
	Bureaux	17 700	-	360	16 760	(3 800)	(6 310)	24 710
	Commerce	7 129	-	36	9 710	(1 461)	(4 714)	10 700
	Autres	-	-	-	-	-	-	-
	TOTAL	58 457	-	446	19 470	(17 845)	(11 321)	49 208
Par zone	Paris – QCA	-	-	-	-	-	-	-
	Paris – hors QCA	-	-	-	-	-	-	-
	IDF – hors Paris	17 320	-	360	12 500	(3 420)	(6 310)	20 450
	Province française	41 137	-	87	6 970	(14 425)	(5 011)	28 758
	Autres	-	-	-	-	-	-	-
	TOTAL	58 457	-	446	19 470	(17 845)	(11 321)	49 208
Coûts directs initiaux								20
								49 228

* 4 actifs ont été reclassés en IP en 2016

* 3 actifs étaient déjà détenus en vue de la vente au 01/01/2016 car leurs ventes sont décalées sur 2017 du fait d'études complémentaires menées par les acquéreurs.

• Au 31 décembre 2015
Immeubles de placement

EN MILLIERS D'EUROS		01/01/2015	ACQUISITIONS	TRAVAUX	TRANSFERTS	CESSIONS	VARIATIONS DE JUSTE VALEUR	31/12/2015
Par type d'actifs	Locaux d'activité, entrepôts	45 861	-	700	(7 120)	(5 124)	3 247	37 564
	Bureaux	257 263	27 181	7 800	7 910	-	2 123	302 276
	Commerce	123 410	-	867	(6 000)	(2 824)	387	115 840
	Autres	330	-	-	-	-	(40)	290
	TOTAL	426 864	27 181	9 366	(5 210)	(7 948)	5 718	455 970
Par zone	Paris – QCA	22 600	-	227	-	-	6 773	29 600
	Paris – hors QCA	62 550	-	19	-	-	3 221	65 790
	IDF – hors Paris	104 090	19 645	1 589	8 020	(7 948)	(8 631)	116 765
	Province française	229 933	7 536	7 362	(13 230)	-	3 971	235 572
	Autres	7 691	-	169	-	-	384	8 244
	TOTAL	426 864	27 181	9 366	(5 210)	(7 948)	5 718	455 970
Coûts directs initiaux								425
								456 396

Actifs détenus en vue de la vente

EN MILLIERS D'EUROS		01/01/2015	ACQUISITIONS	TRAVAUX	TRANSFERTS	CESSIONS	VARIATIONS DE JUSTE VALEUR	31/12/2015
Par type d'actifs	Locaux d'activité, entrepôts	101 513	-	722	7 120	(75 489)	(238)	33 628
	Bureaux	45 026	-	1 649	(7 910)	(19 723)	(1 341)	17 700
	Commerce	1 450	-	65	6 000	-	(386)	7 129
	Autres	200	-	-	-	(200)	-	-
	TOTAL	148 189	-	2 435	5 210	(95 412)	(1 965)	58 457
Par zone	Paris – QCA	-	-	-	-	-	-	-
	Paris – hors QCA	5 859	-	1 598	-	(7 457)	-	-
	IDF – hors Paris	40 133	-	375	(8 020)	(13 522)	(1 647)	17 320
	Province française	102 197	-	462	13 230	(74 434)	(318)	41 137
	Autres	-	-	-	-	-	-	-
	TOTAL	148 189	-	2 435	5 210	(95 412)	(1 965)	58 457

Rapprochement entre les valeurs figurant dans l'état de la situation financière et les valeurs expertisées par des experts indépendants

Immeubles de placement

EN MILLIERS D'EUROS	VALEURS RETENUES	EXPERTISES	ÉCART	COMMENTAIRES
CBRE	96 764	96 764	-	
Crédit Foncier Expertise	212 450	212 450	-	
BNP Real Estate	84 900	84 900	-	
Sous-total	394 114	394 114	-	
Actifs évalués à une valeur plus faible que l'expertise	43 600	48 131	(4 531)	
Acquisitions	102 317	25 400	76 917	Portant sur plusieurs immeubles acquis en 2017 pour lesquels il n'a pas eu d'expertises au 31/12/17
Coûts direct initiaux	440	-	440	
IMMEUBLES DE PLACEMENT AU 31/12/2017	540 470	467 644	72 826	

EN MILLIERS D'EUROS	VALEURS RETENUES	EXPERTISES	ÉCART	COMMENTAIRES
CBRE	104 714	104 714	-	
Crédit Foncier Expertise	200 100	200 140	(40)	
BNP Real Estate	99 618	99 618	-	
Sous-total	404 432	404 472	(40)	
Actifs évalués à une valeur plus faible que l'expertise	61 340	65 389	(4 049)	
Acquisitions	3 645	-	3 645	Portant sur un immeuble acquis le 29/07/16 pour lequel il n'a pas eu d'expertise au 31/12/16
Coûts direct initiaux	393	-	393	
IMMEUBLES DE PLACEMENT AU 31/12/2016	469 810	469 861	(51)	

EN MILLIERS D'EUROS	VALEURS RETENUES	EXPERTISES	ÉCART	COMMENTAIRES
CBRE	110 060	115 274	(5 214)	
Crédit Foncier Expertise	185 102	185 440	(338)	
BNP Real Estate	141 164	144 000	(2 836)	
Sous-total	436 326	444 714	(8 388)	
Expertises internes	19 645	-	19 645	Portant sur deux immeubles acquis en fin d'année 2015 pour lesquels il n'y a pas eu d'expertise au 31/12/15
Coûts direct initiaux	425	-	425	
IMMEUBLES DE PLACEMENT AU 31/12/2015	456 396	444 714	11 682	

Actifs détenus en vue de la vente

EN MILLIERS D'EUROS	VALEURS RETENUES	EXPERTISES	ÉCART	COMMENTAIRES
Expertises externes	-	-	-	
Expertises internes	25 448	21 400	4 048	
Mandats, offres de vente et promesses de vente	13 121	-	13 121	
Coûts direct initiaux	9	-	9	
ACTIFS NON COURANTS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE AU 31/12/2017	38 578	21 400	17 178	

EN MILLIERS D'EUROS	VALEURS RETENUES	EXPERTISES	ÉCART	COMMENTAIRES
Expertises externes	-	-	-	
Expertises internes	17 300	-	17 300	
Mandats, offres de vente et promesses de vente	31 908	-	31 908	
Coûts direct initiaux	20	-	20	
ACTIFS NON COURANTS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE AU 31/12/2016	49 228	-	49 228	

EN MILLIERS D'EUROS	VALEURS RETENUES	EXPERTISES	ÉCART	COMMENTAIRES
Expertises externes	46 760	47 456	(696)	
Expertises internes	-	-	-	
Mandats, offres de vente et promesses de vente	11 697	-	11 697	
ACTIFS NON COURANTS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE AU 31/12/2015	58 457	47 456	11 001	

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

Sur la base de la valeur du patrimoine hors droits d'enregistrement et frais de cession estimés, le taux de rendement moyen au 31 décembre 2017 ressort à 5,5 %.

Sur la base du taux de rendement moyen au 31 décembre 2017, une variation supplémentaire de 25 points de base ferait varier de 23,4 M€ la valeur du patrimoine.

Variations de la valeur des immeubles (inclus les actifs destinés à la vente)

EN MILLIERS D'EUROS	LOCATION	EN COURS	ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE	TOTAL
AU 31/12/2014	421 905	5 373	148 189	575 465
Augmentations	20 968	15 635	2 379	38 982
<i>Acquisitions</i>	20 968	15 635	2 379	38 982
Diminutions	(5 961)	(1 997)	(95 403)	(103 360)
<i>Cessions</i>	(5 961)	(1 997)	(95 403)	(103 360)
Variation de périmètre	-	-	-	-
Variation de la juste valeur	5 718	-	(1 965)	3 753
Virements de poste à poste	(3 188)	(2 069)	5 257	-
Variation des coûts directs initiaux	12	-	-	12
AU 31/12/2015	439 455	16 941	58 457	514 852
Augmentations	11 879	10 290	446	22 616
<i>Acquisitions</i>	11 879	10 290	446	22 616
Diminutions	32	(32)	(17 845)	(17 845)
<i>Cessions</i>	32	(32)	(17 845)	(17 845)
Variation de périmètre	-	-	-	-
Variation de la juste valeur	11 253	(506)	(11 321)	(573)
Virements de poste à poste	1 016	(20 486)	19 470	-
Variation des coûts directs initiaux	(33)	-	20	(13)
AU 31/12/2016	463 602	6 208	49 228	519 038
Augmentations	46 241	32 775	79	79 095
<i>Acquisitions</i>	46 241	32 775	79	79 095
Diminutions	(10 014)	(5)	(20 976)	(30 995)
<i>Cessions</i>	(10 014)	(5)	(20 976)	(30 995)
Variation de périmètre	11 567	-	-	11 567
Variation de la juste valeur	7 539	-	(7 231)	308
Virements de poste à poste	(15 759)	(1 729)	17 488	-
Variation des coûts directs initiaux	47	-	(11)	36
AU 31/12/2017	503 223	37 248	38 578	579 048

Note 2 – Emprunts

EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2016	SOUSCRIPTION	REMBOURSEMENT	AUTRES VARIATIONS	TRANSFERT	31/12/2017
Emprunts bancaires	153 927	165 684	(36 273)	7 500	(52 764)	238 075
Emprunt obligataire	5 000	-	-	-	(5 000)	-
Emprunts crédits preneurs	60 422	-	-	(2 301)	(2 875)	55 246
Etalement des frais sur emprunt	(1 641)	(2 457)	-	1 061	262	(2 775)
Comptes de couvertures d'engagements	458	-	(197)	-	26	287
Emprunts à long terme	218 167	163 227	(36 470)	6 260	(60 351)	290 833
Emprunts attachés aux actifs détenus en vue de la vente	32 010	-	(14 575)	-	362	17 798
- Dont Emprunts bancaires attachés aux actifs détenus en vue de la vente	32 010	-	(14 575)	-	362	17 798
Etalement des frais sur emprunt	(155)	-	-	-	19	(136)
DG sur immeubles détenus en vue de la vente	1 671	-	-	(454)	-	1 217
Dettes liées aux actifs détenus en vue de la vente	33 526	-	(14 575)	(454)	381	18 878
Emprunts bancaires	27 462	6 701	(64 914)	-	52 401	21 650
Emprunt obligataire	-	-	-	-	5 000	5 000
Emprunts crédits preneurs	5 446	-	(4 254)	-	2 875	4 068
Etalement des frais sur emprunt	(332)	-	-	-	(281)	(613)
Autres passifs financiers	310	150	-	-	-	460
Comptes de couvertures d'engagements	197	-	-	-	(26)	171
Comptes courants créditeurs	1 434	-	(1 295)	-	-	139
Découverts bancaires	1 016	-	(392)	-	-	624
Emprunts et dettes à court terme	35 533	6 850	(70 854)	-	59 970	31 499
TOTAUX	287 225	170 077	(121 899)	5 807	-	341 211

EN MILLIONS D'EUROS	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Amortissements annuels	21,1	20,0	17,3	17,3	17,1	16,3	14,8	10,8	5,4	1,5	0,2
Amortissements à l'échéance	25,6	18,1	4,5	26,6	11,7	16,1	46,1	95,2	17,2	5,5	3,5
Amortissements anticipés	75,6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	122,3	38,1	21,8	43,9	28,8	32,4	60,9	106,0	22,6	7,0	3,6

(Hors découverts bancaires).

EN MILLIERS D'EUROS	POSTE DU BILAN	DE 1 À 2 ANS	DE 2 ANS À 5 ANS	PLUS DE 5 ANS
Emprunts bancaires	293 321	18 709	89 190	185 422
- Taux fixe	13 136	36	13 100	-
- Taux variable	280 185	18 673	76 090	185 422
Comptes de couverture d'engagement de location financement	287	287	-	-
Étalement des frais d'emprunts au TIE	(2 775)	(593)	(1 475)	(706)
TOTAL AU 31/12/2017	290 833	18 403	87 714	184 716

La durée moyenne des dettes au 31 décembre 2017 est de 5,8 années.

EN MILLIERS D'EUROS	POSTE DU BILAN	DE 1 À 2 ANS	DE 2 ANS À 5 ANS	PLUS DE 5 ANS
Emprunts bancaires	219 349	51 650	61 798	105 901
- Taux fixe	6 345	6 247	99	-
- Taux variable	213 004	45 403	61 699	105 901
Comptes de couverture d'engagement de location financement	458	171	287	-
Étalement des frais d'emprunts au TIE	(1 641)	(373)	(658)	(610)
TOTAL AU 31/12/2016	218 167	51 449	61 427	105 291

EN MILLIERS D'EUROS	POSTE DU BILAN	DE 1 À 2 ANS	DE 2 ANS À 5 ANS	PLUS DE 5 ANS
Emprunts bancaires	216 578	22 494	101 825	92 259
- Taux fixe	5 993	404	5 589	-
- Taux variable	210 585	22 090	96 236	92 259
Comptes de couverture d'engagement de location financement	655	655	-	-
Étalement des frais d'emprunts au TIE	(1 080)	(266)	(560)	(254)
TOTAL AU 31/12/2015	216 153	22 883	101 265	92 004

Note 3 – Autres actifs & passifs financiers

Au 31 décembre 2017

EN MILLIERS D'EUROS	POSTE DU BILAN	DE 0 À 1 AN	DE 1 AN À 5 ANS	PLUS DE 5 ANS
ACTIFS FINANCIERS				
Non courants				
Opérations de location financement et créances rattachées	3 163	-	3 163	-
Actifs disponibles à la vente	843	-	843	-
Instruments dérivés à la juste valeur	1 607	8	1 372	227
Dépôts et cautionnement versés	1 613	2	1 237	374
Prêts	-	-	-	-
Total actifs financiers non courants	7 227	10	6 616	601
Courants				
Trésorerie et équivalents	7 716	7 716	-	-
Équivalents de trésorerie : Sicavs	-	-	-	-
<i>Retraitement à la juste valeur des sicavs</i>	-	-	-	-
<i>Comptes de règlements relatifs aux titres</i>	242	242	-	-
<i>Comptes bancaires débiteurs</i>	7 474	7 474	-	-
TOTAL ACTIFS FINANCIERS COURANTS	7 716	7 716	-	-
PASSIFS FINANCIERS				
Non courants				
Instruments financiers	1 733	174	1 559	-
Primes actualisées à payer	9	-	9	-
Total passifs financiers non courants	1 742	174	1 568	-
Courants				
Emprunt et dettes financières	31 499	31 499	-	-
<i>À moins d'un an</i>	30 718	30 718	-	-
<i>Comptes de couverture d'engagement location financement</i>	171	171	-	-
<i>Étalement des frais d'emprunts au TIE</i>	(613)	(613)	-	-
<i>Intérêts courus sur emprunts</i>	446	446	-	-
<i>Instruments dérivés – Primes actualisées à payer</i>	13	13	-	-
<i>Découverts bancaires</i>	624	624	-	-
<i>Comptes courants et dettes rattachées</i>	139	139	-	-
TOTAL PASSIFS FINANCIERS COURANTS	31 499	31 499	-	-

Au 31 décembre 2016

EN MILLIERS D'EUROS	POSTE DU BILAN	DE 0 À 1 AN	DE 1 AN À 5 ANS	PLUS DE 5 ANS
ACTIFS FINANCIERS				
Non courants				
Opérations de location financement et créances rattachées	7 563	-	7 563	-
Actifs disponibles à la vente	15	-	15	-
Instruments dérivés à la juste valeur	1 442	4	79	1 360
Dépôts et cautionnement versés	2 499	-	1 787	712
Total actifs financiers non courants	11 520	4	9 445	2 071
Courants				
Trésorerie et équivalents	4 875	4 875	-	-
<i>Équivalents de trésorerie : Sicavs</i>	-	-	-	-
<i>Retraitement à la juste valeur des sicavs</i>	-	-	-	-
<i>Comptes de règlements relatifs aux titres</i>	360	360	-	-
<i>Comptes bancaires débiteurs</i>	4 515	4 515	-	-
TOTAL ACTIFS FINANCIERS COURANTS	4 875	4 875	-	-
PASSIFS FINANCIERS				
Non courants				
Instruments financiers	3 107	18	3 089	-
Primes actualisées à payer	23	-	23	-
Total passifs financiers non courants	3 130	18	3 112	-
Courants				
Emprunt et dettes financières	35 533	35 533	-	-
<i>À moins d'un an</i>	32 908	32 908	-	-
<i>Comptes de couverture d'engagement location financement</i>	197	197	-	-
<i>Étalement des frais d'emprunts au TIE</i>	(332)	(332)	-	-
<i>Intérêts courus sur emprunts</i>	295	295	-	-
<i>Instruments dérivés - Primes actualisées à payer</i>	14	14	-	-
<i>Découverts bancaires</i>	1 016	1 016	-	-
<i>Comptes courants et dettes rattachées</i>	1 434	1 434	-	-
TOTAL PASSIFS FINANCIERS COURANTS	35 533	35 533	-	-

Au 31 décembre 2015

EN MILLIERS D'EUROS	POSTE DU BILAN	DE 0 À 1 AN	DE 1 AN À 5 ANS	PLUS DE 5 ANS
ACTIFS FINANCIERS				
Non courants				
Opérations de location financement et créances rattachées	9 016	-	9 016	-
Actifs disponibles à la vente	21	-	21	-
Instruments dérivés à la juste valeur	214	36	178	-
Dépôts et cautionnement versés	2 638	-	-	2 638
Total actifs financiers non courants	11 889	36	9 214	2 638
Courants				
Trésorerie et équivalents	6 698	6 698	-	-
<i>Equivalents de trésorerie : Sicavs</i>	-	-	-	-
<i>Retraitement à la juste valeur des sicavs</i>	-	-	-	-
<i>Comptes de règlements relatifs aux titres</i>	796	796	-	-
<i>Comptes bancaires débiteurs</i>	5 902	5 902	-	-
TOTAL ACTIFS FINANCIERS COURANTS	6 698	6 698	-	-
PASSIFS FINANCIERS				
Non courants				
Instruments financiers	4 295	589	3 706	-
Primes actualisées à payer	86	-	86	-
Total passifs financiers non courants	4 381	589	3 792	-
Courants				
Emprunt et dettes financières	45 823	45 823	-	-
<i>À moins d'un an</i>	40 851	40 851	-	-
<i>Comptes de couverture d'engagement location financement</i>	187	187	-	-
<i>Etalement des frais d'emprunts au TIE</i>	(313)	(313)	-	-
<i>Intérêts courus sur emprunts</i>	327	327	-	-
<i>Instruments dérivés – Primes actualisées à payer</i>	60	60	-	-
<i>Découverts bancaires</i>	4 572	4 572	-	-
<i>Comptes courants et dettes rattachées</i>	139	139	-	-
TOTAL PASSIFS FINANCIERS COURANTS	45 823	45 823	-	-

Note 4 – Éléments détenus en vue de la vente

EN MILLIERS D'EUROS		31/12/2017		31/12/2016		31/12/2015	
		ACTIF	PASSIF	ACTIF	PASSIF	ACTIF	PASSIF
BRANCHES D'ACTIVITÉS NON POURSUIVIES		180 100	134 376	-	-	-	-
Immeuble de placement	Immeubles détenus en vue de la vente	38 578	-	49 228	-	58 457	-
	Emprunts	-	17 662	-	31 855	-	28 950
	Dépôts de garantie	-	1 217	-	1 671	-	1 612
	Sous-total	38 578	18 878	49 228	33 526	58 457	30 562
Actifs financiers	Titres	15	-	15	-	21	-
	Créances rattachées	828	-	-	-	-	-
	Sous-total	843	-	15	-	21	-
TOTAL		219 521	153 255	49 243	33 526	58 478	30 562

Note 5 – Autres actifs

EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
État – Créances fiscales et sociales	3 333	888	3 118
Fournisseurs	158	574	355
Comptes de la clientèle	11 296	2 299	2 142
Capital souscrit non versé	2	-	-
Autres débiteurs divers	7 537	5 233	4 437
Divers	-	-	(45)
Produits à recevoir	19 261	14 366	15 894
Charges constatées d'avance	301	151	266
TOTAL	41 887	23 510	26 168

Détail des produits à recevoir

EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Redditions de charges	16 070	11 683	13 295
Linéarisations des loyers	2 169	2 083	1 725
Autres produits à recevoir sur immeubles de placement	883	434	517
Refacturations aux filiales	121	93	259
PAR sur développement Immobilier	-	58	58
PAR sur autres activités	18	14	40
TOTAL	19 261	14 366	15 894

Note 6 – Autres passifs

EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Fournisseurs et comptes rattachés	3 775	3 706	3 786
Fournisseurs d'immobilisations et comptes rattachés	7 394	593	106
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	11 169	4 298	3 892
Divers clients	311	749	683
Créditeurs divers	18 606	10 659	12 531
Autres dettes	18 916	11 409	13 214
Charges à payer	6 775	4 969	4 580
Produits constatés d'avance	843	1 043	655
TOTAL	37 704	21 719	22 340

Détail des créiteurs divers

EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Clients créiteurs	311	749	683
Provisions pour charges locataires	15 517	10 617	12 471
Fonds de roulements reçus	42	42	42
Créditeurs divers	49	-	18
Dettes sur acquisitions titres	2 998	-	-
TOTAL	18 916	11 409	13 214

Note 7 – Prêts et créances sur la clientèle

EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Créances sur cessions d'immobilisations	2 717	7 826	8 154
Créances ordinaires	3 499	2 795	2 867
Créances douteuses	4 913	4 916	5 336
Dépréciation des créances douteuses	(3 370)	(3 459)	(3 830)
TOTAL	7 759	12 077	12 527

INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE,
LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR
COMPTES CONSOLIDÉS

Au 31 décembre 2017

EN MILLIERS D'EUROS	NON ÉCHUES	30 JOURS AU PLUS	PLUS DE 30 JOURS ET MOINS DE 180 JOURS	PLUS DE 180 JOURS ET MOINS D'UN AN	PLUS D'UN AN
IMMEUBLES DE PLACEMENTS					
Brut	11 014	3 570	1 245	1 538	3 884
Dépréciation	(3 275)	-	(85)	(103)	(2 670)
Net	7 740	3 570	1 160	1 435	1 214
PRESTATIONS DE SERVICES					
Brut	115	-	-	-	115
Dépréciation	(95)	-	-	-	(95)
Net	20	-	-	-	20
TOTAL					
Brut	11 129	3 570	1 245	1 538	3 999
Dépréciation	(3 370)	-	(85)	(103)	(2 765)
Net	7 759	3 570	1 160	1 435	1 234

Au 31 décembre 2016

EN MILLIERS D'EUROS	NON ÉCHUES	30 JOURS AU PLUS	PLUS DE 30 JOURS ET MOINS DE 180 JOURS	PLUS DE 180 JOURS ET MOINS D'UN AN	PLUS D'UN AN
IMMEUBLES DE PLACEMENTS					
Brut	15 358	8 422	591	1 214	4 372
Dépréciation	(3 359)	-	(6)	(250)	(2 863)
Net	12 000	8 422	584	964	1 508
PRESTATIONS DE SERVICES					
Brut	178	57	-	-	121
Dépréciation	(100)	-	-	-	(100)
Net	78	57	-	-	21
TOTAL					
Brut	15 536	8 479	591	1 214	4 493
Dépréciation	(3 459)	-	(6)	(250)	(2 964)
Net	12 077	8 479	584	964	1 529

Au 31 décembre 2015

EN MILLIERS D'EUROS	NON ÉCHUES	30 JOURS AU PLUS	PLUS DE 30 JOURS ET MOINS DE 180 JOURS	PLUS DE 180 JOURS ET MOINS D'UN AN	PLUS D'UN AN
IMMEUBLES DE PLACEMENTS					
Brut	16 187	1 110	152	1 912	11 569
Dépréciation	(3 720)	(2)	(1)	(280)	(2 699)
Net	12 467	1 108	151	1 632	8 870
PRESTATIONS DE SERVICES					
Brut	170	31	6	-	132
Dépréciation	(110)	-	-	-	(110)
Net	60	31	6	-	22
TOTAL					
Brut	16 357	1 141	158	1 912	11 701
Dépréciation	(3 830)	(2)	(1)	(280)	(2 809)
Net	12 527	1 139	157	1 632	8 893

Note 8 – Stocks

EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Stocks promotion immobilière (notamment Concerto Ibérica)	16 031	15 839	16 543
Stocks frais financiers promotion immobilière	-	1	-
Dépréciation des stocks de promotion immobilière	(12 239)	(12 137)	(10 699)
TOTAL	3 792	3 702	5 844

Note 9 – Contribution des entreprises mises en équivalence

Contribution

EN MILLIERS D'EUROS	VALEUR DES TITRES		VARIATION	DONT EFFET DE PÉRIMÈTRE ET AUTRES VARIATIONS	DONT QUOTE-PART DE RÉSULTAT	DONT DISTRIBUTIONS	
	31/12/2016	31/12/2017					
Paris 29 Copernic	50,00 %	(21)	51	72	-	50	22
Cap 88	40,00 %	(50)	180	230	-	230	-
Concerto Buchères 3	40,00 %	1 357	31	(1 327)	-	30	(1 357)
Marseille 88 Capelette	40,00 %	1 970	2 045	75	-	75	-
Nanterre	50,00 %	111	(22)	(133)	-	(23)	(110)
Concerto Wissous Pro	40,00 %	-	-	-	-	-	-
Urbismart	24,52 %	(293)	(427)	(134)	-	(134)	-
Montigny Ampère	50,00 %	-	45	45	310	(265)	-
Banimmo ⁽¹⁾	49,51 %	28 476	-	(28 476)	(28 432)	(45)	-
TOTAL		31 551	1 902	(29 648)	(28 122)	(81)	(1 445)

(1) Jusqu'au 30/09/2017

Données clés

EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2017			31/12/2016			31/12/2015					
	%	TOTAL BILAN	CHIFFRE D'AFFAIRES HT	RÉSULTAT	%	TOTAL BILAN	CHIFFRE D'AFFAIRES HT	RÉSULTAT	%	TOTAL BILAN	CHIFFRE D'AFFAIRES HT	RÉSULTAT
Paris 29 Copernic	50,00 %	250	-	101	50,00 %	300	-	(44)	50,00 %	248	-	(93)
Cap 88	40,00 %	752	1 863	575	40,00 %	1 131	-	105	40,00 %	1 057	-	(239)
Concerto Buchères 3	40,00 %	113	-	76	40,00 %	3 766	6 609	3 392	40,00 %	31 984	18 730	2 445
Marseille 88 Capelette	40,00 %	1 773	-	40	40,00 %	2 848	-	58	40,00 %	2 784	-	(204)
Nanterre	50,00 %	737	-	(46)	50,00 %	1 178	-	221	50,00 %	1 281	-	80
Concerto Wissous Pro	-	-	-	-	-	-	-	-	40,00 %	1	-	(3)
Urbismart	24,52 %	15	-	(546)	24,52 %	356	82	(1 070)	17,00 %	880	23	(574)
Montigny Ampère	50,00 %	10 076	-	(10)	-	-	-	-	-	-	-	-
Banimmo	-	-	-	-	49,51 %	272 617	12 188	(15 410)	49,51 %	350 589	12 494	(33 234)

Note 10 – Impôts différés

EN MILLIERS D'EUROS		31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
ACTIF	Plus-values internes	960	960	1 393
	Immeubles de placement à la JV des filiales non SIIC	(4)	-	-
	Étalement des frais d'emprunts	12	-	-
	TOTAL	968	960	1 393
PASSIF	Immeubles de placement à la JV des filiales non SIIC	1 430	71	-
	Étalement des frais d'emprunts	-	(6)	-
	TOTAL	1 430	65	-

Note 11 – Trésorerie et équivalents

EN MILLIERS D'EUROS		31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Caisse		2	1	1
Disponibilités bancaires		7 473	4 515	5 901
Équivalents de trésorerie		242	360	796
Trésorerie des sociétés classées en activité non poursuivie		5 650	-	-
Sous-total (1)		13 367	4 875	6 698
Découverts bancaires		(624)	(1 016)	(4 572)
Sous-total (2)		(624)	(1 016)	(4 572)
TOTAL (1) + (2)		12 743	3 859	2 126

Note 12 – Évolution du nombre d'actions composant le capital

Actions autorisées, émises et libérées

	À L'OUVERTURE	AUGMENTATION DE CAPITAL PAR CONVERSION DES ORA	DIMINUTION DE CAPITAL PAR ANNULATION D'ACTION D'AUTOCONTRÔLE	AUGMENTATION ET RÉDUCTION DE CAPITAL PAR INCORPORATION DE RÉSERVES	À LA CLÔTURE
Nombre d'actions	10 056 071	-	-	-	10 056 071
Capital en euros	59 500 000	-	-	(34 500 000)	25 000 000

Actions propres

	AU 31/12/2016	ACQUISITIONS	VENTES	ANNULATION	AU 31/12/2017
En milliers d'euros	395	352	(357)	-	391
En nombre	27 007	22 317	(24 286)	-	25 038

Note 13 – Provisions

EN MILLIERS D'EUROS	SOLDE 31/12/2015	DOTATION DE L'EXERCICE	REPRISE DE L'EXERCICE	TRANSFERT DE POSTE À POSTE	SOLDE 31/12/2016	DOTATION DE L'EXERCICE	REPRISE DE L'EXERCICE	TRANSFERT DE POSTE À POSTE	SOLDE 31/12/2017
Provision pour risques divers (litiges clients) (Imm. en DAV)	1 091	354	(242)	-	1 203	441	(875)	-	768
Provision pour risque fiscal	100	-	-	-	100	-	(100)	-	-
Provision pour charges de retraite	501	-	(13)	-	488	-	(397)	-	90
Provision pour charges diverses	2 784	-	(2 252)	(242)	291	63	(291)	-	63
TOTAL	4 476	354	(2 507)	(242)	2 081	504	(1 663)	-	922

20.1.5.4.2 Notes sur le compte de résultat

Note 14 – Revenus nets des immeubles

EN MILLIERS D'EUROS	2017	2016	2015	VARIATION 2017/2016	VARIATION 2016/2015
Revenus locatifs	33 793	34 662	39 029	(869)	(4 367)
Produits et charges locatives	(4 117)	(5 434)	(4 033)	1 317	(1 401)
Charges refacturées	12 056	11 441	11 767	615	(326)
Charges refacturables	(11 493)	(11 134)	(10 612)	(359)	(521)
Charges non refacturables	(4 478)	(5 541)	(4 774)	1 064	(767)
Charges diverses	-	(3)	-	3	(3)
Honoraires de location	(202)	(198)	(413)	(5)	216
Autres produits et charges sur immeubles	(100)	215	(561)	(316)	776
Autres produits	164	430	531	(266)	(101)
Pertes nettes sur clients douteux	(264)	(214)	(1 092)	(50)	878
Revenus nets des immeubles	29 576	29 443	34 435	133	(4 992)

Note 15 – Résultat des autres activités

EN MILLIERS D'EUROS	2017	2016	2015	VARIATION 2017/2016	VARIATION 2016/2015
Résultat sur opérations de location financement (1)	821	10	1 255	811	(1 245)
Loyers et assimilés	3 460	3 555	3 928	(95)	(373)
Dotations aux amortissements et provisions article 64 et 57	(3 043)	(2 948)	(3 084)	(95)	136
Variation de la réserve latente	-	(65)	(10)	65	(55)
Pertes nettes sur clients douteux	431	(512)	451	943	(962)
Charges sur opérations de location financement	(28)	(21)	(30)	(7)	9
Résultat sur opérations de développement immobilier (2)	146	231	43	(84)	188
Chiffre d'affaires	-	450	10	(450)	440
Variations de stocks	192	(799)	109	991	(908)
Pertes nettes sur clients douteux	5	(5)	-	10	(5)
Charges sur opérations immobilières	(51)	585	(76)	(635)	661
Résultat des autres activités (1) + (2)	967	241	1 297	727	(1 057)

Note 16 – Coût de l'endettement financier net

EN MILLIERS D'EUROS	2017	2016	2015	VARIATION 2017/2016	VARIATION 2016/2015
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	283	435	527	(152)	(92)
Dividendes	-	2	15	(1)	(13)
Comptes ordinaires débiteurs	283	433	512	(150)	(79)
Titres de placement	-	-	-	-	-
Coût de l'endettement financier brut	(7 200)	(7 400)	(9 632)	200	2 232
Emprunts à terme de nature financière	(5 945)	(5 438)	(6 717)	(507)	1 278
Produits et charges sur instruments dérivés	(1 429)	(1 995)	(2 955)	566	961
Charges sur dettes subordonnées	(9)	(9)	(8)	-	-
Produits et charges sur comptes courants	183	42	48	141	(7)
Coût de l'endettement financier net	(6 916)	(6 965)	(9 105)	49	2 140

Note 17 – Impôt sur les bénéfices

EN MILLIERS D'EUROS	2017	2016	2015	VARIATION 2017/2016	VARIATION 2016/2015
Charges d'impôts exigibles	374	(712)	550	1 086	(1 262)
Variation des impôts différés	(39)	(573)	(93)	534	(480)
Exit tax	-	-	-	-	-
TOTAL	335	(1 285)	457	1 620	(1 741)

Preuve d'impôt 2017

EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2017
Résultat consolidé avant impôts	6 828
QP des sociétés mises en équivalence	81
QP des activités non poursuivies	12 015
Résultat net avant impôts et avant résultat des sociétés mises en équivalence et activités non poursuivies	18 924
- Dont sociétés SIIC / Sicomi	20 320
- Dont sociétés soumises à l'impôt	(1 397)
Impôt théorique à 33,33 % (1)	466
Effet des déductions et réintégrations	(649)
Effet des différences permanentes	431
Imputation des déficits fiscaux	248
Déficits fiscaux de l'exercice non activés	(762)
Effet des crédits d'impôts et impositions forfaitaires	601
Total des effets fiscaux de l'exercice (2)	(130)
Charges d'impôts constatées (1) + (2)	335
Dont :	
Impôts courants	374
Impôts différés	(39)

Note 18 – Activités non poursuivies

Se rapprocher du §5.1.2 sur le traitement comptable de la participation dans Banimmco.

Actif

EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Actifs non courants			
Immubles de placement	26 995	37 879	65 948
Immobilisations corporelles	219	335	493
Immobilisations incorporelles	200	58	75
Participations dans des sociétés MEE	5 271	6 403	7 520
Actifs d'impôts différés	281	255	5 504
Actifs financiers à long terme	4 496	24 422	45 862
Créances commerciales et autres créances	540	1 628	4 981
Total actifs non courants	38 002	70 981	130 385
Actifs courants			
Actifs détenus en vue de la vente	10 541	-	-
Stocks	98 035	138 613	192 387
Immeuble – Commande en cours d'exécution	-	2 569	2 281
Actifs financiers à court terme	19 171	819	818
Créances commerciales et autres créances	16 897	22 424	20 516
Créances d'impôts courants	152	54	652
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5 650	37 157	3 551
Total actifs courants	150 446	201 636	220 205
TOTAL ACTIF	188 449	272 617	350 589

Passif

EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Capitaux propres			
Capital	79 539	79 539	106 539
Réserves consolidées	(25 402)	(21 796)	(33 449)
Part de tiers	-	-	-
Total capitaux propres	54 137	57 743	73 090
Passifs non courants			
Dettes financières à long terme	77 751	108 213	159 570
Instruments financiers dérivés à long terme	2 182	6 053	-
Dettes commerciales et autres dettes	1 983	2 591	4 256
Provisions à long terme	1 590	2 751	2 085
Total passifs non courants	83 506	119 608	165 911
Passifs courants			
Dettes financières à court terme	37 374	63 950	86 976
Provisions à court terme	29	74	76
Dettes d'impôts courants	2 723	17 437	161
Instruments financiers dérivés à court terme	602	33	6 416
Dettes commerciales et autres dettes	10 077	13 772	17 959
Total passifs courants	50 805	95 266	111 589
TOTAL PASSIF	188 449	272 617	350 589

Compte de résultat consolidé

EN MILLIERS D'EUROS	NOTES	31/12/2017	30/09/2017	31/12/2016	31/12/2015
Revenus locatifs (chiffre d'affaire)		6 996	5 454	11 640	11 401
Produits de cession d'immeubles en stock		54 952	41 050	132 716	18 731
Produits des commandes en cours d'exécution		3 142	-	-	23 094
Produits des activités ordinaires		65 090	46 504	144 356	53 226
Charges locatives		(3 027)	(2 145)	(3 444)	(3 283)
Frais et charges de cession d'immeuble en stock		(43 505)	(29 832)	(72 092)	(17 988)
Frais et charges de commandes en cours d'exécution		(2 577)	-	-	(17 502)
Charges liées aux activités ordinaires		(49 108)	(31 977)	(75 536)	(38 773)
Résultat opérationnel des immeubles		15 981	14 527	68 820	14 453
Honoraires et commissions de gestion		587	346	548	1 092
Résultat net des cessions d'immeubles de placement		-	-	(1 269)	(3 925)
Gains et pertes de juste valeur sur immeubles de placement		(1 101)	(999)	(386)	(575)
Dotations et reprises de réductions de valeurs sur immeubles en stock		(3 829)	(999)	(14 713)	(4 000)
Autres charges et produits opérationnels		(155)	(400)	(424)	(16)
Résultat immobilier		11 483	12 475	52 576	7 029
Charges administratives		(6 941)	(5 440)	(9 683)	(9 077)
Résultat opérationnel		4 542	7 035	42 893	(2 048)
Charges financières		(6 029)	(3 531)	(38 729)	(32 486)
Produits financiers		482	360	1 925	1 953
Quote-part dans le résultat des sociétés MEE		81	(60)	(1 122)	(2 035)
Résultat de reclas. des participations des sociétés MEE		-	-	-	-
Dépréciation sur participations des sociétés MEE		-	(203)	-	449
Résultat net des cessions de titres de sociétés MEE		(506)	-	(1)	1 038
Provisions pour risques et charges sur actifs financiers		-	-	109	(109)
Gains et pertes sur réalisation d'actifs financier		(1)	(1)	(19)	-
Résultat avant impôt		(1 634)	3 802	5 505	(33 687)
Impôt sur le résultat courant		(2 304)	(3 893)	(15 665)	922
Impôts différés		26	1	(5 249)	(469)
RÉSULTAT DE L'EXERCICE		(3 912)	(90)	(15 410)	(33 234)

Pour les trois premiers trimestres de 2017, le résultat de Banimmo passe dans la rubrique « Quote-part dans le résultat des sociétés MEE ». Le résultat du 4^e trimestre est constaté dans la rubrique « Résultat net d'impôt des activités non poursuivies » pour (3 822 K€). La ligne « Résultat net d'impôt des activités non poursuivies » enregistre par ailleurs la valorisation des titres détenus par Affine sur la base de la moyenne des cours de Bourse du mois de décembre pour (8 193 K€).

Tableau des flux de trésorerie consolidés

EN MILLIERS D'EUROS	31/12/17	30/09/17	31/12/16	31/12/15
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles				
Résultat net	(3 912)	(90)	(15 410)	(33 235)
Impôts	2 278	3 892	20 914	(453)
Profits/pertes sur la cession d'immeubles de placement	-	-	1 269	3 925
Profits/pertes sur la cession d'immobilisations corporelles	-	-	-	398
Profits/pertes sur la cession de participations mises en équivalence	-	-	1	(1 038)
Profits/pertes sur la cession d'actifs financiers	-	-	19	-
Profits/pertes sur la cession d'immeubles en stock	(10 941)	(11 250)	(60 624)	(743)
Gains/pertes sur réalisation de commandes en cours d'exécution	(565)	-	-	(5 591)
Gains/pertes de juste valeur sur immeubles de placement	1 101	999	386	575
Gains/pertes de juste valeur sur immeubles de placement	3 829	999	14 713	4 000
Reprise de réductions de valeur sur créances	455	62	(22)	(113)
Reprise de réductions de valeur sur actifs financiers	(840)	(840)	(109)	109
Gains/pertes de juste valeur sur immeubles de placement	140	107	162	172
Amortissement des immobilisations incorporelles	41	38	46	54
Linéarisation des revenus locatifs et charges locatives sur immeubles	(80)	(28)	(133)	(355)
Quote-part dans la perte/(le bénéfice) des sociétés mises en équivalence	122	60	673	2 035
(Reprises de) réductions de valeur sur créances de parties liées	-	-	26 234	22 382
Charges d'intérêts	7 100	4 534	8 621	8 294
Produits d'intérêts et dividendes reçus	(482)	(360)	(1 925)	(1 953)
Produits d'intérêts et dividendes reçus	(495)	(163)	2 338	1 766
Résultat net avant variations du fonds de roulement	(2 247)	(2 040)	(2 847)	229
Variations du fonds de roulement :				
Acquisitions d'immeubles en stock	-	-	(13 880)	(31 859)
Dépenses d'investissements sur immeubles en stock	(4 785)	(3 408)	(15 763)	(43 531)
Encaissements de cessions sur immeubles stock	38 701	34 600	126 191	16 407
Dépenses d'investissements sur commandes en cours d'exécution	(947)	(2)	(1 122)	(15 414)
Encaissements sur commandes en cours d'exécution	(4)	-	-	20 573
Créances commerciales et autres créances	5 002	6 449	3 775	(3 908)
Dettes commerciales et autres dettes	1 449	254	(2 219)	(25)
Provisions	(1 206)	(641)	(817)	(692)
Trésorerie générée (utilisée) par l'activité opérationnelle	38 208	37 251	96 165	(58 449)
Acquisition/vente d'instruments financiers dérivés	-	-	-	-
Impôts payés	(17 188)	(17 172)	(322)	(1 426)
Impôts reçus	71	71	2 531	438
Trésorerie nette générée (utilisée) par l'activité opérationnelle	18 844	18 111	95 527	(59 208)
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement				
Dépenses d'investissements sur immeubles de placement	(479)	(324)	(1 214)	(1 179)
Encaissements de cessions sur immeubles de placement	-	-	13 761	14 700
Acquisitions d'immobilisations corporelles	(24)	(1)	(4)	(91)
Encaissements de cessions sur immobilisations corporelles	-	-	-	323
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	(183)	(130)	(29)	(34)
Cession de participations	223	-	444	2 196
Dividendes reçus d'actifs financiers	-	-	-	67
Cessions d'actifs financiers	-	-	(19)	216
Prêts consentis à des parties liées	(4)	(1 001)	(4 663)	(1 127)
Remboursements de prêts consentis à des parties liées	2 947	-	25	1 905
Intérêts perçus sur prêts consentis à des parties liées	28	-	186	266
Trésorerie nette générée (utilisée) par l'activité d'investissement	2 508	(1 455)	8 487	17 242
Flux de trésorerie liés aux activités de financement				
Augmentation (diminution) nette de la ligne de crédit	(23 102)	(23 102)	(26 218)	8 815
Nouveaux emprunts	0	-	16 458	43 920
Remboursements d'emprunts	(17 984)	(16 447)	(50 190)	(4 571)
Émission publique d'obligations (net de frais)	-	-	-	43 498
Remboursement d'obligations	-	-	-	(40 928)
Intérêts payés	(6 868)	(5 271)	(8 363)	(7 095)
Intérêts perçus/(payés) sur instruments dérivés	(2 807)	(2 562)	(2 667)	(2 748)
Autres intérêts perçus	137	12	41	9
Dividendes versés aux actionnaires	-	-	-	(25)
Trésorerie nette générée (utilisée) par l'activité de financement	(50 624)	(47 370)	(70 939)	40 875
VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE ET DES ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	(29 272)	(30 715)	33 075	(1 091)
SITUATION NETTE DE TRÉSORERIE EN DÉBUT D'ANNÉE	34 922	34 922	1 847	2 938
SITUATION NETTE DE TRÉSORERIE EN FIN D'ANNÉE	5 650	4 208	34 922	1 847

L'incidence sur le bilan consolidé d'Affine est la suivante :

EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
ACTIF			
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence	-	28 476	36 074
Branches d'activités non poursuivies	180 100	-	-
TOTAL ACTIF	180 100	28 476	36 074
PASSIF			
Capitaux propres	(28 756)	(46 003)	(38 406)
<i>dont Participations ne donnant pas le contrôle</i>	27 225	-	-
Dettes liées aux branches d'activités non poursuivies	(134 376)	-	-
TOTAL PASSIF	(163 132)	(46 003)	(38 406)
Incidence dans les capitaux propres d'Affine – Part du groupe	(55 981)	(46 003)	(38 406)
Incidence dans les capitaux propres d'Affine – Part des minoritaires	27 225	-	-

La société a choisi de déprécier uniquement la part groupe et non celle des minoritaires.

L'incidence sur les soldes intermédiaires de gestion est la suivante :

EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Part de résultat des sociétés mises en équivalence ⁽¹⁾	(45)	(7 629)	(16 452)
Résultat net des activités non poursuivies ⁽²⁾	(3 822)	-	-
RÉSULTAT NET	(3 866)	(7 629)	(16 452)
Participations ne donnant pas le contrôle ⁽³⁾	1 930	-	-
RÉSULTAT NET PDG	(1 936)	(7 629)	(16 452)

(1) Résultat des trois premiers trimestres 2017 de Banimmo.

(2) Résultat du 4^e trimestre de Banimmo incluant la dépréciation de (8 193 K€) correspondant à l'ajustement de la valeur des titres sur la base de la moyenne des cours de Bourse de décembre 2017.

(3) Minoritaires de Banimmo.

Note 19 – Résultat par action

Les Obligations Remboursables en Actions (ORA), émises par Affine le 15 octobre 2003 et le 29 juin 2005, et les Titres Subordonnés à Durée Indéterminée (TSDI), émis par Affine le 13 juillet 2007, sont traités comptablement comme des fonds propres. Leurs rémunérations étant assimilées à des dividendes, le résultat net part du groupe est ajusté pour le calcul du résultat dilué par action.

EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Résultat net – part du groupe	9 093	5 456	440
Coût des TSDI	(2 235)	(1 953)	(2 135)
Coût des ORA 1 & 2	(226)	(226)	(590)
Résultat net – part du groupe ajusté pour le calcul du résultat par action	6 632	3 278	(2 285)
Réintégration du coût des ORA 1 et 2	226	226	590
Résultat net – part du groupe ajusté pour le calcul du résultat dilué par action (après conversion des ORA)	6 858	3 504	(1 696)

EN EUROS	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Nombre d'actions en circulation à la clôture	10 056 071	10 056 071	10 056 071
Nombre moyen d'actions en autocontrôle *	(26 250)	(20 178)	(593 279)
Nombre moyen d'actions (hors autocontrôle)	10 029 821	10 035 893	9 462 792
Nombre moyen d'actions nouvelles en remboursement des ORA 1 & 2 **	225 888	225 888	806 652
Nombre moyen d'actions dilués (hors autocontrôle)	10 255 709	10 261 781	10 269 445
Résultat par action (en euros)	0,91	0,54	0,05
Résultat dilué par action (en euros)	0,89	0,53	0,04
Résultat par action retraité des TSDI (en euros)	0,66	0,33	(0,24)
Résultat dilué par action retraité des TSDI (en euros) **	0,67	0,34	(0,17)

* Le nombre moyen d'actions en autocontrôle en 2015 tient compte de l'augmentation de capital intervenue au 31/07/2015.

** Le nombre moyen d'actions dilué 2015 a été corrigé du nombre moyen d'actions nouvelles émises en remboursement des ORA.

20.1.5.5 Gestion du risque financier

20.1.5.5.1 Juste valeur des actifs et passifs financiers

La juste valeur des actifs et passifs financiers correspond à la valeur comptable.

20.1.5.5.2 Nature et étendue des risques liés aux instruments financiers

En 2017, Affine a poursuivi une politique sélective, qu'il s'agisse de la solidité financière de ses clients, des secteurs d'activité dans lesquels ils opèrent, de leur localisation géographique et de la qualité des immeubles.

Les actifs financiers douteux ont toujours une antériorité inférieure à 180 jours ; passé ce délai, la créance exigible est dépréciée à 100 % sous déduction des éventuelles garanties.

20.1.5.5.2.1 Risque de liquidité

Affine suit son risque notamment à travers deux outils :

- un état quotidien de la trésorerie établi par la direction financière et transmis à la direction générale,
- une situation prévisionnelle mensuelle de la trésorerie à 3 ans fournie par le Contrôle de gestion à la direction générale ; à cette occasion, le rapprochement des trésoreries mensuelles constatées et prévisionnelles est effectué et les écarts sont analysés. Une prévision de trésorerie est remise à l'occasion des deux Conseils d'administration statuant sur les comptes.

Les emprunts contractés peuvent faire l'objet de covenants de type

- Loan To Value (LTV) ;
- ICR (Interest coverage ratio) ;
- DSCR (Debt Service Coverage Ratio).

Ces covenants s'appliquent en très large majorité aux immeubles. Le non-respect de ces ratios peut constituer un cas d'exigibilité partielle ou anticipée si le ratio n'est pas rétabli à son niveau contractuel.

Aucun crédit ne donne lieu au 31 décembre 2017 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.

20.1.5.5.2.2 Risque de taux

Affine privilégie le recours à l'endettement à taux variable qui représente, près de 98 % (dont CBI) de sa dette bancaire au 31 décembre 2017 (hors dettes rattachées à des participations et découverts bancaires). Cette dette est intégralement couverte contre le risque de taux.

La société couvre son risque de taux d'intérêt par des opérations de marché (Cap, Swap et tunnel) contractées auprès d'établissements bancaires de premier plan. Ainsi au cours de l'exercice, Affine a souscrit sept caps pour un notionnel initial de 126 339 K€ garantissant un taux maximum de 1,00 %. 44 % de la dette fait l'objet d'une couverture « corporate » (150 M€).

Le risque de marché est évalué suivant l'approche valeur en risque (VaR) c'est-à-dire l'estimation de la perte maximale nette que subirait le portefeuille d'instruments financiers dans des conditions normales de marché.

Analyse de sensibilité des flux de trésorerie pour les instruments à taux variable

(Cette analyse n'inclut pas les emprunts finançant les actifs destinés à la vente).

Au 31/12/2017

SENSIBILITÉ À LA VARIATION DE TAUX EN K€	CHARGES 2018	CHARGES 2019	CHARGES 2020	CHARGES 2021
Augmentation de 50 points de base taux projeté de 2017	5 662	5 626	5 910	5 612
Augmentation de 100 points de base taux projeté de 2017	6 757	7 032	7 183	6 723

Au 31/12/2016

SENSIBILITÉ À LA VARIATION DE TAUX EN K€	CHARGES 2017	CHARGES 2018	CHARGES 2019	CHARGES 2020
Augmentation de 50 points de base taux projeté de 2016	4 860	4 593	3 860	3 789
Augmentation de 100 points de base taux projeté de 2016	5 702	5 699	4 761	4 605

Au 31/12/2015

SENSIBILITÉ À LA VARIATION DE TAUX EN K€	CHARGES 2016	CHARGES 2017	CHARGES 2018	CHARGES 2019
Augmentation de 50 points de base taux projeté de 2015	3 602	3 027	2 794	2 616
Augmentation de 100 points de base taux projeté de 2015	4 416	3 641	3 615	3 270

20.1.5.5.2.3 Risque de change

Aucune transaction n'étant effectuée en devises, Affine n'est pas soumise au risque de change.

20.1.5.5.2.4 Risque de contrepartie

Affine s'attache à ne placer sa trésorerie et à ne souscrire de produits dérivés qu'auprès d'établissements bancaires de premier plan. Au 31 décembre 2017, aucune banque ne représente plus de 24 % de l'encours total de refinancement (hors sociétés mises en équivalence).

20.1.5.6 Gestion du risque du capital

Les objectifs de la société en matière de gestion du capital consistent à maintenir la capacité d'assurer le développement de son exploitation et de fournir une rentabilité aux actionnaires, en conservant une structure capitalistique efficiente afin de limiter le coût du capital.

20.1.5.7 Engagements et garanties

20.1.5.7.1 Engagements de financement et garanties donnés

20.1.5.7.1.1 Emprunts et découverts bancaires

• Garanties

EN MILLIERS D'EUROS	POSTES DU BILAN	MOINS D'1 MOIS	DE 1 À 3 MOIS	DE 3 MOIS À 1 AN	DE 1 AN À 2 ANS	DE 2 ANS À 5 ANS	PLUS DE 5 ANS
Dettes non courantes							
faisant l'objet de garanties	183 113	-	-	-	11 371	55 790	115 952
faisant l'objet de nantissements	110 208	-	-	-	7 338	33 400	69 470
sans garantie ni nantissement	-	-	-	-	-	-	-
Sous-totaux	293 321	-	-	-	18 709	89 190	185 422
Dettes courantes							
faisant l'objet de garanties	37 304	20 503	688	3 594	448	12 071	-
faisant l'objet de nantissements	6 212	-	1 561	4 650	-	-	-
sans garantie ni nantissement	-	-	-	-	-	-	-
Sous-totaux	43 516	20 503	2 250	8 245	448	12 071	-

Ces montants ne tiennent pas compte de l'emprunt obligataire de 5 M€ à échéance le 02/10/2018. Le montant indiqué correspond à l'encours restant dû des dettes au 31/12/2017.

Les dettes font l'objet de garanties qui sont :

- soit des affectations hypothécaires de premier rang ou des Privilèges de Prêteur de Denier (PPD) à l'égard des banques ;
- soit des nantissements de parts sociales qu'Affine détient dans le capital social de l'emprunteur et/ou de créances données au profit des banques.

Lorsque l'emprunt est garanti à la fois par une garantie et un nantissement, la sûreté est classée en « garantie ».

• Engagements de financement

EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Engagements en faveur de la clientèle	-	-	4 400
TOTAL	-	-	4 400

20.1.5.7.1.2 Paiements minimums obligatoires dans le cadre des contrats de location financement pour lesquels la société est crédit preneur

(Rappel : les contrats de location financement sont retraités pour faire apparaître la valeur nette comptable de l'immeuble à l'actif et un emprunt au passif)

EN MILLIERS D'EUROS	AMORTISSEMENTS	REDEVANCES
Moins de 1 an	4 258	5 380
De 1 an à 5 ans	19 124	22 689
Plus de 5 ans	37 042	38 295
Paiements minimaux totaux au titre du capital	60 424	
Montants représentant des charges de financement (intérêts)	5 940	
Valeur des paiements minimaux au titre de la location	66 364	66 364

Les contrats de location financement, dans le cas où Affine est crédit preneur, concernent des contrats sans dispositions particulières.

20.1.5.7.1.3 Paiements minimums obligatoires dans le cadre de contrats de location simple pour lesquels la société est preneur

EN MILLIERS D'EUROS	LOYERS INDEXÉS	LOYERS DE BASE
Moins de 1 an	383	378
De 1 an à 5 ans	288	283
Plus de 5 ans	-	-
Paiements minimaux totaux au titre de la location	671	
Indexation	10	
Valeur des paiements minimaux au titre de la location	661	661

Le contrat de location simple concerne les loyers du siège d'Affine.

20.1.5.7.2 Engagements et garanties reçus

20.1.5.7.2.1 Emprunts et découverts bancaires

• *Garanties*

EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Engagements d'ordre d'établissements de crédit	1 313	1 313	1 313
Engagements d'ordre de la clientèle	-	-	-
TOTAL	1 313	1 313	1 313

• *Engagements de financement*

EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Lignes de découvert	21 000	19 000	15 000
Solde des engagements des établissements de crédit	21 000	19 000	11 131
Engagements reçus de la clientèle	-	-	-
TOTAL	21 000	19 000	11 131

20.1.5.7.2.2 Revenus minimums garantis dans le cadre des contrats de location financement pour lesquels Affine est crédit bailleur

(Rappel : les contrats de location financement sont retraités pour faire apparaître une créance égale à l'encours financier restant dû sur le contrat.)

EN MILLIERS D'EUROS	PAIEMENTS MINIMAUX	VALEUR ACTUELLE PAIEMENTS MINIMAUX
Moins de 1 an	4 182	4 158
De 1 an à 5 ans	3 122	3 056
Plus de 5 ans	-	-
Paiements minimaux au titre de la location	7 304	
Montants représentant des charges de financement	(89)	
Valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location	7 215	7 215
Valeurs résiduelles des paiements minimaux au titre de la location	-	-

Les contrats de location financement, dans le cas où Affine est crédit bailleur, concernent des contrats sans dispositions particulières ; il s'agit de contrats généraux (CBG) conclus à compter de 1996 qui ont une durée résiduelle de 2 à 3 ans.

Par ailleurs, les futurs paiements minimaux de sous-location à recevoir, au titre des contrats de sous-location non résiliables, sont compris dans les engagements de location simple en tant que bailleur, au même titre que les autres contrats de location simple.

20.1.5.7.2.3 Revenus minimums garantis dans le cadre des contrats de location simple pour lesquels Affine est bailleur

EN MILLIERS D'EUROS	PAIEMENTS MINIMAUX	VALEUR ACTUELLE PAIEMENTS MINIMAUX
Moins de 1 an	32 013	27 180
De 1 an à 5 ans	103 817	94 771
Plus de 5 ans	38 044	33 759
Paiements minimaux totaux au titre de la location	173 874	
Montants représentant des charges de financement	(18 164)	
Valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location	155 710	155 710

L'ensemble du patrimoine est localisé en France à l'exception d'un actif en Espagne. Les contrats de location simple en France, dans le cas où Affine est bailleur, sont généralement des baux commerciaux de 3/6/9 ans ; le preneur seul pouvant le résilier à chaque période triennale moyennant un préavis de six mois (usages locaux). Les parties peuvent cependant déroger contractuellement à cette disposition de résiliation triennale en prévoyant une période de location ferme d'une durée supérieure à 3 ans.

Le loyer est habituellement perçu trimestriellement, terme d'avance, et est indexé annuellement et en totalité sur les indices INSEE du coût de la construction (ICC), des loyers des activités tertiaires (ILAT) ou des loyers commerciaux (ILC). Le loyer peut être progressif ou constant et peut comporter des franchises ou des paliers mais est en tout état de cause déterminé dès la signature du bail et pour sa durée. L'ensemble des charges, les impôts fonciers et les taxes sur les bureaux sont généralement à la charge du preneur.

Dans certains cas, les loyers comportent une part variable mais elle reste marginale.

Les engagements de retraite sont provisionnés dans les comptes selon l'hypothèse d'une mise à la retraite à l'âge de 65 ans et s'élèvent au 31 décembre 2017 à 90 K€. Les hypothèses actuarielles retenues pour le calcul de la provision sont :

	2017	2016	2015
Taux d'actualisation	1,15 %	0,80 %	0,96 %
Taux de rotation	11,79 % jusqu'à 50 ans, 3 % au-delà	9,37 % jusqu'à 50 ans, 3 % au-delà	8,93 % jusqu'à 50 ans, 3 % au-delà
Coefficient de revalorisation des salaires	0 %	0,50 %	0,86 %
Table de mortalité INSEE TD-TV	13-15	12-14	11-13

Le taux d'actualisation correspond à la dernière valeur connue à la clôture du taux moyen de rendement des obligations émises de sociétés privées.

La détermination de la provision pour indemnités de départ à la retraite a été réalisée par le prestataire externe ADP.

Cette provision prend en considération les charges sociales.

20.1.5.8 Rémunérations et avantages consentis au personnel

20.1.5.8.1 Effectif

L'effectif est de 35 personnes au 31 décembre 2017, la répartition est la suivante :

- Mandataires sociaux : 2
- Cadres : 26
- Employés : 7

L'effectif moyen à retenir dorénavant est celui défini à l'article D123-200 du Code de commerce (PCG, art. 833-19) et correspond donc à la moyenne arithmétique des effectifs à la fin de chaque trimestre de l'année civile.

20.1.5.8.2 Droit Individuel à la Formation

Le Droit individuel à la formation (DIF) n'existe plus en 2017.

Le Compte Personnel de Formation est instauré depuis le 1^{er} janvier 2015 en application de la loi n° 2014-288 du 5 mars 2014.

20.1.5.8.3 Pensions et autres avantages postérieurs à l'emploi

Les pensions dues au titre des divers régimes de retraite obligatoires sont prises en charge par des organismes extérieurs spécialisés. Les cotisations dues au titre de l'exercice sont comptabilisées dans le résultat pour 297 K€ en 2017 contre 278 K€ en 2016.

20.1.5.8.4 Actions gratuites

L'Assemblée générale mixte d'Affine RE du 28 avril 2016 a autorisé le Conseil d'administration à procéder en une ou plusieurs fois, au profit des membres du personnel salarié de la société ou de certaines catégories d'entre eux, à l'attribution gratuite d'actions existantes de la société.

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

20.1.5.9 Informations relatives aux parties liées

20.1.5.9.1 Rémunération des dirigeants

EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Avantage à court terme (salaires, primes, etc.)	929	748	748
Avantages postérieurs à l'emploi	99	71	67
Autres avantages à long terme	18	6	6
Paiements fondés sur des actions	-	-	-
Avantages comptabilisés	1 046	825	821
Indemnité de rupture de contrat de travail	405	385	385
Avantages non comptabilisés	405	385	385

Sont dirigeants, les personnes occupant les fonctions de Président-directeur général, de Directeur général des sociétés et de Directeur général délégué.

20.1.5.9.1.1 Rémunération des organes de direction et d'administration

Le montant des rémunérations brutes versées aux membres des organes de direction et d'administration des sociétés s'est élevé à 929 K€ au titre de l'exercice 2017 contre 748 K€ au titre de l'exercice 2016, cette augmentation résultant de la nomination d'un Directeur général délégué.

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

- voitures de fonction représentant une charge de 10,56 K€ en 2017 ;
- indemnité de cessation de fonction : une clause prévoyant pour l'un des mandataires sociaux le versement d'un montant égal à

une année de rémunération globale versée par l'ensemble des sociétés ;

- cotisations aux organismes de retraite versées au titre de l'exercice : 99,39 K€ ;
- cotisation GSC pour 9 K€ pour l'un des mandataires sociaux.

Le montant des jetons de présence versés en 2017 aux administrateurs s'est élevé à 67 K€ contre 106 K€ en 2016.

20.1.5.9.1.2 Plan d'intéressement des dirigeants au capital

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

20.1.5.9.2 Transactions d'Affine avec les sociétés liées

20.1.5.9.2.1 Prêts et avances consentis à des sociétés liées

Les prêts et avances consentis aux parties liées sont ceux faits avec les sociétés mises en équivalence.

EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
CAP 88	[710]	1 219	1 217
CONCERTO BUCHERES 3	[55]	(1 220)	(1)
COPERNIC	[7]	(82)	(23)
MARSEILLE CAPELETTE	457	1 228	1 226
MONTIGNY AMPERE	9 981	-	-
NANTERRE	46	(65)	(104)
URBISMART	813	679	557
Total des prêts consentis à des parties liées	10 524	1 759	2 872
CAP 88	-	2	4
CONCERTO BUCHERES 3	[8]	(16)	-
COPERNIC	[2]	(1)	(3)
MARSEILLE CAPELETTE	1	2	5
MONTIGNY AMPERE	5	-	-
NANTERRE	-	-	-
URBISMART	12	10	5
Total des produits d'intérêts sur les prêts consentis	8	(3)	11

Aucune garantie n'a été reçue ni donnée.

20.1.5.9.2.2 Autres transactions avec des sociétés liées

MAB-Finances, en sa qualité de holding d'animation, a signé avec celle-ci un contrat de prestations de services administratifs, financiers et de développement opérationnel, au titre duquel une

charge de 124 K€ (montant partiel excluant la fraction intégrée dans la rémunération des dirigeants) impacte les comptes 2017 contre 195 K€ en 2016.

20.1.5.10 Honoraires des contrôleurs légaux des comptes et des membres de leurs réseaux

Au 31/12/2017

EN MILLIERS D'EUROS	CAILLIAU DEDUIT ET ASSOCIÉS				KPMG			
	MONTANT HT		%		MONTANT HT		%	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Audit Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés								
Emetteur	158	148	58 %	59 %	158	148	94 %	94 %
Filiales intégrées globalement	107	102	39 %	41 %	-	-	-	-
Services autres que la Certification des comptes								
Emetteur	-	2	0 %	0 %	10	10	6 %	6 %
Filiales intégrées globalement	7	-	3 %	0 %	-	-	-	-
Sous-total	272	251	100 %	100 %	168	158	100 %	100 %
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement								
Juridiques, fiscal, social	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous-total	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	272	251	100 %	100 %	168	158	100 %	100 %

Au 31/12/2016

EN MILLIERS D'EUROS	CAILLIAU DEDUIT ET ASSOCIÉS				KPMG			
	MONTANT HT		%		MONTANT HT		%	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Audit Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés								
Emetteur	148	140	59 %	54 %	148	140	94 %	93 %
Filiales intégrées globalement	102	112	41 %	43 %	-	-	-	-
Services autres que la Certification des comptes								
Emetteur	2	-	0 %	0 %	10	10	6 %	7 %
Filiales intégrées globalement	-	9	0 %	4 %	-	-	-	-
Sous-total	251	261	100 %	100 %	158	150	100 %	100 %
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement								
Juridiques, fiscal, social	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous-total	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	251	261	100 %	100 %	158	150	100 %	100 %

20.1.5.11 Événements postérieurs à la clôture

Néant.

20.2 COMPTES CONSOLIDÉS PROFORMA

Pas de comptes consolidés proforma.

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

A l'Assemblée générale de la société Affine RE,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Affine RE SA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « *Responsabilités des Commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels* » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes.

OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note 6.2 – Comparabilité des comptes de l'annexe des comptes annuels concernant le changement de méthode comptable relatif à la revue des plans d'amortissement des immeubles.

Au 1^{er} janvier 2017, la société Affine a revu, pour l'ensemble de ses actifs en location simple, la répartition terrain/construction, la ventilation des composants ainsi que les durées d'amortissement. La méthode par le coût de remplacement net a été retenue et appliquée.

Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié la correcte application du changement comptable et la présentation qui en est faite.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS - POINTS CLÉS DE L'AUDIT

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

EVALUATION DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Risques identifiés

Au 31 décembre 2017, les immobilisations corporelles de la société s'élèvent à 166,9 millions d'euros.

Comme indiqué dans les notes 6.3.2 et 6.3.5 de l'annexe, les immobilisations sont évaluées à leur coût d'acquisition qui correspond au prix d'achat et aux frais d'acquisition. A chaque clôture, la valeur comptable des actifs immobilisés est comparée à la valeur de marché estimée. Des expertises indépendantes, des évaluations de la direction et des promesses/offres/mandats servent de référence pour évaluer la valeur de marché de ces actifs immobiliers.

Les rapports des experts prennent notamment en considération des informations spécifiques telles que la nature de chaque bien, son emplacement, ses revenus locatifs, ses taux de rendement, des dépenses d'investissement ainsi que des transactions comparables intervenues sur le marché.

Lorsque la valeur de marché estimée est inférieure à la valeur nette comptable et si la perte de valeur présente un caractère durable, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

L'évaluation des immobilisations corporelles est un point clé de l'audit en raison de sa sensibilité aux hypothèses retenues par les experts et de leur part importante dans les comptes individuels de la société.

Notre réponse

Nous avons examiné le bien-fondé de la méthode d'évaluation utilisée pour les immobilisations corporelles sur la base des informations qui nous ont été communiquées.

Nos travaux ont consisté à :

- Apprécier la compétence, l'indépendance et l'intégrité des experts immobiliers.
- Analyser les variations significatives de juste valeur par immeuble de placement.
- Établir la cohérence des principales hypothèses de valorisation retenues par les experts indépendants, notamment pour les taux de rendement et les valeurs locatives de marché retenus au regard des éléments de marché disponibles.
- Réconcilier les données utilisées par les experts indépendants avec les données présentes dans les documents probants tels que les états locatifs et le budget des dépenses d'investissement.
- Réaliser un entretien avec les experts indépendants afin de comprendre et d'apprécier la pertinence des estimations, des hypothèses et de la méthodologie d'évaluation appliquées.
- Réaliser un test de dépréciation pour chaque bien immobilier, en comparant la valeur nette comptable du bien immobilier à la juste valeur retenue par la direction.

ÉVALUATION DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Risques identifiés

Les titres de participation, figurant au bilan au 31 décembre 2017 pour un montant de 62,7 millions d'euros, représentent un des postes les plus importants du bilan. Ils sont comptabilisés à leur date d'entrée au coût d'acquisition et dépréciés sur la base de leur valeur actuelle si celle-ci est inférieure.

Comme indiqué dans la note 6.3.3 de l'annexe, la valeur d'inventaire des titres de participation est déterminée sur la base de la quote-part de situation nette corrigée des plus-values latentes sur les éléments incorporels et corporels, de la rentabilité de l'entité et de ses perspectives d'avenir, et pour les sociétés cotées de l'actif net réévalué (ANR) ou du cours de bourse. L'estimation des plus ou moins-values latentes éventuelles repose sur les rapports des experts immobiliers.

L'estimation des immobilisations financières est considérée comme un point clé de l'audit en raison de sa sensibilité aux hypothèses retenues par les experts immobiliers, pour les entités détenant des immeubles, et à leur part importante dans les comptes annuels de la société.

Notre réponse

Nos travaux ont consisté à :

- Examiner le bien-fondé de la méthode d'évaluation utilisée pour les titres de participation sur la base des informations qui nous ont été communiquées.
- Comparer la valeur des capitaux propres retenus dans la détermination des valeurs d'inventaire avec la valeur des capitaux propres dans les comptes des entités qui ont fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques.
- Vérifier le cours de bourse.

Pour les sociétés détenant des immeubles, nos travaux portant sur les plus ou moins-values latentes sur les immeubles ont également consisté à :

- Comparer les valeurs nettes comptables des immeubles retenues dans la détermination des valeurs actuelles avec les valeurs nettes comptables des immeubles des entités qui ont fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques.
- Comparer les justes valeurs des immeubles retenues dans la détermination des valeurs d'inventaire avec les justes valeurs des immeubles déterminées par les experts immobiliers en effectuant des travaux identiques à ceux présentés ci-dessus sur l'évaluation des immobilisations corporelles.

Nos travaux ont également consisté à apprécier la comptabilisation d'une provision pour dépréciation des avances en compte courant ou d'une provision pour risques dans les cas où la société est engagée à supporter les pertes d'une filiale présentant des capitaux propres négatifs.

VÉRIFICATION DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSÉS AUX ACTIONNAIRES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-3 et L.225-37-4 du Code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-37-3 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

INFORMATIONS RÉSULTANT D'AUTRES OBLIGATIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES

Désignation des Commissaires aux comptes

Nous avons été nommés Commissaires aux comptes de la société Affine RE par l'Assemblée générale du 26 avril 2017 pour le cabinet KPMG et du 29 mai 1991 pour le cabinet Cailliau Dedouit et Associés.

Au 31 décembre 2017, le cabinet KPMG était dans la 11^e année de sa mission sans interruption et le cabinet Cailliau Dedouit et Associés dans la 27^e année.

RESPONSABILITÉS DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'administration.

RESPONSABILITÉS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le Commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au comité d'audit

Nous remettons un rapport au comité d'audit qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit, figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du Code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Les Commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 3 avril 2018

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Isabelle Goalec
Associée

Paris, le 3 avril 2018

Cailliau Dedouit et Associés

Laurent Brun
Associé

20.3 COMPTES ANNUELS

20.3.1	BILAN ACTIF	112
20.3.2	BILAN PASSIF	113
20.3.3	COMPTE DE RÉSULTAT	114
20.3.4	TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE	115
20.3.5	INFORMATIONS RELATIVES À L'ENTREPRISE	116
20.3.6	NOTES ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS	116
20.3.6.1	Principes et méthodes comptables	116
20.3.6.2	Comparabilité des comptes	116
20.3.6.3	Méthodes d'évaluation des principaux postes	117
20.3.6.3.1	Immobilisations incorporelles	117
20.3.6.3.2	Immobilisations corporelles	117
20.3.6.3.3	Immobilisations financières	118
20.3.6.3.4	Clients et comptes rattachés	118
20.3.6.3.5	Dépréciations de l'actif immobilisé	118
20.3.6.3.6	Valeurs mobilières de placement	119
20.3.6.3.7	Capitaux propres et autres fonds propres	119
20.3.6.3.8	Méthode de l'étalement des coûts d'emprunts	120
20.3.6.3.9	Instruments financiers à terme	120
20.3.6.3.10	Impôts	120
20.3.6.3.11	Rémunération et avantages consentis au personnel	121
20.3.6.3.12	Rémunération et avantages consentis aux dirigeants	121
20.3.7	PRINCIPAUX ÉVÈNEMENTS DE L'EXERCICE	122
20.3.7.1	Principaux évènements affectant le patrimoine	122
20.3.7.1.1	Location financement	122
20.3.7.1.2	Immeubles de placement	122
20.3.7.1.3	Participations et parts dans les entreprises liées	122
20.3.7.2	Principaux évènements affectant les dettes et les capitaux propres	123
20.3.7.2.1	Financements et refinancements	123
20.3.7.2.2	Capitaux propres	123
20.3.7.3	Provisions pour risques et charges	123
20.3.7.4	Évènements postérieurs à la clôture	123

20.3.8	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	123
20.3.8.1	Chiffre d'affaires sectoriel	123
20.3.8.2	Obligations de distribution	123
	20.3.8.2.1 Du secteur Sicomi	123
	20.3.8.2.2 Du secteur SIIC	123
20.3.8.3	Société consolidante	123
20.3.9	INFORMATIONS RELATIVES AUX POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RÉSULTAT	124
20.3.9.1	Notes sur le bilan social	124
	Note 1 – Immobilisations incorporelles et corporelles, amortissements et dépréciations	124
	Note 2 – Immobilisations financières	124
	Note 3 – Prêts et autres immobilisations financières	126
	Note 4 – Créances : état des échéances	126
	Note 5 – Valeurs mobilières de placement et des disponibilités	127
	Note 6 – Charges constatées d'avance	127
	Note 7 – Charges à répartir sur plusieurs exercices	127
	Note 8 – Capitaux propres et autres fonds propres	128
	Note 9 – Etats des échéances des dettes	130
	Note 10 – Produits constatés d'avance	130
20.3.9.2	Notes sur le compte de résultat social	130
	Note 11 – Produits d'exploitation	130
	Note 12 – Charges d'exploitation	131
	Note 13 – Quote-part de résultat sur opérations faites en commun	132
	Note 14 – Résultat financier	133
	Note 15 – Résultat exceptionnel	134
	Note 16 – Impôts sur les bénéfices	134
20.3.9.3	Notes sur le hors bilan	135
	Note 17 – Autres engagements ne figurant pas dans le hors bilan publiable	135
20.3.10	HONORAIRES DES CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES FIGURANT AU COMPTE DE RÉSULTAT	136

20.3.1 BILAN ACTIF

EN MILLIERS D'EUROS	NOTES	31/12/2017		31/12/2016	
		BRUT	AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS	NET	NET
ACTIF IMMOBILISÉ					
Immobilisations incorporelles	1	561	(462)	99	3 221
Concessions, brevets, licences, logiciels		561	(462)	99	230
Fonds commercial		-	-	-	2 766
Autres immobilisations incorporelles		-	-	-	226
Immobilisations corporelles		260 410	(93 512)	166 899	204 554
Terrains	1	81 998		81 998	53 763
Constructions		176 887	(93 410)	83 477	148 902
Autres immobilisations corporelles		268	(102)	166	174
Immobilisations corporelles en cours		1 257		1 257	1 716
Immobilisations financières		150 252	(87 586)	62 667	66 549
Titres de participations	2	147 904	(87 586)	60 318	64 360
Autres titres immobilisés		1		1	1
Autres immobilisations financières	3	2 348	-	2 348	2 189
		411 224	(181 559)	229 665	274 325
ACTIF CIRCULANT					
Stocks et en-cours					
Avances et acomptes versés sur commandes					
Créances		103 889	(1 759)	102 130	77 565
Clients et comptes rattachés	4	3 890	(825)	3 065	3 089
Autres créances		100 000	(934)	99 066	74 475
Valeurs mobilières de placement		391	-	391	389
Actions propres	5	391	-	391	389
Disponibilités		4 985	-	4 985	1 826
Charges constatées d'avance	6	1 973	-	1 973	1 994
		111 238	(1 759)	109 479	81 773
Charges à répartir sur plusieurs exercices	7	2 430	-	2 430	2 271
TOTAL GÉNÉRAL		524 892	(183 319)	341 573	358 369

20.3.2 BILAN PASSIF

EN MILLIERS D'EUROS	NOTES	31/12/2017 NET	31/12/2016 NET
CAPITAUX PROPRES			
Capital (dont versé 25 000)		25 000	59 500
Primes d'émission, de fusion, d'apport		51 629	51 629
Écarts de réévaluation		-	1 095
Réserve légale		4 806	4 806
Autres réserves		15 655	24 616
Report à nouveau		(52 092)	(43 703)
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)		4 016	(42 916)
Provisions réglementées		2 621	4 813
	8	51 634	59 841
AUTRES FONDS PROPRES			
Autres fonds propres		79 219	79 058
	8	79 219	79 058
PROVISIONS			
Provisions pour risques			
Provisions pour charges		549	1 573
	8	549	1 573
DETTES			
Autres emprunts obligataires		5 072	5 071
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		155 815	161 888
Emprunts et dettes financières		26 929	28 605
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		287	491
Fournisseurs et comptes rattachés		1 549	2 187
Dettes fiscales et sociales		2 104	4 856
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		3 009	262
Autres dettes		14 309	13 287
Produits constatés d'avance	10	1 099	1 250
	9	210 171	217 897
Écarts de conversion Passif			
TOTAL GÉNÉRAL		341 573	358 369

20.3.3 COMPTE DE RÉSULTAT

EN MILLIERS D'EUROS	NOTES	31/12/2017			31/12/2016
		FRANCE	EXPORTATION	TOTAL	TOTAL
Production vendue (services)		33 264		33 264	35 362
Chiffre d'affaires net	11	33 264		33 264	35 362
Reprises sur provisions et transferts de charges				2 550	3 889
Autres produits				121	562
				35 935	39 813
Charges d'exploitation					
Autres achats et charges externes				(11 257)	(12 709)
Impôts, taxes et versements assimilés				(4 969)	(4 947)
Salaires et traitements				(3 288)	(3 115)
Charges sociales				(1 585)	(1 529)
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions					
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements				(9 506)	(12 495)
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				(5 268)	(3 485)
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				(113)	(709)
- Pour risques et charges : dotations aux provisions				(60)	(183)
Autres charges				(743)	(842)
	12			(36 789)	(40 016)
RÉSULTAT D'EXPLOITATION				(854)	(203)
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	13			1 932	795
Bénéfice attribué ou perte transférée				2 896	3 830
Perte supportée ou bénéfice transféré				(963)	(3 034)
Produits financiers					
Participations				1 193	1 043
Autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				23	27
Autres intérêts et produits assimilés				704	587
Reprises sur dépréciations, provisions et transfert de charges				5 719	858
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				35	14
				7 674	2 529
Charges financières					
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions				(16 999)	(37 736)
Intérêts et charges assimilées				(7 160)	(7 077)
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				(1)	(23)
				(24 160)	(44 836)
RÉSULTAT FINANCIER	14			(16 486)	(42 307)
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS				(15 408)	(41 715)
Produits exceptionnels					
Sur opérations de gestion				148	(222)
Sur opérations en capital				46 608	17 350
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges				14 533	2 461
				61 289	19 589
Charges exceptionnelles					
Sur opérations de gestion				(18)	(48)
Sur opérations en capital				(42 066)	(19 609)
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions				(332)	(608)
				(42 415)	(20 266)
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	15			18 874	(677)
Impôts sur les bénéfices	16			549	(524)
Total des produits				107 794	65 760
Total des charges				(103 778)	(108 676)
BÉNÉFICE OU PERTE				4 016	(42 916)

20.3.4 TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

EN MILLIERS D'EUROS	NOTES	31/12/2017	31/12/2016
I – OPÉRATIONS LIÉES À L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE			
Résultat net social		4 016	(42 916)
Dotations nettes aux amortissements et provisions		10 987	45 521
Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur			
Autres produits et charges calculés		(1 211)	(828)
Plus et moins-values de cession d'actifs	1	(4 712)	3 063
vnc des immobilisations cédées		41 010	20 080
produits de cessions des immobilisations cédées		(45 722)	(17 018)
Dividendes et remontées de résultats de sociétés non consolidés		(1 932)	(795)
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		7 147	4 045
Coût de l'endettement financier net		5 241	5 449
Charge d'impôt		(549)	524
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		11 839	10 018
Impôt payé		(300)	(114)
Variation des clients et comptes rattachés		(2 360)	1 897
Variation des fournisseurs et divers créanciers		442	(2 463)
Autres variations du BFR lié à l'activité opérationnelle		2 370	(936)
FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉS PAR L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE		11 991	8 402
II – OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT			
Immeubles de placements		47 304	14 145
Décaissements liés aux acquisitions		(2 524)	(2 671)
Encaissements liés aux cessions		49 829	16 816
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		(312)	(2 463)
Titres consolidés		(201)	(204)
Décaissements liés aux acquisitions		(201)	(208)
Encaissements liés aux cessions			4
Incidence des variations de périmètre			
Dividendes reçus			2 197
Variation des prêts et avances consentis		(30 117)	(172)
Autres flux liés aux opérations d'investissements			
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT		16 957	15 655
III – OPÉRATIONS DE FINANCEMENT			
Rachat et revente d'actions propres		38	(136)
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice	2	(13 219)	(6 850)
Rémunération des instruments hybrides		(2 461)	(2 179)
Variation des dépôts de garantie versés et reçus		(1 249)	(296)
Emissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières		93 450	39 724
Remboursements d'emprunts et dettes financières		(98 950)	(50 605)
Coût de la dette financière nette : intérêts payés		(4 696)	(4 890)
Autres flux liés aux opérations de financement		1 917	1 619
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT		(25 170)	(23 612)
VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE (I + II + III)		3 778	445
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture		1 043	598
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture		4 821	1 043
VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE		3 778	445

Note 1 du TFT : Plus et moins-values de cession d'actifs

EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2017	31/12/2016
Valeur nette comptable des immeubles de placement	40 359	12 062
Mise au rebut sur immeubles de placement	599	6 487
Mise au rebut sur immobilisations corporelles		103
Valeur nette comptable des immeubles en location financement		1 341
Valeur nette comptable des actifs financiers cédés	50	64
Perte sur cession d'actions propres	1	23
VNC des immobilisations cédées	41 010	20 080
Prix de cession des immeubles de placement	(44 859)	(17 000)
Prix de cession des immeubles en location financement		(1 341)
Reprise de provision article 64		1 341
Prix de cession des immobilisations financières	(828)	(4)
Gain sur cession d'actions propres	(35)	(14)
Produits de cessions des immobilisations cédées	(45 722)	(17 018)
Plus et moins-values de cessions d'actifs	(4 712)	3 063

Note 2 du TFT : Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice

En 2017, l'Assemblée générale a décidé d'une distribution de dividende pour 10 056 K€ et 3 190 K€ ont été maintenus en compte courant par un actionnaire.

Trésorerie et équivalents

EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2017	31/12/2016
Caisse, banque centrale, CCP	1	1
Disponibilités bancaires	4 742	1 466
Disponibilités bancaires en autres actifs	242	360
Sous total (1)	4 985	1 826
Découverts bancaires	(164)	(784)
Sous total (2)	(164)	(784)
Total (1) + (2)	4 821	1 043

20.3.5 INFORMATIONS RELATIVES À L'ENTREPRISE

Le 27 février 2018, le Conseil d'administration d'Affine RE a arrêté les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2017 et autorisé leur publication.

Affine a adopté le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) en 2003. Par décision du Conseil d'administration du 15 septembre 2016, le siège social a été transféré au 39, rue Washington, Paris 8^e.

20.3.6 NOTES ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

20.3.6.1 Principes et méthodes comptables

Affine RE est la société mère du groupe consolidé Affine. Les comptes sont établis conformément aux dispositions de la législation française et conformément aux principes généralement admis en France (PCG art.531-1§ 1).

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices,

et conformément aux règles d'établissement et de présentation des comptes annuels énoncés par la loi du 30 avril 1983 et le décret d'application du 29 novembre 1983.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques à l'exception des conséquences comptables de l'option au régime SIIC (réévaluation libre). Les immobilisations sont comptabilisées par composants depuis le 1^{er} janvier 2005.

Les comptes sont établis en milliers d'euros.

20.3.6.2 Comparabilité des comptes

Les méthodes comptables et les modalités de calcul adoptées dans les comptes de l'exercice sont identiques à celles utilisées dans les comptes de l'exercice précédent, à l'exception des plans d'amortissement des immeubles en location simple qui ont fait l'objet d'une revue prospective.

Sur la base des arrêts du Conseil d'État du 15 février 2016 (n° 380400, LG Services et n°367467, SARL Daves Place des Etats-Unis), Affine RE a revu l'ensemble de ces tableaux d'amortissements (hors immeubles destinés à la vente) afin de mieux adapter la ventilation par composants ainsi que la durée résiduelle à la nature de l'actif.

La méthode par le coût de remplacement net a été retenue par Affine et appliquée à compter du 1^{er} janvier 2017.

Elle conduit à déterminer une valeur de reconstruction à neuf des bâtiments existants sur la parcelle, à l'identique ou à l'équivalent. Un coefficient d'abattement tenant compte de la vétusté et de l'état d'entretien est appliqué à ce coût de remplacement brut.

Les experts immobiliers indépendants mandatés par Affine RE (CBRE, BNP Real Estate et CFE) ont valorisé le patrimoine au 31 décembre 2016 : ce changement de méthode a conduit à une revalorisation du foncier pour un montant de 41 423 K€, et à une diminution d'un montant égal de la valeur nette des constructions.

20.3.6.3 Méthodes d'évaluation des principaux postes

20.3.6.3.1 Immobilisations incorporelles

L'essentiel du poste immobilisations incorporelles est composé par :

- Le fonds commercial,
- La valeur des contrats dont Affine est crédit preneur,
- Ainsi que les logiciels informatiques.

20.3.6.3.1.1 Fonds commercial : descriptif des contrats de location-financement preneurs

Néant au 31/12/2017.

20.3.6.3.1.2 Usufruit et commercialité

Usufruit :

En 2015, Affine a vendu un immeuble à Lyon dont les modalités de paiement du prix de vente ont été étalées sur deux exercices : 5 000 K€ le 15/07/2015 et 4 900 K€ en mai 2017. L'immobilisation corporelle constatée en 2015 a été totalement amortie jusqu'à la date de transfert de jouissance le 31 mai 2017.

Commercialité :

En date du 11/03/2016, une convention de cession de commercialité a été signée entre Paris Habitat (Le Cédant) et Affine RE (le Cessionnaire) afin de convertir des locaux réputés à usage d'habitation en locaux commerciaux pour une surface totale de 144,80 m² dans un immeuble parisien.

La transformation ayant été totalement réalisée au 31/12/2017, la commercialité initialement comptabilisée en immobilisation incorporelle a été transférée en 2017 en immobilisation corporelle pour un montant de 234 K€.

20.3.6.3.1.3 Logiciels

Au 31 décembre 2017, la valeur nette des logiciels s'élève à 99 K€ contre 230 K€ au 31 décembre 2016 par suite du reclassement de redevances annuelles en charges.

20.3.6.3.2 Immobilisations corporelles

20.3.6.3.2.1 Immeubles loués en location-financement

20.3.6.3.2.1.1 Valeur brute

La valeur brute des immeubles comprend le coût du terrain et des constructions ainsi que les frais d'acquisition.

20.3.6.3.2.1.2 Amortissement

Les immeubles en location financement acquis depuis le 1^{er} janvier 2000 sont amortis selon la méthode de l'amortissement financier du contrat de location financement, les frais d'acquisition étant amortis en premier lieu.

20.3.6.3.2.1.3 Provision Article 57 (nouveau régime Crédit-Bail immobilier)

Les contrats, signés à compter du 1^{er} janvier 1996, sont soumis à la nouvelle législation de la location financement.

Les immeubles donnent lieu à la constitution d'une provision Article 57 dès lors que l'amortissement financier est supérieur à l'amortissement comptable.

Par ailleurs, cette provision est également dotée pour les immeubles replacés en location financement relevant de ce régime dès lors que, à la date de renégociation, la valeur nette comptable de l'immeuble est supérieure à la valeur financière du contrat. Cette provision s'élève à 1 793 K€ au 31 décembre 2017 contre 542 K€ au 31 décembre 2016.

20.3.6.3.2.2 Immeubles de placement

20.3.6.3.2.2.1 Valeur brute

La valeur brute des immeubles comprend le coût du terrain et des constructions ainsi que les frais d'acquisition et les malis techniques.

Depuis le 1^{er} janvier 2016 et en vertu du règlement 2015-06, le mali technique de fusion est amorti selon les mêmes règles et dans les mêmes conditions que les actifs auxquels il est affecté.

20.3.6.3.2.2.2 Amortissement

Depuis le 1^{er} janvier 2005, Affine amortit les immeubles par composants. La ventilation de la valeur brute des immeubles neufs en quatre composants se fait selon la nature des équipements.

Les frais d'acquisition sont intégrés dans les composants au prorata de leur part respective.

20.3.6.3.2.3 Autres immobilisations corporelles

Les actifs corporels sont essentiellement composés de matériels, mobiliers et logiciels informatiques, amortis sur une durée de trois à dix ans. Ces immobilisations font l'objet d'un amortissement linéaire.

20.3.6.3.2.4 Actifs acquis en crédit-bail

Au 31 décembre 2017, Affine est crédit-preneur dans un contrat (Gennevilliers).

RUBRIQUES	CONSTRUCTIONS		TOTAL
	THOUARS (LO INTERVENUE LE 27/09/2017)	GENNEVILLIERS	
Valeur d'origine	10 469	18 796	29 265
Amortissements :			
Cumuls exercices antérieurs	4 128	3 139	7 267
Dotations de l'exercice	393	603	996
TOTAL	5 948	15 054	21 002
REDEVANCES PAYEES :			
- Cumuls exercices antérieurs	7 256	7 378	14 634
- dotations de l'exercice	387	1 383	1 770
TOTAL	7 643	8 761	16 404
REDEVANCES RESTANT À PAYER :			
- à un an au plus		1 405	1 405
- à plus d'un an et cinq ans au plus		5 855	5 855
- à plus de cinq ans		1 237	1 237
TOTAL		8 497	8 497
VALEUR RESIDUELLE			
- à un an au plus		-	-
- à plus d'un an et cinq ans au plus		-	-
- à plus de cinq ans		5 000	5 000
TOTAL		5 000	5 000

20.3.6.3.3 Immobilisations financières

20.3.6.3.3.1 Titres de participation

La valeur brute des titres correspond à leur valeur nette comptable au 1^{er} janvier 2003, ayant servi de base à la réévaluation qui a suivi l'option pour le régime SIIC.

La valeur d'inventaire des titres de participation est appréciée sur la base de la quote-part de la situation nette de la société corrigée des plus-values latentes sur éléments incorporels et corporels, de sa rentabilité et de ses perspectives d'avenir, et pour les sociétés cotées, de l'ANR (l'actif sous-jacent ayant fait l'objet d'une expertise externe), ou du cours de Bourse.

Les titres de la société Banimmo ont été évalués sur la base de la moyenne des cours de bourse du mois de décembre 2017, ce qui a conduit à constater une dépréciation complémentaire de 10 136 K€.

Dans le cas de filiales ayant une activité de prestations de services, faiblement capitalisées, ou en l'absence de détention des derniers états financiers, la valeur d'inventaire s'apprécie en fonction des perspectives de résultats et/ou des rendements obtenus.

Relèvent de la catégorie des titres de participation, les titres dont la possession durable est estimée utile à l'activité de l'entreprise, notamment parce qu'elle permet d'exercer une influence sur la société émettrice des titres ou d'en assurer le contrôle.

En application du Comité d'Urgence du CNC n° 2005-J du 6 décembre 2005, les frais liés à l'acquisition de titres de participation sont incorporés au prix de revient de ces titres. Les frais d'acquisition s'entendent des droits de mutation, honoraires, commissions et frais d'actes liés à l'acquisition. Ces frais sont amortis sur cinq ans à compter de la date d'acquisition des titres.

20.3.6.3.3.2 Autres immobilisations financières

Il s'agit d'une part des comptes de garanties accordées aux banques pour les refinancements et d'autre part des créances liées à l'activité d'immeubles de placement (fonds de roulement, dépôt de garantie...).

20.3.6.3.4 Clients et comptes rattachés

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Tant pour les opérations de location financement que pour celles d'immeubles de placement, dès lors qu'une créance est échue depuis plus de 6 mois à la clôture de l'exercice, elle est transférée au compte « créances douteuses ». Il en est de même lorsque la situation d'une contrepartie permet de conclure à l'existence d'un risque avéré (redressement judiciaire, difficultés financières graves).

La ventilation des encours selon ces critères apparaît dans le détail des créances douteuses en Note 4 relative aux créances.

20.3.6.3.5 Dépréciations de l'actif immobilisé

20.3.6.3.5.1 Dépréciations des immeubles en location financement

Les immeubles reloués à une valeur financière inférieure à leur valeur nette comptable donnent lieu, pour la différence, à une dépréciation en diminution d'actif. Au 31 décembre 2017, aucune dépréciation n'est constatée.

Les immeubles pour lesquels les crédits preneurs sont en difficulté peuvent également faire l'objet de dépréciation. Au 31 décembre 2017, aucune dépréciation n'est constatée.

20.3.6.3.5.2 Dépréciations des immeubles de placement

Au 31 décembre 2017, Affine détient 23 immeubles de placement :

- Pour 17 d'entre eux la valeur retenue est égale à celles des expertises externes réalisées par BNP Real Estate, Crédit Foncier Expertise et CBRE Evaluation.

EN MILLIERS D'EUROS	VALEURS RETENUES	EXPERTISES EXTERNES	ÉCART
Crédit Foncier Expertise	156 040	156 040	-
CBRE	64 291	64 291	-
BNP Real Estate	18 900	18 900	-
Immeubles de placement au 31/12/2017	239 231	239 231	-

- 3 d'entre eux ont été évalués à un montant inférieur à l'évaluation externe :

EN MILLIERS D'EUROS	VALEURS RETENUES	EXPERTISES EXTERNES	ÉCART
Interne	14 800	18 226	(3 426)
Immeubles de placement au 31/12/2017	14 800	18 226	(3 426)

- 3 d'entre eux ont été évalués sur la base de promesses, d'offres ou de mandats :

EN MILLIERS D'EUROS	VALEURS RETENUES	EXPERTISES EXTERNES	ÉCART
Offre			11 495
Promesse			-
Mandat			-
Immeubles de placement au 31/12/2017			11 495

Affine compare les justes valeurs aux valeurs nettes comptables et déprécie l'actif si la juste valeur est inférieure à la valeur nette comptable à la fin de l'exercice.

Le total des dépréciations s'élève à 7 044 K€ en 2017 contre 14 346 K€ en 2016, et concerne 6 actifs.

20.3.6.3.5.3 Dépréciations pour créances douteuses

Les dépréciations de ces créances sont déterminées, contrat par contrat, en prenant en compte les garanties existantes.

Pour les opérations de location financement libre, la partie non échue des créances ainsi dépréciées – qui figure dans le poste « autres crédits à la clientèle » – fait l'objet d'une dépréciation qui est déterminée dans les mêmes conditions.

20.3.6.3.5.4 Dépréciations autres créances

Les situations nettes de certaines sociétés détenues par Affine étant déficitaires, Affine déprécie dans ses comptes une partie des comptes courants d'actionnaires (après avoir déprécié la totalité de la valeur des titres qu'elle détient).

20.3.6.3.6 Valeurs mobilières de placement

Elles sont composées d'actions propres et de titres non représentatifs d'une quote-part de capital de société ayant pour but la réalisation d'un gain à brève échéance.

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Si la valeur d'inventaire, constituée par le cours de Bourse moyen du dernier mois de la clôture de l'exercice, est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constituée à hauteur de la différence.

EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2016	ACQUISITIONS/ DOTATIONS	CESSIONS/ REPRISES	ANNULATION D' ACTIONS	31/12/2017
Nombre d'actions	27 007	22 317	24 286		25 038
Dépréciation (en K€)	(6)	-	(6)		0
Net	389				391

20.3.6.3.7 Capitaux propres et autres fonds propres

20.3.6.3.7.1 Obligations remboursables en actions (ORA)

2 000 ORA d'une valeur nominale de 10 000 € ont été émises le 15 octobre 2003, pour une durée de 20 ans, remboursables in fine au prix d'émission initial de 50 € par action (200 actions par ORA), ajusté des éventuels effets dilutifs d'opérations financières sur le capital.

À la suite de l'attribution gratuite de 4 % d'actions aux actionnaires le 23 novembre 2005, cette parité a été portée à 208 actions par ORA.

L'Assemblée générale d'Affine qui s'est tenue le 26 avril 2007, ayant décidé de diviser par trois l'action Affine par l'attribution de trois actions nouvelles pour chaque action ancienne à compter du 2 juillet 2007, la parité a été portée à 624 actions par ORA.

Le conseil d'administration du 5 juin 2014 a statué sur la conversion de 28 ORA en 17 472 actions nouvelles. Le conseil d'administration du 28 juillet 2015 a statué sur la conversion de 1 610 ORA en 1 004 640 actions nouvelles, cette conversion est intervenue en date du 31 juillet 2015. Au 31/12/2017, il reste 362 ORA.

Intérêt annuel

Le coupon, basé sur le montant du dividende distribué par la société, est versé selon les modalités suivantes :

- Le 15 novembre, un acompte fixe de 0,518 € par action sous-jacente multiplié par la parité de remboursement (soit 323,23 € par obligation actuellement) ;
- Le solde à la date de paiement du dividende.

Amortissement anticipé au gré de la société

À compter du 15/10/2008, la société peut convertir tout ou partie des ORA en actions si la moyenne des cours de la clôture de l'action sur 40 séances de bourse consécutives est supérieure au prix d'émission ajusté.

À compter du 15/10/2013, la société peut rembourser en numéraire tout ou partie des ORA, avec une notification préalable de trente jours calendaires, à un prix assurant au souscripteur initial, à la date de remboursement effective, après prise en compte des coupons versés les années précédentes et de l'intérêt à payer au titre de la période courue entre la dernière date de paiement des intérêts précédant la date de remboursement anticipé et la date de remboursement effective, un taux de rendement actuariel brut de 11 %.

Amortissement anticipé au gré du porteur

À compter du 15/10/2013, les titulaires d'ORA ont le droit de demander à tout moment, excepté du 15 novembre au 31 décembre inclus de chaque année, le remboursement de tout ou partie de leurs ORA à raison de la parité de remboursement, soit actuellement 624 actions par obligation.

20.3.6.3.2 Titres subordonnés à durée indéterminée TSDI

Le 13 juillet 2007, Affine a procédé à une émission de Titres Subordonnés à Durée Indéterminée (TSDI) pour un montant de 75 000 K€ représentés par 1 500 titres de 50 000 € de nominal. Ce placement s'est effectué auprès d'investisseurs étrangers et les titres sont cotés sur le Marché Réglementé de la Bourse de Luxembourg.

Durée des titres

Les titres sont émis pour une durée indéterminée.

Modalités de remboursement

Les titres pourront être remboursés, en totalité et non en partie seulement, au gré de la société, à toute date de paiement d'intérêt à compter du 13 juillet 2017, pour leur valeur nominale augmentée des intérêts courus et non payés (y compris les intérêts différés).

Forme des titres

Aucun document matérialisant la propriété des titres n'a été émis. Ces derniers sont émis au porteur et sont inscrits dans les livres d'Euroclear France qui crédite les comptes des teneurs de compte.

Rang des titres

Les titres et les intérêts y afférents constituent des obligations subordonnées ordinaires, directes, inconditionnelles, non assorties de sûreté, à durée indéterminée d'Affine, venant au même rang, sans préférence entre eux ni avec les autres obligations subordonnées ordinaires, présentes ou futures et venant avant tous les titres participatifs émis par Affine, les prêts participatifs consentis à Affine, les obligations subordonnées de dernier rang et après les obligations non subordonnées, présents et futurs. En cas de liquidation d'Affine, les titres seront remboursés à un prix égal au pair et leur remboursement n'interviendra qu'après désintéressement de tous les créanciers, privilégiés ou chirographaires mais avant le remboursement des obligations subordonnées de dernier rang, des prêts participatifs accordés à Affine et des titres participatifs.

Intérêt annuel

Chaque titre portera intérêt à compter de la date d'émission sur sa valeur nominale sur la base d'un taux trimestriel variable égal au taux Euribor (3) mois plus une marge égale à 2,80 % par an, payable trimestriellement à terme échu le 13 juillet, 13 octobre, 13 janvier et 13 avril de chaque année et pour la première fois le 13 octobre 2007. La marge est de 2,80 % par an à compter du 13 juillet 2007 inclus jusqu'à la première date de remboursement anticipé (exclue) et ensuite de 3,80 % par an.

Si l'assemblée générale ordinaire :

- a constaté avant une date de paiement d'intérêt l'absence de bénéfices distribuables ;
- ou bien a constaté l'existence de bénéfices distribuables, mais n'a ni versé ni voté un dividende sous quelque forme que ce soit, ni effectué un paiement au titre de toute catégorie d'action, à l'exception d'un dividende dont la distribution serait imposée par la loi applicable à l'émetteur en raison de son statut de Société d'Investissements Immobiliers Cotée et d'ex-SICOMI,

Affine pourra différer le paiement des intérêts, les intérêts ainsi différés venant se cumuler avec les intérêts afférents à la date de paiement d'intérêt suivante.

20.3.6.3.8 Méthode de l'étalement des coûts d'emprunts

La société Affine a adopté en 2002 la méthode préférentielle de l'étalement des coûts d'emprunts.

Les coûts d'emprunts (commissions de montage, honoraires, frais accessoires) sont donc étalés sur la durée de vie de l'emprunt sous-jacent et selon les mêmes modalités d'amortissement.

20.3.6.3.9 Instruments financiers à terme

Toutes les opérations réalisées par le groupe sur les instruments financiers à terme sont des opérations de gré à gré qui figurent dans les engagements hors bilan. Elles sont réalisées en couverture d'opérations de refinancement, la société n'effectuant pas de transactions à caractère spéculatif. Conclues dans le cadre d'une gestion globale du refinancement de la société et de son risque de taux, ces contrats entrent dans la catégorie de la macro-couverture.

À chaque clôture, l'ensemble de ces instruments fait l'objet d'une valorisation de la part des établissements de crédit.

20.3.6.3.9.1 Caps et Tunnels

Les primes payées sont enregistrées en compte d'attente lors de leur versement et réparties en charges sur la durée de vie de l'instrument à terme. Le différentiel de taux potentiel à percevoir est évalué chaque trimestre et comptabilisé parallèlement à l'excédent de charges sur l'élément couvert.

Au 31 décembre 2017, la juste valeur des caps et collars détenus par la société s'élève à [1 247 K€] contre [1 394 K€] au 31 décembre 2016. En 2017, ils ont représenté une charge nette de 413 K€ contre 444 K€ en décembre 2016.

En 2017, trois nouveaux caps ont été conclus pour un notionnel initial de 90 745 K€ et une durée moyenne de 4,7 ans.

20.3.6.3.9.2 Swaps de taux

Au 31 décembre 2017, la juste valeur des swaps détenus par la société s'élève à [1 177 K€] contre [2 235 K€] au 31 décembre 2016. En 2017, ils ont représenté une charge nette de 1 094 K€ contre 1 449 K€ en 2016. Aucun swap n'a été conclu sur cet exercice.

20.3.6.3.10 Impôts

La société Immobil, devenue Affine après fusion avec Sovabail, a abandonné son statut de Sicomi le 1^{er} avril 1993. De ce fait, tous les contrats conclus par cette société depuis cette date sont soumis à l'impôt sur les sociétés selon le régime de droit commun. Ce chan-

gement de statut ne remet pas en cause le régime fiscal de faveur des anciens contrats de location financement du secteur Sicomi d'Immobilier et de Sovabail.

L'adoption à effet du 1^{er} janvier 2003 du régime des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC), subordonne le bénéfice de l'exonération de l'impôt sur les sociétés, pour les revenus du secteur SIIC, au respect de trois conditions de distribution qui ont été modifiées par la Loi de Finances 2013.

20.3.6.3.11 Rémunération et avantages consentis au personnel

20.3.6.3.11.1 Engagements de retraite

Les salariés d'Affine relèvent de la Convention Collective de l'Immobilier depuis le 1^{er} janvier 2013. Cette convention ne prévoit pas d'indemnité de retraite autre que celle relevant du régime général.

Cette dernière a augmenté les seuils de distribution obligatoires ; les SIIC doivent désormais distribuer :

- les bénéfices provenant des opérations de location d'immeubles à hauteur de 95 % ;
- les plus-values de cession d'immeubles, de participations dans des sociétés ayant un objet identique aux SIIC, ou de titres de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté, à hauteur de 60 % ;
- les dividendes reçus des filiales ayant opté pour le statut SIIC au cours de l'exercice qui suit celui de leur perception, à hauteur de 100 %.

Le régime de retraite utilisé est à prestations définies.

Les indemnités obéissent au même régime fiscal et social que l'indemnité de licenciement.

	MISE À LA RETRAITE	DÉPART VOLONTAIRE
Plus de 10 ans d'ancienneté	1/2 mois	1/5 ^e salaire mensuel par an
Plus de 15 ans d'ancienneté	1 mois	
Plus de 20 ans d'ancienneté	1,5 mois	1/5 ^e de salaire mensuel pour les 10 premières années et 2/15 ^e au-delà de la 10 ^e année
Plus de 30 ans d'ancienneté	2 mois	

Le salaire à prendre en considération est le douzième de la rémunération brute (hors prime ou gratification de caractère annuel ou exceptionnel) des douze derniers mois ou, selon la formule la plus avantageuse, le tiers de celle des trois derniers mois.

Par prudence, les engagements de retraite sont provisionnés dans les comptes d'Affine selon l'hypothèse d'une mise à la retraite à 65 ans et s'élèvent au 31 décembre 2017 à 90 K€ contre 487 K€ au 31 décembre 2016.

Les hypothèses actuarielles retenues pour le calcul de la provision sont :

- Taux d'actualisation : 1,15 %
- Taux de rotation : 11,79 %
- Coefficient de revalorisation des salaires : 0,00 %
- Table de mortalité INSEE TD-TV 13-15.

20.3.6.3.11.2 Compte personnel de formation

Depuis le 1^{er} janvier 2015, le Compte Personnel de Formation a été mis en place, en application de la loi n° 2014-288 du 5 mars 2014 relative à la formation professionnelle, à l'emploi et à la démocratie sociale.

20.3.6.3.11.3 Effectif moyen pendant l'exercice

L'effectif moyen a été de 27 personnes ; la répartition par catégorie est la suivante :

Mandataires sociaux :	2
Cadres :	21
Employés :	4

L'effectif moyen à retenir dorénavant est celui défini à l'article D 123-200 du Code de commerce (PCG, art. 833-19) et correspond donc à la moyenne arithmétique des effectifs à la fin de chaque trimestre de l'année civile.

20.3.6.3.11.4 Actions gratuites

L'Assemblée générale mixte d'Affine RE du 28 avril 2016 a autorisé le Conseil d'administration à procéder en une ou plusieurs fois, au profit des membres du personnel salarié de la société ou de certaines catégories d'entre eux, à l'attribution gratuite d'actions existantes de la société.

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

20.3.6.3.12 Rémunération et avantages consentis aux dirigeants

20.3.6.3.12.1 Plan d'intéressement des dirigeants au capital

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

20.3.6.3.12.2 Rémunération des organes de direction et d'administration

Le montant des rémunérations brutes versées aux mandataires sociaux de la société s'est élevé à 724 K€.

Les autres avantages de toute nature dont disposent les mandataires sociaux d'Affine sont :

- Voitures de fonction : représentant une charge locative de 10,563 K€ en 2017 ;
- Indemnité de cessation de fonction : cette indemnité doit être subordonnée à une condition de performance liée aux résultats d'Affine. Elle représente un an de rémunération brute globale si le résultat net dans les comptes individuels d'Affine est au moins égal à 3 % des capitaux propres, si cette condition n'est pas remplie, la performance pourra être appréciée sur la base des comptes consolidés ;
- Cotisations aux organismes de retraite versées au titre de l'exercice : 99 K€.

Le montant après prélèvements sociaux des jetons de présence versés aux administrateurs (y compris les mandataires sociaux) ainsi que le montant des rémunérations des membres du comité d'engagement et du comité d'audit se sont élevés à 67 K€.

20.3.7 PRINCIPAUX ÉVÈNEMENTS DE L'EXERCICE

20.3.7.1 Principaux évènements affectant le patrimoine

20.3.7.1.1 Location financement

Aucune levée d'option n'est intervenue en 2017 contre une en 2016.

20.3.7.1.2 Immeubles de placement

La société a poursuivi sa politique de travaux de rénovation de son patrimoine immobilier pour un montant global de 1 434 K€. Affine a mis en service au cours de l'exercice 2017, 1 466 K€ d'immobilisations contre 11 410 K€ en 2016 (dont 8 389 K€ pour l'immeuble Tangram à Lyon) et corrélativement à ces activations, les anciennes

immobilisations correspondantes ont été mises au rebut pour une Valeur Nette Comptable (VNC) de 599 K€ contre une VNC de 6 487 K€ en 2016.

L'immeuble de Thouars a été acquis le 27 septembre 2017 par levée d'option sur un crédit-bail.

Cessions au cours de l'exercice 2017

EN MILLIERS D'EUROS	VNC HORS DÉPRÉCIATION	PRIX DE CESSION	+ OU - VALUES COMPTABLES	REPRISE DES DÉPRÉCIATIONS	RÉSULTAT DE CESSION
Tremblay	7 833	5 799	(2 034)	3 843	1 809
Trappes	14 602	5 760	(8 842)	9 354	512
Bagnolet	3 133	10 570	7 437		7 437
Montigny Ampère	8 007	9 867	1 861		1 861
Issy les Moulineaux	6 785	12 862	6 077	505	6 583
	40 359	44 859	4 500	13 702	18 202

20.3.7.1.3 Participations et parts dans les entreprises liées

Acquisition et/ou création

SOCIÉTÉS	DATE	OPÉRATION	% CAPITAL ACQUIS
SCI Issy Weiden	12/06/2017	Création	99,90 %
SCI APM Clichy	02/10/2017	Création	99,90 %
SCI APM Courbevoie	03/10/2017	Création	99,90 %
SCI APM Suresnes	03/10/2017	Création	99,90 %
SAS Paris Vaugirard	09/11/2017	Acquisition	100,00 %
SAS Montigny Ampère	20/11/2017	Création	100,00 %
SAS Lyon Dauphiné	11/12/2017	Création	100,00 %
SAS Paris Enghien	11/12/2017	Création	100,00 %

Cessions

SOCIÉTÉS	DATE	% CAPITAL CÉDÉ
SAS Montigny Ampère	21/12/2017	50,00 %
Concerto Arès	29/12/2017	7,50 %
Concerto Grand Sud	29/12/2017	7,50 %

Sociétés recapitalisées

Trois sociétés ont été recapitalisées car leur situation nette était négative.

SOCIÉTÉS	MONTANTS (EN K€)
Capucines Investissement	1 213
Saint-Étienne Molina	4 702
Les 7 Collines	2 094
Total	8 009

20.3.7.2 Principaux événements affectant les dettes et les capitaux propres

20.3.7.2.1 Financements et refinancements

Au cours de l'exercice, Affine a souscrit cinq nouveaux refinancements. Les tombées ont atteint 78 552 K€, dont 70 789 K€ de remboursements anticipés. Affine dispose de 21 000 K€ de lignes de découvert non utilisées au 31 décembre 2017.

20.3.7.2.2 Capitaux propres

- L'Assemblée générale, a réduit le capital de 34 500 K€ par prélèvement sur le compte Report à Nouveau. Le nouveau capital est ainsi fixé à 25 000 K€.
- L'Assemblée Générale a approuvé les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2016 ; le résultat de l'exercice 2016 a été affecté en report à nouveau pour (42 916) K€.
- Le dividende versé en 2017 au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2016 a été prélevé sur les autres réserves pour la somme de 10 056 K€.

	À L'OUVERTURE	ANNULATION D' ACTIONS PROPRES	DISTRIBUTION DE DIVIDENDES EN ACTIONS	CONVERSION ORA	AUGMENTATION ET RÉDUCTION DE CAPITAL PAR INCORPORATION DE RÉSERVES	FUSION	À LA CLÔTURE
Nombre d'actions	10 056 071						10 056 071
Capital en K€	59 500				(34 500)		25 000

20.3.7.3 Provisions pour risques et charges

Conformément au règlement 2000-06 du Comité de la réglementation comptable relatif aux passifs, les provisions sont définies comme des passifs dont l'échéance ou le montant ne sont pas fixés de façon précise.

Une provision pour risque liée aux participations est constituée pour couvrir la situation nette des filiales lorsque celle-ci est négative et dès lors que tous les actifs rattachés à cette dernière ont été dépréciés. Aucune dépréciation nouvelle n'a été constatée au 31 décembre 2017.

Au 31 décembre 2017, ce poste s'élève à 549 K€ contre 1 573 K€ au 31 décembre 2016.

20.3.7.4 Evénements postérieurs à la clôture

Néant.

20.3.8 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

20.3.8.1 Chiffre d'affaires sectoriel

EN MILLIERS D'EUROS	TOTAL	LOCATION FINANCEMENT	LOCATION	FILIALES/PRÊTS
Chiffre d'affaires	33 264	4 906	26 778	1 580

Le chiffre d'affaires comprend essentiellement les revenus suivants :

- les recettes locatives,
- les recettes de location financement,
- les prestations de service.

Les avantages accordés aux locataires (ex : franchises de loyers, paliers...) sont étalés sur la durée ferme du bail, sans tenir compte de l'indexation.

20.3.8.2 Obligations de distribution

20.3.8.2.1 Du secteur Sicomi

Les bénéficiaires totalement ou partiellement exonérés d'impôt sur les sociétés, en application du régime de faveur des Sicomi,

sont obligatoirement distribués à hauteur de 85 % de la fraction exonérée. En application de l'article 36 des statuts de la société, modifiés par l'Assemblée générale extraordinaire du 28 juillet 2000, la distribution des plus-values de cession anticipée provenant du secteur Sicomi peut être étalée sur 3 ans.

20.3.8.2.2 Du secteur SIIC

Les conditions de distribution décrites au chapitre « impôts » permettent d'étaler sur 2 ans la distribution de 60 % des plus-values de cession d'immeubles.

20.3.8.3 Société consolidante

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

20.3.9 INFORMATIONS RELATIVES AUX POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RESULTAT

20.3.9.1 Notes sur le bilan social

Note 1 – Immobilisations incorporelles et corporelles, amortissements et dépréciations

EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2016	ACQUISITIONS, DOTATIONS	FUSIONS OU TUP	TRANSFERTS	CESSIONS, VIREMENTS, REPRISES, MISES AU REBUT	31/12/2017	
Crédit-bail	Brut	40 820	-	-	-	40 820	
	Amortissements et provisions art. 64 et 57	(29 952)	(3 603)	-	-	(33 556)	
	Dépréciations	-	-	-	-	-	
	Net	10 868	(3 603)	-	-	7 264	
Patrimoine locatif	Brut	270 798	2 513	-	2 895	219 322	
	Amortissements	(62 939)	(5 936)	-	0	(52 811)	
	Dépréciations	(14 346)	(4 017)	-	-	(7 043)	
	Net	193 513	(7 440)	-	2 895	(29 500)	159 469
Immobilisations incorporelles	Brut	4 945	179	-	(4 554)	561	
	Amortissements	(1 724)	76	-	1 176	10	
	Dépréciations	-	-	-	-	-	
	Net	3 221	255	-	(3 377)	-	99
Immobilisations corporelles	Brut	187	81	-	-	268	
	Amortissements	(14)	(88)	-	-	(102)	
	Dépréciations	-	-	-	-	-	
	Net	174	(7)	-	-	-	166
Total	Brut	316 750	2 773	-	(1 658)	(56 893)	260 972
	Amortissements	(94 629)	(9 551)	-	1 176	16 073	(86 930)
	Dépréciations	(14 347)	(4 017)	-	-	11 320	(7 045)
	Amortissements et dépréciations	(108 976)	(13 569)	-	1 176	27 393	(93 975)
	Net	207 774	(10 795)	-	(482)	(29 500)	166 997

La valeur nette des mises au rebut s'élève à 599 K€ au 31/12/2017 contre 6 487 K€ au 31/12/2016.

Note 2 – Immobilisations financières

	%	NET 2017	NET 2016	N° SIREN	CA HT 2017	CAPITAL ET RESERVES 2017	RÉSULTAT 2017
Titres de participations : entreprises non liées	15	15					
Habitat et Humanisme	NS	15	15	339 804 858	NC	NC	NC

Titres de participations : entreprises liées

EN MILLIERS D'EUROS	CAPITAL ET RÉSERVES AVANT AFFECTATION	QUOTE- PART DÉTENUE	VALEUR NETTE COMPTABLE DES TITRES DÉTENUS		PRÊTS ET AVANCES	AVALS, CAUTIONS ET GARANTIES	CHIFFRE D'AFFAIRES HT	RÉSULTAT	DIVIDENDES ENCAISSÉS ET REMONTÉE DE RÉSULTAT N-1	PROVISIONS SUR CRÉANCES CHEZ AFFINE
			BRUTE	NETTE						
SCI ARCA VILLE D'ETE	255	100,00 %	201	201	(390)	5 000	777	38	30	
AFFINE SUD	4	99,90 %	1	1	1 413		1 152	156	167	
ATIT	4	100,00 %	4	4	668			(402)	(298)	
BANIMMO	54 137	49,51 %	66 577	18 449	-		6 996	(3 912)		
BERCY PARKINGS	2	100,00 %	310	310	128		27	(2)	(7)	
CAPUCINE INVESTISSEMENTS	44	100,00 %	6 910	-	530		34	(80)		(37)
CHAVILLE SALENGRO	370	100,00 %	1	1	5 814	10 000	2 078	477		
CLICHY HORIZON	68	99,90 %	1	1	2 891	6 332	517	46	(226)	
CONCERTO BUCHERES 3	1	40,00 %	0	0	(55)			76	1 357	
CONCERTO WISSOUS	2	99,93 %	2	2	200			(10)	(4)	
GESFIMMO	259	100,00 %	377	47	(138)		243	(212)		
JARDINS DES QUAIS	366	99,00 %	22 447	22 447	(20 828)	30 000	5 779	2 420	1 908	
LES 7 COLLINES	38	100,00 %	6 249	2 571	6 804	25 945	2 347	(895)		
LUCE PARC LECLERC	1	0,10 %	0	0	10			81	0	
SCI NEVERS COLBERT	159	100,00 %	101	101	4 751		734	(200)	(2 397)	
PARVIS LILLE	123	99,90 %	1	1	1 903	20 521	3 046	(128)	367	
PROMAFFINE	423	100,00 %	6 168	970	1 669			547		
PROMAFFINE (C. Rattachées)		100,00 %	10 012	10 012	-					
ST ETIENNE MOLINA	1 230	100,00 %	10 447	1 061	23			(169)		
TARGET	2 005	100,00 %	14 722	1 017	3 381			(1 212)		
TOULOUSE AMARANTES	1	100,00 %	1	1	4 354		1 265	228	(39)	
URBISMART	(1 195)	24,52 %	202	-	813			(546)		(813)
SCI NANTES HORIZON	1	99,90 %	1	1	1 503	7 000		(22)	(28)	
SCI MEUDON HORIZON	1	99,90 %	1	1	9 302	22 438		(163)	(22)	
SCI LILLE HORIZON	1	99,90 %	1	1	285	1 800		(31)	(14)	
ISSY WEIDEN (ex FAHRENHEIT)	1	99,90 %	1	1	5 360			(5)		
APM Clichy (*)	1	99,90 %	1	1	1 897	4 557	93	(7)		
APM Courbevoie (*)	1	99,90 %	1	1	2 379		125	41		
APM Suresnes (*)	1	99,90 %	1	1	9 815	18 337	318	(44)		
SAS Montigny ampère (*)	100	50,00 %	50	-	9 981			(10)		(85)
SAS Paris Vaugirard	1 326	100,00 %	3 096	3 096	137	7 500	434	(1 207)		
LYON DAUPHINE (*)	1	100,00 %	1	1	-					
PARIS ENGHIEU (*)	1	100,00 %	1	1	-					
		TOTAL	147 889	Actif	76 011	159 428			795	(934)
				Passif	(21 411)					
					54 600					

(*) Sociétés clôturant leur premier exercice social le 31/12/2018.

Transactions avec d'autres sociétés du groupe

EN MILLIERS D'EUROS	PRÊTS ET AVANCES
Louvois	246
Kutum	213
Seada	573
Concerto Ibérica	(425)
Total	606

Total des prêts et avances

EN MILLIERS D'EUROS	TOTAL PRÊTS ET AVANCES
Actif	77 042
Passif	(21 836)
Total	55 206

Banimmo : Au 31 décembre 2017 les titres de la société Banimmo sont comptabilisés à 48 128 K€ sur la base de la moyenne des cours de Bourse de décembre 2017, entraînant une dépréciation complémentaire de 10 136 K€.

Note 3 – Prêts et autres immobilisations financières

EN MILLIERS D'EUROS	POSTES DU BILAN	À 1 AN AU PLUS	À PLUS D'1 AN ET 5 ANS AU PLUS
Autres immobilisations financières	2 348	193	2 155
Prêts	2 348	193	2 155
31/12/2017	2 348	193	2 155

Les prêts et autres immobilisations financières relatifs aux actifs destinés à la vente ont été reclassés dans la colonne à 1 an au plus pour 1,6 K€.

Note 4 – Créances : état des échéances

EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2017	À 1 AN AU PLUS	À PLUS D'1 AN ET 5 ANS AU PLUS
Clients douteux location financement	469	469	
Clients douteux immeubles de placement	774	774	
Autres créances clients location financement	1 028	1 028	
Autres créances clients immeubles de placement	1 619	1 152	467
Clients et comptes rattachés	3 890	3 423	467
Avances et acomptes versés	113	113	
Personnel et comptes rattachés	33	33	
État – Impôts sur les bénéfices	27	27	
État – Taxe sur la valeur ajoutée	447	447	
Montant à recevoir sur ventes d'immeubles	2 717	476	2 242
Fonds de roulement et appels de charges de copropriétés versés	2 436	2 436	
Groupe et associés	77 042	77 042	
Produits à recevoir	15 074	15 074	
Débiteurs divers	2 109	2 109	
Autres créances	100 000	97 758	2 242
Total	103 889	101 181	2 709

Dépréciations

EN MILLIERS D'EUROS	MONTANT AU DÉBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS, DOTATIONS	TRANSFERTS	DIMINUTIONS, REPRISES	MONTANT EN FIN D'EXERCICE
Dépréciations sur comptes clients LF	679	7	-	290	396
Dépréciations sur comptes clients IP	613	106	-	291	429
Dépréciations sur Groupe et associés	5 018	605	-	4 689	934
Total dépréciations	6 311	717	-	5 269	1 759

Produits à recevoir

EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2017	31/12/2016
Produit à recevoir de l'Etat	851	37
Créances clients et comptes rattachés	10 136	8 533
Résultats des filiales	2 896	3 829
Autres produits à recevoir	1 192	93
Total	15 074	12 492

Note 5 – Valeurs mobilières de placement et des disponibilités

Valeurs mobilières de placement

EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2016	ACQUISITIONS/ DOTATIONS	CESSIONS/ REPRISES	ANNULATION D' ACTIONS	31/12/2017
Nombre d'actions	27 007	22 317	24 286		25
Brut	395	352	357		391
Dépréciation (en K€)	(6)	-	(6)		0
Net	389				391

Disponibilités

EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2017	31/12/2016
Caisse	1	1
Comptes de banques	4 742	1 466
Comptes de courtiers	242	360
Total	4 985	1 826

Note 6 – Charges constatées d'avance

EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2017	31/12/2016
Charges de location simple	405	323
Charges sur instruments de couverture	1 568	1 671
Total	1 973	1 994

Affine a signé trois nouveaux caps en 2017 pour un montant de primes de 311 K€, dont 283 K€ de charges constatées d'avance après déduction de la charge de l'année (27 K€).

Note 7 – Charges à répartir sur plusieurs exercices

EN MILLIERS D'EUROS	MONTANT NET AU DÉBUT DE L'EXERCICE	DOTATIONS	AUGMENTATION	VARIATION DE PÉRIMÈTRE	DIMINUTIONS	MONTANT NET EN FIN D'EXERCICE
Charges à répartir sur plusieurs exercices	2 271	(1 206)	1 365			2 430

Ces charges à répartir concernent les coûts d'emprunts suivants :

EN MILLIERS D'EUROS	FRAIS	DURÉE D'AMORTISSEMENT INITIALE	DURÉE RESTANTE
Crédit Agricole Elancourt (5 700 K€)	68	10 ans	7 ans
Saarl B Mulhouse (5 400 K€)	13	10 ans	3 mois
CIC Lyonnaise de Banque (7 350 K€)	37	10 ans	3 ans 1/4
Oséo Nantes (4 800 K€)	53	12 ans	5 ans 1/2
Caisse d'Épargne BFC (1 750 K€)	17	12 ans	6 ans 3/4
Caisse d'Épargne NFE (1 750 K€)	17	12 ans	6 ans 3/4
Allegemeine (17 130 K€)	28	16 ans	1 an 1/4
CFF (5 400 K€)	3	12,5 ans	9 mois
CFF Panhard (10 500 K€)	6	12 ans	1 an
CFF Limay (6 845 K€)	15	12 ans	1 an 3/4
CBI Gennevilliers Plus (18 796 K€)	103	12 ans	5 ans 3/4
Saarl Enghien (5 300 K€)	62	10 ans	6 mois
Société Générale emprunt obligataire (5 000 K€)	118	6 ans	1 an
Crédit Agricole Kremlin (3 800 K€)	50	10 ans	7 ans 1/2
BPI Les Ulis (3 304 K€)	49	7 ans	5 ans 1/2
BNP Auber (20 720 K€)	311	7 ans	5 ans 1/2
CIC Le Tangram (7 500 K€)	121	9 ans 3/4	8 ans 3/4
Credit foncier Leers (7 000 K€)	30	10 ans	12 mois
Credit foncier Leers (prolongation 4 200 K€)	36	1 an	12 mois
HSBC Bercy (40 625 K€)	529	8 ans	7 ans 1/2
CADIF Corbeil (9 200 K€)	133	10 ans	9 ans 1/4
La poste Dauphiné (6 916 K€)	77	4 ans	3 ans 1/4
BRPP – Saint-Julien-les-Metz (2 100 K€)	33	3 ans	2 ans 1/4
BRPP – Saint-Germain-les-Gaudines (2 450 K€)	38	3 ans	2 ans 1/4
BRPP – Saint-Germain-Temara (1 950 K€)	31	3 ans	2 ans 1/4
BRPP – Mer (2 900 K€)	45	3 ans	2 ans 1/4
BRPP – Le Fontenay (6 600 K€)	104	3 ans	2 ans 1/4
HSBC Lille (20 709 K€)	304	7 ans 1/4	7 ans
Total	2 430		

Note 8 – Capitaux propres et autres fonds propres

• Tableau de variation des capitaux propres

	CAPITAL	PRIMES	PROVISIONS RÉGLEMENTÉES	RÉSERVES ET RAN	RÉSULTAT DE L'EXERCICE	ÉCARTS DE RÉÉVALUATION	TOTAL
31/12/2016	59 500	51 629	4 813	(14 281)	(42 916)	1 095	59 841
Amortissements dérogatoires			(2 193)				(2 193)
Réserves libres sur ventes LS				1 095		(1 095)	-
Solde dividende sur actions propres				27			27
Report à nouveau	(34 500)			34 500			-
Affectation du résultat en RAN				(42 916)	42 916		-
Distribution de l'exercice 2016				(10 056)			(10 056)
Part dans le résultat					4 016		4 016
31/12/2017	25 000	51 629	2 621	(31 630)	4 016	-	51 634

• **Autres fonds propres**

▷ *Obligations remboursables par action*

Les Obligations remboursables par action (ORA) s'élèvent à 3 620 K€ auxquels s'ajoutent des intérêts courus pour un montant de 28 K€ (cf. §6.3.7.1 Obligations remboursables par action).

▷ *Titres subordonnés à durée indéterminée*

EN MILLIERS D'EUROS	POSTES DU BILAN	DE 0 À 3 MOIS	DE 3 MOIS À 1 AN	DE 1 AN À 5 ANS	PLUS DE 5 ANS
Comptes	75 000				75 000
Dettes rattachées	571	571			
31/12/2017	75 571	571	-	-	75 000

Cf. §6.3.7.2 Titres subordonnés à durée indéterminée.

• **Ventilation des réserves**

EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2017	31/12/2016
Réserve légale	4 806	4 806
Autres réserves	15 655	24 616
Total	20 462	29 423

• **Tableau de variation des écarts de réévaluation**

EN MILLIERS D'EUROS	ÉCART DE RÉÉVALUATION AU 31/12/2016	PART TRANSFÉRÉE À UN COMPTE DE RÉSERVES DISTRIBUABLES (IMMOBILISATIONS CÉDÉES)	ÉCART DE RÉÉVALUATION AU 31/12/2017
Le Rhodanien	70	(70)	(0)
Bagnolet	1 025	(1 025)	(0)
Total	1 095	(1 095)	(0)

• **Provisions pour risques et charges**

EN MILLIERS D'EUROS	SOLDE D'OUVERTURE	DOTATION DE L'EXERCICE	REPRISE DE L'EXERCICE UTILISÉE	CHARGE DE PERSONNEL	SOLDE DE CLÔTURE
Provision pour risques divers litiges clients	635	15	500		150
Actions gratuites				62	62
Provision sur actifs destinés à la vente	273	60	207		126
Provision pour charges de retraite	487		397		90
Provision pour charges diverses	177	121	178		120
Total	1 573	196	1 283	62	549

Note 9 – Etats des échéances des dettes

EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2017	À 1 AN AU PLUS	À PLUS D'1 AN ET 5 ANS AU PLUS	À PLUS DE 5 ANS
Autres emprunts obligataires	5 072	5 072		
Emprunts auprès des établissements de crédit ⁽¹⁾	155 815	23 788	45 583	86 444
Emprunts et dettes financières ⁽²⁾	5 093	3 212	1 530	351
Avances et acomptes reçus	287	287		
Fournisseurs et comptes rattachés	1 549	1 549		
Personnel et comptes rattachés	1 378	1 378		
Sécurité sociale et autres organismes	219	219		
Taxe sur la valeur ajoutée	507	507		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	3 009	3 009		
Groupe et associés	21 836	21 836		
Autres dettes	14 309	14 309		
Produits constatés d'avance	1 099	1 099		
TOTAL	210 171	76 263	47 113	86 795

(1) Les refinancements des actifs destinés à la vente ont été reclassés à court terme pour un montant de 7 856 K€.

(2) Les dépôts de garantie des actifs destinés à la vente ont été reclassés à court terme pour un montant de 265 K€.

Dont charges à payer

EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2017	31/12/2016
Emprunts auprès des établissements de crédit	354	210
Dettes fournisseurs et comptes rattachés sur Immeubles de location simple	694	1 280
Dettes fournisseurs et comptes rattachés sur frais généraux	598	753
Dettes fiscales et sociales	1 819	1 285
Dettes sur immobilisations	0	10
Sur Immeubles de location simple	3 451	2 906
Sur frais généraux	1 297	3 229
TOTAL	8 213	9 673

Note 10 – Produits constatés d'avance

EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2017	31/12/2016
Loyers	460	440
Sur travaux refacturés	638	810
TOTAL	1 099	1 250

20

20.3.9.2 Notes sur le compte de résultat social

Note 11 – Produits d'exploitation

• Production vendue : chiffre d'affaires

EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2017	31/12/2016
Loyers	4 081	4 132
Charges refacturées	824	789
Location financement	4 906	4 922
Loyers	19 674	21 775
Charges refacturées	6 794	6 882
Autres produits	243	464
Immeubles de placement	26 711	29 122
Produits des activités annexes	1 647	1 318
Exploitation	1 647	1 318
TOTAL	33 264	35 362

Détail de la variation des loyers sur immeubles de placement

EN MILLIERS D'EUROS	VARIATION 2017/2016	
Ventes	(1 349)	
Acquisitions d'immeubles	-	
Evènements exceptionnels	(29)	
Congés reçus	(2 007)	
Nouveaux baux	1 340	
Renégociations	(37)	
Évolution de l'indexation	121	
Variation de loyer	244	
Variation des loyers linéarisés	(382)	
Loyers	(2 101)	(9,65) %

À périmètre constant l'évolution des loyers (hors impact de linéarisation des loyers) est de 1,69 % entre 2016 et 2017.

• Reprises sur provisions et transferts de charges

EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2017	31/12/2016
Reprises de provisions location financement	290	0
Reprises de provisions immeubles de placement	291	888
Transferts de charges	1 365	677
Reprises de provisions d'exploitation	605	2 324
TOTAL	2 550	3 889

Note 12 – Charges d'exploitation

• Charges générales d'exploitation

EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2017	31/12/2016
Autres frais administratifs	(16 226)	(17 656)
Impôts et taxes	(4 969)	(4 947)
Autres achats et charges externes	(11 257)	(12 709)
Charges de personnel	(4 873)	(4 644)
TOTAL	(21 099)	(22 300)

• Dotations aux amortissements et dépréciations

EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2017	31/12/2016
Dotation aux amortissements sur immobilisations	(9 506)	(12 495)
Dotation aux amortissements immobilisations incorporelles	76	(1 079)
Dotations amortissements du siège	(88)	(45)
Dotations amortissements immobilisations de location financement	(2 353)	(2 949)
Dotations amortissements immobilisations d'immeubles de placement	(5 936)	(7 816)
Dotations amortissements des charges à répartir	(1 206)	(606)
Dotation aux dépréciations sur immobilisations	(5 268)	(3 485)
Dépréciations immobilisations de location financement	(1 250)	(538)
Dépréciations immobilisations d'immeubles de placement	(4 017)	(2 947)
Dotations aux dépréciations sur actif circulant	(113)	(709)
Dépréciations clients douteux location financement	(7)	(512)
Dépréciations clients douteux immeubles de placement	(106)	(197)
Dotations aux provisions pour risques et charges	(60)	(183)
Dépréciations des actifs destinés à la vente	(60)	(183)
TOTAL	(14 947)	(16 873)

Ventilation des dotations aux amortissements sur immobilisations de l'exercice

EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2017	31/12/2016
Immobilisations incorporelles	76	(1 079)
Concessions, logiciels	(78)	(245)
Fonds commercial	316	(316)
Usufruit	(162)	(518)
Immobilisations corporelles	(9 583)	(11 416)
Constructions	(8 288)	(10 606)
Mali technique		(159)
Autres immobilisations corporelles	(88)	(45)
Charges à répartir	(1 206)	(606)
TOTAL	(9 506)	(12 495)

• Autres charges

EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2017	31/12/2016
Créances irrécouvrables sur immeubles de placement	(276)	(260)
Redevances concessions- brevets-logiciels	(112)	-
Charges sur cessions d'éléments d'actifs	(170)	(418)
Jetons de présence et rémunération des comités	(185)	(99)
Charges diverses de gestion	(0)	(65)
TOTAL	(743)	(842)

Note 13 – Quote-part de résultat sur opérations faites en commun

EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2017	31/12/2016
Bénéfice attribué ou perte transférée	1 932	795
Arca ville d'Eté	38	30
Affine Sud	156	167
Atit	(402)	(298)
Bercy parking	(2)	(7)
Clichy Horizon	46	(226)
Concerto Buchères 3	30	1 357
Concerto Wissous	(10)	(4)
Issy Weiden	(5)	-
Jardins des Quais	2 396	1 908
Lille Horizon	(31)	(14)
Luce parc Leclerc	0	0
Meudon Horizon	(163)	(22)
Nantes Horizon	(22)	(28)
Nevers Colbert	(200)	(2 397)
Parvis Lille	(127)	367
Toulouse Amarantes	228	(39)

Note 14 – Résultat financier

EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2017	31/12/2016
Intérêts sur compte courant	1 193	1 043
Dividendes	0	-
Produits financiers de participations	1 193	1 043
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	23	27
Divers	118	132
Rémunération des cautions	586	455
Autres intérêts et produits assimilés	704	587
Reprises sur dépréciations sur titres et comptes courants	5 713	858
Reprises sur dépréciations des actions propres	6	-
Produits nets sur cession de valeurs mobilières de placement	35	14
Total produits financiers	7 674	2 529
Intérêts sur compte courant	(384)	(351)
Intérêts sur comptes créditeurs	(45)	(30)
Intérêts sur emprunts	(2 607)	(2 281)
Intérêts sur lignes de découvert	(131)	(103)
Pertes sur créances liées aux participations	(5)	(13)
Charges sur caps, swaps et tunnels	(1 507)	(1 893)
Charges sur ORA	(226)	(226)
Charges sur TSDI	(2 235)	(1 953)
Divers	(20)	(228)
Intérêts et charges assimilés	(7 160)	(7 077)
Dotations aux dépréciations sur titres et comptes courants	(16 999)	(37 730)
Dotations aux dépréciations sur actions propres		(6)
Charges nettes sur cession de valeurs mobilières de placement	(1)	(23)
Total charges financières	(24 160)	(44 836)
Total Résultat financier	(16 486)	(42 307)

La diminution des charges financières s'explique notamment par une dépréciation des titres de Banimmo pour un montant de (10 136 K€) en 2017 contre (34 298 K€) en 2016 soit une variation de positive de 24 162 K€.

Note 15 – Résultat exceptionnel

EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2017	31/12/2016
Sur opérations de gestion	148	(222)
Récupération sur créances amorties immeubles de placement	-	(222)
Récupération sur créances amorties immeubles en location financement	148	-
Sur opérations en capital	46 608	17 350
Prix de vente des immobilisations financières cédées	828	4
Prix de vente des immobilisations immeubles de placement cédées	44 859	17 000
Divers	921	346
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges	14 533	2 461
Reprise sur dépréciation des immobilisations cédées	11 320	1 341
Reprise sur amortissements dérogatoires	2 388	1 043
Divers	824	77
Total produits exceptionnels	61 289	19 589
Sur opérations de gestion	(18)	(48)
Divers charges exceptionnelles	(18)	(48)
Sur opérations en capital	(42 066)	(19 609)
Valeurs comptables des éléments d'actif cédés immobilisations financières	(50)	(64)
Valeurs comptables des éléments d'actif cédés location financement	-	(1 341)
Valeurs comptables des éléments d'actif cédés immeubles de placement	(41 207)	(11 595)
Mises au rebut LS	(599)	(6 487)
Mises au rebut FG	-	(103)
Frais de ventes sur immeubles de placement	(0)	(18)
Divers	(210)	(1)
Dotations aux amortissements aux dépréciations et aux provisions	(332)	(608)
Amortissements dérogatoires	(196)	(395)
Provisions pour risques et charges	(136)	(213)
Total charges exceptionnelles	(42 415)	(20 266)
Total résultat exceptionnel	18 874	(677)

Note 16 – Impôts sur les bénéfices

EN MILLIERS D'EUROS	RÉSULTAT AVANT IMPÔT	IMPÔT	RÉSULTAT NET
Résultat courant	(15 408)	549	(14 859)
Résultat exceptionnel	18 874		18 874
Total	3 467	549	4 016

Le Conseil Constitutionnel dans sa décision n° 2017-660 du 6 octobre 2017 a décidé de déclarer inconstitutionnelle la contribution de 3 % sur les montants distribués. Une demande de dégrèvement des sommes payées a été déposée et un produit à recevoir de 851 K€ a été constaté dans les comptes de 2017.

20.3.9.3 Notes sur le hors-bilan

EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2017	31/12/2016
ENGAGEMENTS DONNES		
ENGAGEMENTS DE GARANTIE	161 535	113 913
Engagements d'ordre d'établissements de crédit	-	-
Engagements d'ordre de la clientèle et des filiales	161 535	113 913
ENGAGEMENTS RECUS		
ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT	21 000	19 000
Engagements reçus d'établissements de crédit	21 000	19 000
Engagements reçus de la clientèle	-	-
ENGAGEMENTS DE GARANTIE	1 313	1 313
Engagements reçus d'établissements de crédit	1 313	1 313
Engagements reçus de la clientèle	-	-

Note 17 – Autres engagements ne figurant pas dans le hors-bilan publiable

	POSTES DU BILAN	MOINS D'1 MOIS	DE 1 À 3 MOIS	DE 3 MOIS À 1 AN	DE 1 AN À 2 ANS	DE 2 ANS À 5 ANS	PLUS DE 5 ANS
Dettes non courantes							
faisant l'objet de garanties	145 362	-	-	-	9 293	43 648	92 421
faisant l'objet de nantissements	-	-	-	-	-	-	-
sans garantie ni nantissement	-	-	-	-	-	-	-
	145 362	-	-	-	9 293	43 648	92 421
Dettes courantes							
faisant l'objet de garanties	21 480	20 503	240	737	-	-	-
faisant l'objet de nantissements	-	-	-	-	-	-	-
sans garantie ni nantissement	-	-	-	-	-	-	-
	21 480	20 503	240	737	-	-	-

Garanties : hypothèques inscrites.

Nantissements : nantissements des titres des sociétés emprunteuses au profit des banques.

Lorsque l'emprunt est garanti à la fois par une garantie et un nantissement, la sûreté est classée en "garantie".

• Echéances des instruments de taux d'intérêt

	ENCOURS AU 31/12/2017	DE 0 MOIS À 1 AN	DE 1 AN À 5 ANS	PLUS DE 5 ANS
Opérations de macro-couverture				
Marché de gré à gré				
Opérations fermes				
Contrats d'échange de taux (swaps + collars)	70 772	37 290	33 482	-
Opérations conditionnelles				
Contrats de garantie de taux (caps + tunnel)	370 192	44 320	309 512	16 360
Total	440 964	81 610	342 994	16 360

• **Risques de taux d'intérêt**

Affine est exposée au risque d'évolution des taux d'intérêt sur ses emprunts à taux variables, qu'elle couvre en majeure partie par des opérations de marché (swaps, caps, collars et tunnels) contractées auprès d'établissements bancaires de premier plan.

Au 31 décembre 2017, la dette financière à taux variable s'élève à 154 146 K€ contre 158 756 K€ au 31 décembre 2016.

• **Covenants financiers**

Des emprunts contractés font l'objet de covenants de type :

- Loan To Value (LTV) ;
- ICR (Interest coverage ratio) ;
- DSCR (Debt service coverage ratio).

Selon les termes de ces conventions de crédit, le non-respect de ces ratios constitue un cas d'exigibilité partielle ou anticipée destinés à rétablir le ratio à son niveau contractuel. Aucun crédit ne donne lieu au 31 décembre 2017 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.

20.3.10 HONORAIRES DES CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES FIGURANT AU COMPTE DE RÉSULTAT

EN MILLIERS D'EUROS	CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS		KPMG AUDIT	
	MONTANT		MONTANT	
	2017	2016	2017	2016
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes	158	148	158	148
Services autres que la certification des comptes		12	10	10
Autres prestations	-	-	-	-
Total	158	159	168	158

20.4 VÉRIFICATION DES INFORMATIONS FINANCIÈRES HISTORIQUES ANNUELLES

20.4.1 INFORMATIONS FINANCIÈRES HISTORIQUES VÉRIFIÉES PAR LES CONTRÔLEURS LÉGAUX

Les comptes consolidés et les comptes annuels d'Affine ainsi que les rapports des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés et sur les comptes annuels au titre de l'exercice 2017 figurent respectivement aux rubriques 20.1 et 20.3 du présent document.

En application de l'article 28 du règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission, les informations suivantes sont incorporées par référence dans le présent document de référence :

- les comptes consolidés et les comptes annuels d'Affine ainsi que les rapports des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés et sur les comptes annuels au titre de l'exercice 2016 figurent respectivement aux rubriques 20.1 et 20.3 du document de référence enregistré par l'Autorité des Marchés Financiers le 6 avril 2017, sous le numéro D.17-0322,
- les comptes consolidés et les comptes annuels d'Affine ainsi que les rapports des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés et sur les comptes annuels au titre de l'exercice 2015 figurent respectivement aux rubriques 20.1 et 20.3 du document de référence enregistré par l'Autorité des Marchés Financiers le 7 avril 2016, sous le numéro D.16-0289.

20.4.2 AUTRES INFORMATIONS FINANCIÈRES HISTORIQUES VÉRIFIÉES PAR LES CONTRÔLEURS LÉGAUX

Toutes les informations financières historiques visées dans le présent document ont été vérifiées.

20.4.3 INFORMATIONS FINANCIÈRES HISTORIQUES NON VÉRIFIÉES

Toutes les informations financières historiques visées dans le présent document ont été vérifiées.

20.5 DATE DES DERNIÈRES INFORMATIONS FINANCIÈRES

Les comptes individuels et consolidés de la société de l'exercice 2017 ont été audités et vérifiés par les Commissaires aux comptes de la société. Leurs rapports figurent au 20.1 et 20.3 ci-dessus.

20.6 INFORMATIONS FINANCIÈRES INTERMÉDIAIRES

Il n'y a eu aucune publication de chiffre d'affaires ou de résultats intermédiaires depuis le 1^{er} mars 2018.

20.7 POLITIQUE DE DISTRIBUTION DES DIVIDENDES

La politique de distribution de dividende est liée au double statut d'ex-SICOMI et de SIIC de la société :

- Les bénéfices des opérations de crédit-bail immobilier exonérées d'impôt sur les sociétés (ex-SICOMI) sont obligatoirement distribuables à hauteur de 95 % au cours de l'exercice suivant ; en application de l'article 36 des statuts, la distribution des plus-values de cession peut être étalée sur trois ans.
- Les bénéfices des opérations de locations d'immeubles de placement exonérés d'impôt sur les sociétés (SIIC) sont obligatoirement distribuables à hauteur de 95 % au cours de l'exercice suivant ; la distribution des plus-values de cession est limitée à 60 % de leur montant et peut être étalée sur 2 ans ; les dividendes provenant de filiales bénéficiant elles-mêmes du statut de SIIC doivent être distribués en totalité au cours de l'exercice suivant.

Cette obligation s'entend dans la limite du résultat distribuable. Un prélèvement de 20 % est effectué au profit de l'État sur les dividendes issus des bénéfices exonérés d'impôt lorsqu'ils sont versés à des non-résidents détenant au moins 10 % du capital de la société et bénéficiant d'une fiscalité privilégiée telle que définie par la loi.

La société peut proposer à l'Assemblée générale d'offrir aux actionnaires la faculté de percevoir l'intégralité de leur dividende en actions.

Le Conseil d'administration peut décider de verser un acompte sur le dividende de l'exercice courant.

EXERCICE	DIVIDENDES
2008	1,00 €
2009	1,78 €
2010	2,43 €
2011	1,20 €
2012	1,20 €
2013	0,90 €
2014	1,00 €
2015	1,00 €
2016	1,00 €
2017	1,00 €

Le montant du dividende de 1,00 € par action au titre de l'exercice 2017 provient pour :

- 0,30 € du secteur exonérée (SIIC) et,
- 0,70 € du secteur taxé, ouvrant droit à l'abattement de 40 %.

Jusqu'à fin 2017, la partie du dividende provenant du secteur taxé, et ouvrant droit à l'abattement de 40 %, a été soumise à la contribution additionnelle de 3 % sur les dividendes conformément à la loi du 16 août 2012. Cette mesure a été censurée par le Conseil constitutionnel début octobre 2017 et la société a demandé le remboursement des sommes versées à ce titre (851 K€).

Par ailleurs, la loi de finance 2018, article 965, qui remplace l'impôt sur la fortune (ISF) par l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) a prévu dans son article 972 ter. que les participations dans une société d'investissements immobiliers cotée (SIIC) inférieures à 5 % n'entraient pas dans l'assiette de cet impôt.

20.8 PROCÉDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE

Il n'existe pas, pour la période couvrant les douze derniers mois, de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage (y compris une procédure en suspens ou dont la société serait menacée) qui

pourrait avoir ou a eu récemment un effet significatif sur la situation financière ou la rentabilité de la société ou du groupe.

20.9 CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE SITUATION FINANCIÈRE OU COMMERCIALE

Il n'existe pas de changement significatif de la situation financière ou commerciale du groupe survenu depuis la fin du dernier exercice

pour lequel des états financiers vérifiés ou des états financiers intermédiaires ont été publiés.

21. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

21.1 CAPITAL SOCIAL

21.1.1 ÉVOLUTION DU CAPITAL

À la date du présent document de référence, le capital social d'Affine s'élève à 25 000 000 €, divisé en 10 056 071 actions ordinaires, de même catégorie sans mention de valeur nominale et entièrement libérées.

21.1.2 ACTIONS NON REPRÉSENTATIVES DU CAPITAL

Néant.

21.1.3 ACTIONS DÉTENUES PAR L'ÉMETTEUR

Au 31 décembre 2017, Affine comptait 25 038 actions propres, comptabilisées à leur coût historique et composées uniquement d'actions détenues par Invest Securities pour l'animation du marché.

21.1.4 VALEURS MOBILIÈRES CONVERTIBLES

Obligations remboursables en actions (ORA)

2 000 ORA d'une valeur nominale de 10 000 € ont été émises le 15 octobre 2003, pour une durée de 20 ans, remboursables in fine au prix d'émission initial de 50 € par action (200 actions par ORA), ajusté des éventuels effets dilutifs d'opérations financières sur le capital.

À la suite de l'attribution gratuite de 4 % d'actions aux actionnaires le 23 novembre 2005, cette parité a été portée à 208 actions par ORA.

L'Assemblée générale d'Affine qui s'est tenue le 26 avril 2007, ayant décidé de diviser par trois l'action Affine par l'attribution de trois actions nouvelles pour chaque action ancienne à compter du 2 juillet 2007, la parité est portée à 624 actions par ORA.

Intérêt annuel

Le coupon, basé sur le montant du dividende distribué par la société, est versé selon les modalités suivantes :

- un acompte, le 15 novembre, correspondant à un montant fixe de 0,518 € par action sous-jacente multiplié par la parité de remboursement (soit 323,23 € par obligation actuellement) ;
- le solde à la date de paiement du dividende.

Amortissement anticipé au gré de la société

À compter du 15 octobre 2008, la société peut convertir tout ou partie des ORA en actions si la moyenne des cours de clôture de l'action sur 40 séances de bourse est supérieure au prix d'émission ajusté.

Depuis le 15 octobre 2013, la société peut rembourser en numéraire tout ou partie des ORA, avec une notification préalable de trente jours calendaires, à un prix assurant au souscripteur initial, à la date de remboursement effective, après prise en compte des coupons versés les années précédentes et de l'intérêt à payer au titre de la période courue entre la dernière date de paiement des intérêts précédant la date de remboursement anticipé et la date de remboursement effective, un taux de rendement actuariel brut de 11 %. Ce prix ne pourra être en aucun cas inférieur au nominal de l'ORA.

Amortissement anticipé au gré du porteur

Depuis le 15 octobre 2013, les titulaires d'ORA ont le droit de demander à tout moment, excepté du 15 novembre au 31 décembre inclus de chaque année, le remboursement de tout ou partie de leurs ORA à raison de la parité de remboursement, soit à la date du présent document, 624 actions (après ajustement) par obligation.

Le 31 juillet 2015, 1 610 ORA ont été converties (création de 1 004 640 actions).

Dans le cas d'un remboursement des 362 ORA restantes en actions (225 888 actuellement) et sur la base du nombre d'actions existant à ce jour (10 056 071), la dilution totale du capital serait de 2,2 %.

21.1.5 INFORMATIONS SUR LES CONDITIONS DE DROITS D'ACQUISITION OU OBLIGATIONS ATTACHEES AU CAPITAL SOUSCRIT

Il n'existe pas de conditions de droits d'acquisition ou obligations attachées au capital souscrit.

21.1.6 EXISTENCE D'OPTION SUR LE CAPITAL

Il n'existe pas d'option sur le capital.

21.1.7 HISTORIQUE DU CAPITAL SOCIAL

DATES	OPÉRATIONS D'AUGMENTATION DE CAPITAL	CAPITAL SOCIAL AVANT L'OPÉRATION	PRIMES D'ÉMISSION OU D'APPORT	NOMBRE DE TITRES CRÉÉS	CAPITAL SOCIAL APRÈS L'OPÉRATION	NOMBRE D' ACTIONS
01/01/1999					31 170 183	2 044 630
28/07/2000	Fusion avec Sovabail	31 170 183		89 354	35 000 000	2 133 984
22/05/2001	Apport de titres Concerto Développement	35 000 000	3 979 168	138 507	37 271 653	2 272 491
22/05/2001	Incorporations de réserves « plus-values à long terme » pour 2 728 346,70 euros	37 271 653			40 000 000	2 272 491
10/09/2003	Apport à Affine des titres Imaffine détenus par Prédica et BNP Immobilier	40 000 000	1 149 259	31 846	40 600 000	2 304 337
15/06/2004	Paiement d'une partie du dividende en actions	40 600 000	945 804,94	23 422	41 012 671,06	2 327 759
26/05/2005	Paiement d'une partie du dividende en actions	41 012 671,06	1 251 688,73	19 702	41 359 799,63	2 347 461
16/06/2005	Augmentation de capital en numéraire	41 359 799,63	14 794 165,54	234 000	45 482 634,09	2 581 461
16/06/2005	Augmentation de capital par incorporation de réserves	45 482 634,09	-	-	45 485 000,00	2 581 461
23/11/2005	Attribution d'actions gratuites aux actionnaires	45 485 000,00	-	103 258	47 304 392,25	2 684 719
19/12/2005	Augmentation de capital par incorporation de réserves	47 304 392,25	-	-	47 305 000,00	2 684 719
06/06/2006	Paiement d'une partie du dividende en actions	47 305 000,00	1 319 884,97	15 280	47 574 235,03	2 699 999
19/06/2006	Augmentation de capital par incorporation de réserves	47 574 235,03	-	-	47 600 000,00	2 699 999
01/06/2007	Paiement d'une partie du dividende en actions	47 600 000,00	347 847,46	2 866	47 650 526,54	2 702 865
04/06/2007	Augmentation de capital par incorporation de réserves	47 650 526,54	-	-	47 700 000,00	2 702 865
02/07/2007	Division par trois du pair de l'action	47 700 000,00	-	-	47 700 000,00	8 108 595
03/06/2008	Paiement d'une partie du dividende en actions	47 700 000,00	159 655,36	4 971	47 729 242,64	8 113 566
04/06/2008	Augmentation de capital par incorporation de réserves	47 729 242,64	-	-	47 800 000,00	8 113 566
13/04/2011	Conversion des ORA 2005 en actions	47 800 000,00	7 803 472,00	374 400	50 005 728,04	8 487 966
08/06/2011	Paiement d'une partie du dividende en actions	50 005 728,04	6 738 833,30	514 076	53 034 338,74	9 002 042
08/06/2011	Augmentation de capital par incorporation de réserves	53 034 338,74	-	-	53 100 000	9 002 042
26/10/2012	Réduction de capital par annulation d'actions propres	53 100 000,00	- 2 667 579,76	- 282 659	51 432 690,20	8 719 383
07/12/2012	Fusion-absorption d'AffiParis	51 432 690,20	5 468 307,45	314 576	53 288 267,59	9 033 959
13/12/2012	Augmentation de capital par incorporation de réserves	53 288 267,59	-	-	53 300 000,00	9 033 959
05/06/2014	Conversion de 28 ORA 2003 en actions	53 300 000,00	176 915,89	17 472	53 403 084,11	9 051 431
05/06/2014	Augmentation de capital par incorporation de réserves	53 403 084,11	-	-	53 500 000,00	9 051 431
31/07/2015	Conversion de 1 610 ORA 2003 en actions	53 500 000,00	10 161 906,90	1 004 640	59 438 093,10	10 056 071
27/04/2017	Réduction de capital par prélèvement sur le compte du report à nouveau	59 500 000,00			25 000 000,00	10 056 071

Modifications intervenues dans la répartition du capital au cours des cinq dernières années

Les principales modifications intervenues dans la répartition du capital et des droits de vote au cours des cinq dernières années sont les suivantes (actionnaires déclarés détenant plus de 2 % du capital) :

	2013		2014		2015		2016		2017	
	CAPITAL	DROITS DE VOTE	CAPITAL	DROITS DE VOTE	CAPITAL	DROITS DE VOTE	CAPITAL	DROITS DE VOTE	CAPITAL	DROITS DE VOTE
Holdaffine BV	35,3 %	51,2 %	35,2 %	51,2 %	31,7 %	47,4 %	31,7 %	45,4 %	31,7 %	45,4 %
SMABTP (concert)									21,0 %	15,0 %
Forum European Realty Income					10,0 %	7,5 %	9,7 %	6,9 %		
Orexim (concert)			5,0 %	3,6 %	7,7 %	5,8 %	8,5 %	6,1 %		
La Tricogne	6,6 %	4,8 %	6,6 %	4,8 %	6,0 %	4,5 %	6,0 %	8,5 %	6,0 %	8,6 %
Autre flottant	58,1 %	44,0 %	53,2 %	40,4 %	44,6 %	34,8 %	44,1 %	33,1 %	41,3 %	31,0 %
Total	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

Part du capital identifié et significatif faisant l'objet de nantisements

NOM DE L'ACTIONNAIRE INSCRIT AU NOMINATIF PUR	BÉNÉFICIAIRE	DATE DE DÉPART DU NANTISSEMENT	DATE D'ÉCHÉANCE DU NANTISSEMENT	CONDITION DE LEVÉE DU NANTISSEMENT	NOMBRE D' ACTIONS NANTIS DE L'ÉMETTEUR	% DE CAPITAL NANTI DE L'ÉMETTEUR
Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
Total	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant

La société a connaissance de nantisements pris sur les titres de deux actionnaires inscrits au nominatif administré, ces actionnaires détiennent 1,1 % du capital d'Affine RE.

21.2 ACTE CONSTITUTIF ET STATUTS

21.2.1 OBJET SOCIAL

L'objet social de la société est l'acquisition, la vente, la location d'immeubles et de fonds de commerce, ainsi que la participation à toutes sociétés financières, immobilières, industrielles ou commerciales.

L'objet social figure sous l'article 2 des statuts.

21.2.2 DISPOSITIONS RELATIVES AU CONSEIL D'ADMINISTRATION

L'article 10 des statuts détermine les conditions requises pour être nommé administrateur ainsi que la composition du Conseil. L'administrateur peut être une personne physique ou morale et dans ce cas, désigner un représentant permanent.

Le Conseil doit être composé au minimum de 3 administrateurs et au maximum de 15. La durée de leurs mandats est de 3 ans renouvelable. Afin de faciliter la mise en place d'un renouvellement échelonné des mandats, l'Assemblée générale des actionnaires du 27 avril 2012 a modifié l'article 10 en permettant de fixer par exception, la durée du mandat d'administrateur à 1, 2 ou 3 ans.

À l'article 11 des statuts figure l'obligation pour chaque administrateur d'être propriétaire d'une action nominative au moins, pendant toute la durée de son mandat.

L'article 14, conformément aux dispositions de l'article L 225-51-1 du Code de commerce, donne la possibilité au Conseil de choisir de faire assurer la fonction de direction générale soit par le Président du Conseil d'administration, soit par une autre personne physique nommée par le Conseil d'administration et portant le titre de Directeur général. Quelle que soit la modalité d'exercice de la direction générale (dualiste ou moniste) choisie par le Conseil, le Directeur général est investi des pouvoirs les plus étendus, dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs attribués par la loi aux actionnaires et au Conseil d'administration. Il peut agir à tout moment au nom de la société.

À compter du 1^{er} janvier 2017, le Conseil d'administration de la société a choisi de dissocier les fonctions de Président du Conseil d'administration et celles de Directeur général, un Directeur général délégué a également été nommé. Le Directeur général délégué dispose des mêmes pouvoirs que le Directeur général.

21.2.3 CARACTÉRISTIQUES DES ACTIONS ET DROITS ET RESTRICTIONS ATTACHÉS À CHAQUE CATÉGORIE D'ACTIONS

Les actions entièrement libérées sont nominatives ou au porteur, au choix de l'actionnaire.

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel au capital qu'elles représentent. Toutefois, l'article 29 des statuts prévoit l'attribution d'un droit de vote double :

- a) à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il sera justifié d'une inscription nominative depuis deux ans au moins au nom du même actionnaire.
- b) aux actions nominatives attribuées gratuitement à un actionnaire en cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes d'émission, à raison d'actions anciennes pour lesquelles il bénéficie de ce droit.

Le droit de vote double cessera de plein droit pour toute action convertie au porteur ou transférée en propriété sauf en cas de transfert par suite de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de donation entre vifs au profit d'un conjoint ou d'un parent au degré successible.

Le droit de vote est supprimé pour l'actionnaire venant à posséder directement ou indirectement un nombre d'actions ou de droits de vote représentant au moins deux pour cent du capital ou des droits de vote ou un multiple de 2 % du capital ou des droits de vote de la société et qui aurait omis d'en informer la société dans les quinze jours suivant le franchissement de ce seuil. Cette obligation d'information est également prévue en cas de franchissement en capital ou droits de vote à la baisse sous le seuil de 2 %.

La sanction doit être demandée par un ou plusieurs actionnaires détenant ensemble ou séparément 2 % au moins du capital ou des droits de vote de la société ou un multiple de 2 % du capital ou des droits de vote de la société (y compris au-delà du seuil de 5 %). L'actionnaire n'ayant pas respecté son obligation d'information sera alors privé de droit de vote pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendra jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification.

Les dispositions ci-dessus figurent dans l'article 9 des statuts de la société.

Les dispositions statutaires relatives aux bénéfiques figurent à l'article 36.

Compte tenu du statut SIIC de la société, il est indiqué qu'il sera distribué aux actionnaires, au prorata du montant nominal de leurs actions effectivement libérées six mois au moins avant la clôture de l'exercice et non amorties, un dividende global tenant compte des obligations de distribution applicables à ce régime, sous réserve de l'application éventuelle des dispositions relatives au prélèvement visé à l'article 208 II ter du Code général des impôts. L'actionnaire satisfaisant aux conditions de l'exonération devra en justifier à la société dans les cinq jours ouvrés avant la date de mise en paiement de toute distribution de dividende. À défaut, le montant distribuable à l'actionnaire sera réduit à due concurrence du prélèvement réputé exigible et acquitté par la société au service des impôts compétent.

L'article 36 des statuts laisse la possibilité à l'Assemblée générale de donner la faculté aux actionnaires de choisir entre le paiement du dividende en numéraire ou en actions.

Les acomptes sur dividendes peuvent être versés aux actionnaires, sur décision de l'Assemblée générale, conformément aux dispositions légales ou réglementaires en vigueur.

L'article 36 précise également que la distribution de dividende sera réalisée au profit de l'actionnaire sous réserve des dispositions de l'article 208-II ter du code général des impôts. Dans l'hypothèse où un actionnaire remplirait les conditions d'exonération de l'ar-

ticle 208-II ter du code général des impôts, il devra le justifier à la société au plus tard dans les cinq jours ouvrés avant la date de mise en paiement de toute distribution du dividende.

À défaut de justification dans le délai prévu, le montant distribuable à l'actionnaire sera réduit à concurrence du prélèvement réputé exigible et acquitté par la société au service impôts compétent.

Si la distribution est payée en actions, l'actionnaire ne recevra qu'une partie des sommes mises en distribution à son profit sous forme d'actions, étant précisé qu'il ne sera pas créé de rompu, le solde étant affecté par la société au paiement du prélèvement par imputation comme précisé ci-dessus.

Dans l'hypothèse où il se révélerait, postérieurement à une distribution, qu'un actionnaire était dans une situation devant donner lieu à prélèvement à la date de mise en paiement desdites sommes, l'actionnaire sera tenu de verser à la société, à titre d'indemnisation de son préjudice, une somme égale au prélèvement que la société aurait dû acquitter au titre des actions que l'actionnaire détenait au jour de la mise en paiement de la distribution, augmentée d'une indemnisation complémentaire égale aux intérêts de retard, pénalités ou charges de toute nature que la société supporterait de ce fait.

Le cas échéant, la société sera en droit d'imputer la créance qu'elle détient ainsi sur l'actionnaire sur toute somme qui pourrait être mise en paiement ultérieurement à son profit, jusqu'à extinction définitive de ladite créance.

21.2.4 MODIFICATION DES DROITS DES ACTIONNAIRES

La modification des droits des actionnaires ne peut être réalisée que par le biais de changements statutaires adoptés par l'Assemblée générale extraordinaire de la société, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

21.2.5 DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONVOCATIONS ET ADMISSIONS AUX ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

L'article 23 des statuts mentionne les conditions de convocation des assemblées générales de la société.

Elles sont convoquées par le Conseil d'administration. À défaut, elles peuvent également être convoquées :

- par le ou les Commissaires aux comptes ;
- par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs actionnaires représentant au moins le vingtième du capital social ou un vingtième des actions de la catégorie intéressée, s'il s'agit d'Assemblées spéciales ;
- par le ou les liquidateurs en cas de dissolution de la Société et pendant la période de liquidation.

La convocation des Assemblées générales est faite par un avis inséré dans un journal habilité à recevoir les annonces légales dans le département du lieu du siège social quinze jours francs au moins avant la date de l'Assemblée. Toutefois si toutes les actions sont nominatives, cette insertion pourra être remplacée par une convocation faite, aux frais de la Société, par lettre recommandée adressée à chaque actionnaire.

Le recours à la télécommunication électronique sera également possible pour la convocation des actionnaires après accord préalable et écrit de ceux-ci.

Les actionnaires, titulaires d'actions nominatives depuis un mois au moins à la date de l'insertion de l'avis de convocation sont convoqués à toute Assemblée par lettre ordinaire ou, sur leur demande et à leur frais, par lettre recommandée.

Lorsqu'une Assemblée n'a pu délibérer, faute de réunir le quorum requis, la deuxième Assemblée et, le cas échéant, la deuxième Assemblée prorogée, est convoquée six jours francs au moins d'avance dans les mêmes formes que la première. L'avis et les lettres de convocation de cette deuxième Assemblée reproduisent la date et l'ordre du jour de la première.

Les Assemblées générales peuvent être réunies verbalement et sans délai si tous les actionnaires y sont présents ou représentés.

L'article 25 des statuts fixe les conditions d'admission de l'actionnaire aux assemblées générales de la société.

Tout actionnaire a le droit d'assister aux Assemblées générales et de participer aux délibérations, personnellement ou par mandataire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, s'il est justifié, dans les conditions légales, de l'enregistrement comptable de ses titres à son nom ou à celui de l'intermédiaire inscrit pour son compte en application du 7^e alinéa de l'article L228-1 du Code de commerce, au deuxième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris (conformément à l'article R225-85 du Code de commerce modifié par le décret du 8 décembre 2014), soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la société, soit dans les comptes de titres au porteur tenu par l'intermédiaire habilité.

Tout actionnaire non privé du droit de vote peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres actionnaires en vue d'être représenté à une Assemblée, sans autres limites que celles résultant des dispositions de l'article 29 des statuts fixant le nombre maximal des voix dont peut disposer une même personne, tant en son nom personnel que comme mandataire.

Les représentants légaux d'actionnaires juridiquement incapables et les personnes physiques représentant des personnes morales actionnaires prennent part aux Assemblées, qu'ils soient ou non personnellement actionnaires.

Les propriétaires indivis d'actions sont tenus de se faire représenter auprès de la société et aux Assemblées générales par un seul d'entre eux, considéré par elle comme seul propriétaire, ou par un mandataire unique ; en cas de désaccord, le mandataire unique peut être désigné en justice à la demande du copropriétaire le plus diligent.

Sauf convention contraire notifiée à la société, les usufruitiers d'actions représentent valablement les nus-propriétaires à l'égard de la société ; toutefois, le droit de vote appartient à l'usufruitier dans les Assemblées générales ordinaires et au nu-propriétaire dans les Assemblées générales extraordinaires ou spéciales.

21.2.6 CHANGEMENT DE CONTRÔLE

À l'exception des dispositions rappelées sous la rubrique 21.2.3 concernant l'attribution de droits de vote double, aucune autre disposition statutaire, charte ou règlement de la société ne pourrait avoir pour effet de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle de la société.

21.2.7 OBLIGATION D'INFORMATION EN CAS DE FRANCHISSEMENT DE SEUIL

L'article 9 des statuts stipule que l'actionnaire venant à posséder directement ou indirectement un nombre d'actions ou de droits de vote représentant au moins deux pour cent du capital ou des droits de vote de la société doit en informer la société dans les quinze jours suivant le franchissement de seuil. Le déclarant devra également indiquer les valeurs mobilières donnant accès au capital qu'il a en sa possession à la date de sa déclaration. En cas de concert la notification devra contenir l'identité des personnes physiques et l'identification des personnes orales agissant dans le cadre du concert. Ces dispositions sont également applicables en cas de franchissement à la baisse de ces seuils. En cas de non-respect des dispositions ci-dessus, les actions de droit de vote excédant le seuil seront privées de droit de vote pour toute assemblée pendant deux ans suivant la notification de la régularisation.

21.2.8 MODIFICATION DU CAPITAL SOCIAL

Les conditions de modification du capital de la société prévues dans les statuts, ne sont pas plus strictes que les conditions légales.

22. CONTRATS IMPORTANTS

FIN DE LA CONVENTION D'ACTIONNAIRES AVEC LA SOCIÉTÉ BANIMMO

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

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

En conséquence, dans les comptes afférant à l'exercice 2017, Banimmo est mise en équivalence jusqu'au 30 septembre 2017 et traitée en « activité abandonnée » au sens de l'IFRS 5 à compter du 1^{er} octobre 2017. Dans le bilan au 31 décembre 2017, le total de l'actif consolidé de Banimmo est donc repris sur une ligne spécifique « Activité abandonnée » à l'actif, et le total du passif consolidé de Banimmo est repris sur une ligne spécifique « Activité abandonnée au passif ». Dans le compte de résultat, le résultat de Banimmo jusqu'au 30 septembre est repris dans la ligne « quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence », et le résultat du 4^e trimestre ainsi que l'ajustement de valeur au cours de bourse sont repris dans la ligne « résultat net d'impôt des activités abandonnées ».

23. INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS

Depuis fin 2005, l'ensemble du patrimoine immobilier du groupe Affine fait l'objet chaque année d'une évaluation au 30 juin et au 31 décembre.

Le patrimoine immobilier de la société est composé principalement de bureaux, commerces et entrepôts. Pour l'établissement de ses comptes consolidés, la société a opté pour une valorisation des immeubles à leur juste valeur en conformité avec la norme IAS 40 et IFRS 13 comme expliqué dans la rubrique 20.1.5.1.7. Cette norme implique que la variation de juste valeur des immeubles sur chaque période comptable est enregistrée au compte de résultat.

Le groupe a procédé ainsi à fin décembre 2017, à l'évaluation de son patrimoine locatif par des expertises externes pour 88 % de sa valeur, et, internes pour les autres actifs de petite taille ou en cours de cession (en reprenant les prix des actifs sous promesse). Les valeurs retenues par Affine sont égales ou inférieures à celles des expertises externes.

La méthodologie utilisée par les experts est décrite dans la rubrique 20.1.5.1.7. Les méthodes du taux de capitalisation et du DCF ont été utilisées dans le cadre des actifs valorisés en interne.

Les valorisations sont fondées sur les états locatifs, les investissements prévus et l'état des négociations en cours (départs et arrivés attendus) fournis par Affine.

L'indexation retenue pour les loyers est fonction de la typologie de l'actif ainsi que de l'activité du locataire. Présent dans trois principaux secteurs de l'immobilier d'entreprise (bureaux, commerces et entrepôts), Affine est amenée à utiliser principalement trois indices : ILAT (Indice des loyers des activités tertiaires), l'ICC (indice du coût de la construction) et l'ILC (indice des loyers commerciaux) dans respectivement 53 %, 29 % et 14 % des cas. De manière plus rare, Affine utilise également l'indice du coût de la construction, l'ICC FFB (Fédération Française du Bâtiment), un taux fixe et un taux d'effort.

L'ensemble des hypothèses utilisées dans le cadre des valorisations du patrimoine sont revues et contrôlées par les Commissaires aux comptes. Cette vérification vise notamment à confirmer la pertinence de ces éléments, dont les principales variables sont listées dans la rubrique 20.1.5.1.4.

Les évaluations correspondent à des valeurs vénales hors droits (HD), soit après déduction des droits d'enregistrement et/ou des frais du notaire (s'il s'agit d'un bien vendu sous le régime de la TVA immobilière) sur une base de 6,20 %, 6,90 % ou 7,50 % de la valeur "hors droits", en fonction de la localisation géographique du bien, et 1,80 % pour les immeubles en TVA.

Le taux de capitalisation brut est déterminé comme le rapport des loyers bruts annualisés sur les valeurs d'expertise hors droits. Le taux de rendement est calculé par rapport aux expertises droits inclus.

Les honoraires des experts sont définis en début de mission sur la base d'un forfait par actif, selon des critères de typologie, taille, complexité, et localisation.

Des informations sur la variation de juste valeur, sur le rapprochement entre les valeurs figurant dans l'état de la situation financière et les valeurs expertisées par les experts indépendants, et sur la sensibilité de la valorisation du patrimoine sont indiquées à la rubrique 20.1.5.4.1 note 1.

Conformément aux principes établis par le code de déontologie des SIIC, Affine procède à une rotation des experts de sorte que pour un même actif un expert ne puisse réaliser plus de deux mandats consécutifs de quatre ans, (sauf exception), et s'assure dans ce cas qu'au terme de 7 ans maximum les équipes internes en charge de l'expertise soient changées.

Le résultat des expertises, les rendements associés et les taux d'occupation sont illustrés ci-dessous par pôle d'activité :

AU 31 DÉC 2017 EN MILLIONS D'EUROS	JUSTE VALEUR HD	JUSTE VALEUR DI	RENDEMENT MARCHÉ	RENDEMENT FACIAL	RENDEMENT POTENTIEL	TAUX D'OCCUPATION
Bureaux	397,3	422,1	5,1 %	5,1 %	5,5 %	92,3 %
Commerces	131,1	140,4	6,0 %	5,7 %	7,2 %	77,7 %
Entrepôts et locaux d'activités	50,3	53,4	8,1 %	8,1 %	9,9 %	81,9 %
PATRIMOINE	578,6	615,9	5,6 %	5,5 %	6,2 %	87,0 %

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

Les loyers de marché correspondent aux loyers qui seraient atteints si les locaux devaient être reloués à la date de clôture.

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 (charges non facturées contractuellement considérées comme telles, aménagements de loyers par paliers...).

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

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

CADRE GÉNÉRAL

Dans le cadre de l'actualisation de la valeur de son patrimoine d'actifs immobiliers, Affine a approché les experts listés ci-dessous selon la répartition suivante :

(M€) AU 31 DÉCEMBRE 2017	TYPLOGIE	NOMBRE D'ACTIFS	VALEUR VÉNALE HORS DROITS	JUSTE VALEUR DROITS INCLUS	MISSION EN % DU CA DE L'EXPERT
BNPP Real Estate Valuation	Bureaux	6	31,9	34,3	0,17 %
	Commerces	2	80,0	82,3	
CBRE Valuation	Bureaux	12	157,3	164,9	0,17 %
	Commerces	1	30,0	30,8	
	Entrepôts & Locaux d'activité	1	5,9	6,3	
Crédit Foncier Expertise	Bureaux	9	176,3	187,5	0,11 %
	Commerces	2	13,2	14,1	
	Entrepôts & Locaux d'activité	1	23,2	24,9	
Actifs non expertisés	Bureaux	3	35,4	35,4	
	Commerces	2	13,0	13,2	
	Entrepôts & Locaux d'activité	6	21,2	22,2	
PATRIMOINE		45	587,2	615,9	

RAPPORT DES EXPERTS

Les experts immobiliers ont rédigé les rapports d'expertise et déterminé les valeurs au 31 décembre 2017.

Il n'a été relevé aucun conflit d'intérêts.

Cette mission a été réalisée en vue de satisfaire aux recommandations de l'AMF sur la présentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées, publiées le 8 février 2010.

Ainsi, les expertises ont été réalisées sur la base de la juste valeur des biens selon les termes des baux en vigueur et selon les normes comptables IFRS (notamment les normes IAS 40 et IFRS 13). Conformément au statut de foncière cotée d'Affine, la juste valeur est définie dans les normes IAS 40 et IFRS 13 comme « le prix qui serait reçu pour vendre un actif ou payé pour transférer un passif lors d'une transaction normale entre intervenants de marché à la date d'évaluation ».

Il est admis par les instances professionnelles que la juste valeur est identique pour les immeubles de placement à la valeur vénale comme définie par la « Royal Institution of Chartered Surveyors » (RICS) et la Charte de l'expertise en évaluation immobilière.

Selon la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière la valeur vénale est « la somme d'argent estimée contre laquelle un immeuble serait échangé, à la date de l'évaluation, entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agit en toute connaissance, prudemment et sans pression. »

Les experts confirment que les immeubles ont été évalués « ligne par ligne » dans une logique de valorisation individuelle, et non pas de portefeuille.

COMPÉTENCE ET INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé cette mission en tant qu'experts indépendants à votre société.

Nous n'avons pas relevé de conflit d'intérêts pour cette mission, ni par rapport aux parties concernées, ni par rapport aux biens et droits immobiliers étudiés.

Nous confirmons par ailleurs que l'équipe mise en place pour cette mission dispose des compétences et des connaissances de marché nécessaires à l'estimation de la valeur des actifs expertisés.

MISSION

Tous les actifs immobiliers concernés ont été visités par les équipes des experts au cours des cinq dernières années.

Pour réaliser l'expertise, il n'a été demandé de procéder à aucun audit technique, juridique, environnemental, administratif, etc. La valorisation repose sur les documents communiqués par le mandant, dont notamment :

- baux
- partie descriptive des actes d'acquisition
- détail du quittancement
- détail sur la fiscalité et sur certaines charges

Les biens immobiliers concernés dépendent d'un portefeuille d'actifs immobiliers, estimé périodiquement au 30 juin et 31 décembre, en tout ou partie, par les experts.

CONDITIONS DE RÉALISATION

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements qui nous ont été communiqués, notamment les états locatifs et les travaux prévus, l'ensemble supposé sincère et correspondant à la totalité des informations et documents en possession ou à la connaissance du mandant, susceptibles d'avoir une incidence sur la valeur vénale de l'immeuble.

Il ne rentre pas dans nos compétences d'apprécier ni de chiffrer l'incidence des risques liés à la contamination des sols, des bâtiments, la pollution des terrains et plus généralement les questions concernant l'environnement. Sauf information contraire, nous avons considéré les terrains non pollués et les locaux ne contenant ni amiante, ni insectes xylophages (termites, ...), plomb, radon ou autres produits de nature nocive.

Les diligences d'expertise et les évaluations ont été réalisées en conformité avec :

- les recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000,
- la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière,
- les « European valuation standards », normes européennes d'évaluation publiées par TEGoVA (The European Group of Valuers'Associations),
- le « Appraisal and valuation manual » de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)
- les « International Valuation Standards » de l'International Valuation Standard Committee.

La valeur vénale des biens a été estimée par les méthodes suivantes :

- Méthode par comparaison
- Méthode par capitalisation
- Méthode par DCF
- Méthode dite du bilan promoteur (appliquée aux seuls immeubles en développement)

La méthodologie d'évaluation est résumée dans la rubrique 20.1.7.1.7.

Cette valeur s'entend sous réserve de stabilité du marché et d'absence de modifications notables des immeubles entre la date de réalisation des expertises objets du présent rapport et la date de valeur.

Concernant les biens et droits immobiliers objets d'un crédit-bail, il a été procédé exclusivement à l'évaluation des biens et droits immobiliers sous-jacents et non à la valeur de cession du contrat de crédit-bail.

De même il n'a pas été tenu compte des modes de financements particuliers qui ont pu être conclus, par les structures propriétaires.

PARAMÈTRE DE VALORISATION ADDITIONNELS – IFRS 13

Le groupe applique à compter du 1^{er} janvier 2013 la norme IFRS13 qui définit l'évaluation de la juste valeur comme l'utilisation optimale de l'immeuble (« high and best use »). La norme établit une hiérarchie des justes valeurs à trois niveaux selon les données utilisées dans le cadre des évaluations.

Compte tenu de la nature du marché immobilier d'investissement en France et des caractéristiques des immeubles de placement d'Affine, les paramètres les plus significatifs retenus pour les estimations, en particulier les valeurs locatives de marchés et les taux de rendement sont classifiés au niveau 3.

OBSERVATION

La valeur présentée ci-dessus est nette, après déduction des droits d'enregistrement et/ou des frais du notaire (s'il s'agit d'un bien vendu sous le régime de la TVA immobilière) sur une base de 6,2 %, 6,9 % ou 7,5 % de la valeur « hors droits », en fonction de la situation géographique du bien, et 1,8 % pour les immeubles en TVA.

Les valeurs citées ne tiennent pas compte des coûts de réalisation d'une commercialisation éventuelle, ni des impôts et droits y afférents.

Nous confirmons que nos expertises sont confidentielles et strictement réservées à l'usage de votre société ainsi qu'à vos conseillers professionnels dans le cadre de la mission définie.

Chacun des experts déclare être indépendant et n'avoir aucun intérêt dans Affine, confirme les valeurs des actifs immobiliers dont il a lui-même réalisé l'évaluation, sans prendre de responsabilité pour celles effectuées par les autres cabinets et consent à l'inclusion du présent rapport condensé au Document de référence d'Affine.

BNPP Real Estate
Valuation

CBRE
Expertise

Crédit Foncier Expertise

24. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Les documents et informations constituant des informations réglementées sont notamment disponibles sur le site internet www.affine.fr. Sur le site de la société figurent notamment les documents suivants, qui seront consultables sur le site internet pendant toute la durée de validité du présent document de référence :

- Les rapports annuels depuis l'exercice 2001
- Les rapports financiers semestriels depuis l'exercice 2006
- L'information financière trimestrielle
- Le rapport sur le gouvernement d'entreprise
- Les documents de référence visés par la COB puis l'AMF depuis l'exercice 2002
- Le présent document de référence 2017
- Les avis financiers publiés par la société
- Les présentations faites aux analystes

Les statuts d'Affine peuvent être obtenus sur demande adressée au siège de la société : 39, rue Washington 75008 PARIS.

25. INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS

Les informations concernant les entités dans lesquelles la société détient une fraction du capital figurent à l'annexe aux comptes consolidés sous la rubrique 20.1.5.3 Périmètre de consolidation.

26. INFORMATIONS RSE

RAPPORT DE L'ORGANISME TIERS INDÉPENDANT, SUR LES INFORMATIONS SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIÉTALES CONSOLIDÉES FIGURANT DANS LE RAPPORT DE GESTION

Exercice clos le 31 décembre 2017

Aux actionnaires,

En notre qualité d'organisme tiers indépendant de la société AFFINE RE S.A., accrédité par le COFRAC sous le numéro 3-1049⁽¹⁾ et membre du réseau KPMG International comme l'un de vos Commissaires aux comptes, nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2017, présentées dans le rapport de gestion (ci-après les « Informations RSE »), en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce.

RESPONSABILITÉ DE LA SOCIÉTÉ

Il appartient au Conseil d'administration d'établir un rapport de gestion comprenant les Informations RSE prévues à l'article R.225-105-1 du Code de commerce, préparées conformément au référentiel utilisé par la société (ci-après le « Référentiel »), dont un résumé figure dans le rapport de gestion et disponible sur demande au siège de la société.

INDÉPENDANCE ET CONTRÔLE QUALITÉ

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires, le code de déontologie de la profession ainsi que les dispositions prévues à l'article L.822-11-3 du Code de commerce. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques et des textes légaux et réglementaires applicables.

RESPONSABILITÉ DE L'ORGANISME TIERS INDÉPENDANT

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- d'attester que les Informations RSE requises sont présentes dans le rapport de gestion ou font l'objet, en cas d'omission, d'une explication en application du troisième alinéa de l'article R.225-105 du Code de commerce (Attestation de présence des Informations RSE) ;
- d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentes, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère conformément au Référentiel (Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE).

Il ne nous appartient pas en revanche de nous prononcer sur la conformité aux autres dispositions légales applicables le cas échéant, en particulier celles prévues par l'article L. 225-102-4 du Code de commerce (plan de vigilance) et par la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 dite Sapin II (lutte contre la corruption).

Nos travaux ont mobilisé les compétences de quatre personnes et se sont déroulés entre novembre 2017 et mars 2018 sur une durée totale d'intervention d'environ deux semaines. Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos experts en matière de RSE.

Nous avons conduit les travaux décrits ci-après conformément à l'arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission ainsi qu'à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette intervention et, concernant l'avis motivé de sincérité, à la norme internationale ISAE 3000⁽²⁾.

1. Attestation de présence des Informations RSE

Nature et étendue des travaux

Nous avons pris connaissance, sur la base d'entretiens avec les responsables des directions concernées, de l'exposé des orientations en matière de développement durable, en fonction des conséquences sociales et environnementales liées à l'activité de la société et de ses engagements sociétaux et, le cas échéant, des actions ou programmes qui en découlent.

Nous avons comparé les Informations RSE présentées dans le rapport de gestion avec la liste prévue par l'article R.225-105-1 du Code de commerce.

En cas d'absence de certaines informations consolidées, nous avons vérifié que des explications étaient fournies conformément aux dispositions de l'article R.225-105 alinéa 3 du Code de commerce notamment les explications apportées pour justifier l'impossibilité de communiquer des informations relatives à la consommation d'eau, et à la production de déchet sur l'exercice 2017.

Nous avons vérifié que les Informations RSE couvraient le périmètre consolidé, à savoir la société ainsi que ses filiales au sens de l'article L.233-1 et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce avec les limites précisées dans la note méthodologique présentée au paragraphe « Note Méthodologique » du rapport de gestion.

Conclusion

Sur la base de ces travaux et compte tenu des limites mentionnées ci-dessus, nous attestons de la présence dans le rapport de gestion des Informations RSE requises, à l'exception des informations liées à la consommation d'eau, ainsi que la production de déchets qui ont été calculées sur la base des données de 2015 au prorata de l'effectif moyen de l'année en cours, tel que mentionné dans les précisions méthodologiques.

(1) Dont la portée est disponible sur le site www.cofrac.fr.

(2) ISAE 3000 – Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information.

2. Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE

Nature et étendue des travaux

Nous avons mené des entretiens avec les personnes responsables de la préparation des Informations RSE auprès des directions en charge des processus de collecte des informations et, le cas échéant, responsables des procédures de contrôle interne et de gestion des risques, afin :

- d'apprécier le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité, son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- de vérifier la mise en place d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations RSE et prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des Informations RSE.

Nous avons déterminé la nature et l'étendue de nos tests et contrôles en fonction de la nature et de l'importance des Informations RSE au regard des caractéristiques de la société, des enjeux sociaux et environnementaux de ses activités, de ses orientations en matière de développement durable et des bonnes pratiques sectorielles.

Pour les informations RSE que nous avons considérées les plus importantes ⁽³⁾ :

- au niveau de l'entité consolidante, nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives (organisation, politiques, actions), nous avons mis en œuvre des procédures analytiques sur les informations quantitatives et vérifié, sur la base de sondages, les calculs ainsi que la consolidation des données et nous avons vérifié leur cohérence et leur concordance avec les autres informations figurant dans le rapport de gestion ;

- nous avons mené des entretiens au siège social de la société pour vérifier la correcte application des procédures et pour identifier d'éventuelles omissions et mis en œuvre des tests de détail sur la base d'échantillonnages, consistant à vérifier les calculs effectués et à rapprocher les données des pièces justificatives. Nos travaux ont porté sur 100 % des effectifs considérés comme grandeur caractéristique du volet social, et 100 % des données environnementales considérées comme grandeurs caractéristiques du volet environnemental (voir la liste des indicateurs environnementaux présentés en note de bas de page n° 3).

Pour les autres informations RSE consolidées, nous avons apprécié leur cohérence par rapport à notre connaissance de la société.

Enfin, nous avons apprécié la pertinence des explications relatives, le cas échéant, à l'absence totale ou partielle de certaines informations.

Nous estimons que les méthodes d'échantillonnage et tailles d'échantillons que nous avons retenues en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus. Du fait du recours à l'utilisation de techniques d'échantillonnages ainsi que des autres limites inhérentes au fonctionnement de tout système d'information et de contrôle interne, le risque de non-détection d'une anomalie significative dans les Informations RSE ne peut être totalement éliminé.

Conclusion

Sur la base de ces travaux et à l'exception de l'incidence éventuelle de la période retenue pour la présentation de certaines informations tel que mentionné dans la partie 1 du présent rapport, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

Paris La Défense, le 3 avril 2018

KPMG S.A.

Anne Garans
Associée
Sustainability Services

Isabelle Goalec
Associée

(3) **Informations sociales** : effectif au 31/12 et répartition des salariés par sexe, âge et statut, nombre d'embauches, nombre de licenciements, nombre total d'heures de formation.

Informations environnementales : nombre de baux verts signés (cumul depuis 2010), consommation d'électricité, consommation d'eau, émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations d'électricité.

Informations qualitatives : les politiques mises en œuvre en matière de formation, les rémunérations et leur évolution, l'organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales, et le cas échéant les démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement, les conditions du dialogue entretenues avec les personnes ou les organisations intéressées par l'activité de la société, les actions de partenariat ou de mécénat.

La Responsabilité Sociale de l'Entreprise (RSE) intègre l'ensemble des informations traitant des aspects sociaux, environnementaux, sociétaux et économiques de l'entreprise dans ses activités et dans ses interactions avec ses parties prenantes, telles que définie par le décret du 24 avril 2012 relatif aux obligations de transparence des entreprises en matière sociale et environnementale.

Dans ce cadre, trois niveaux de déclarations sont utilisés, qui sont ceux proposés par France GBC dans son guide Reporting RSE :

- Niveau corporate : limité aux immeubles utilisés par la société pour son usage propre (siège social).
- Niveau activité : limité aux immeubles concourant au chiffre d'affaires avec trois périmètres :
 1. Aucune information disponible
 2. Information disponible uniquement pour les parties communes gérées
 3. Information disponible pour l'ensemble
- Niveau parties prenantes : intégrant l'impact environnemental des projets dans leur ensemble, de leur construction à leur utilisation.

En cohérence avec la méthode de consolidation financière, les trois niveaux concernent Affine et ses filiales consolidées par intégration globale, hors activités abandonnées (Banimmo).

26.1 INFORMATIONS SOCIALES

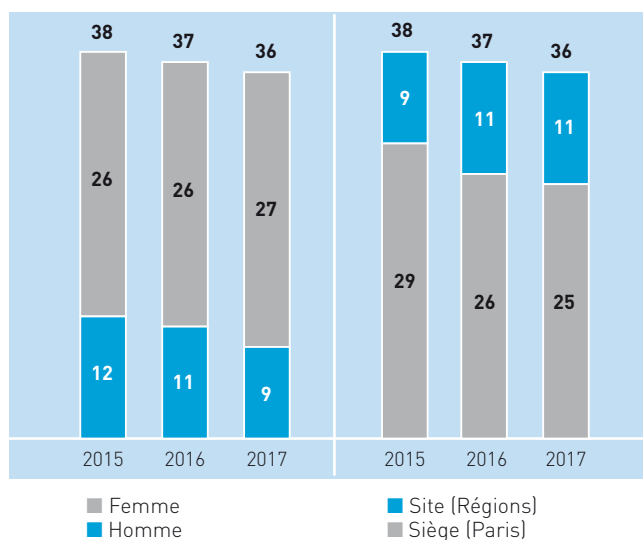
26.1.1 EMPLOI

Effectif total et répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique

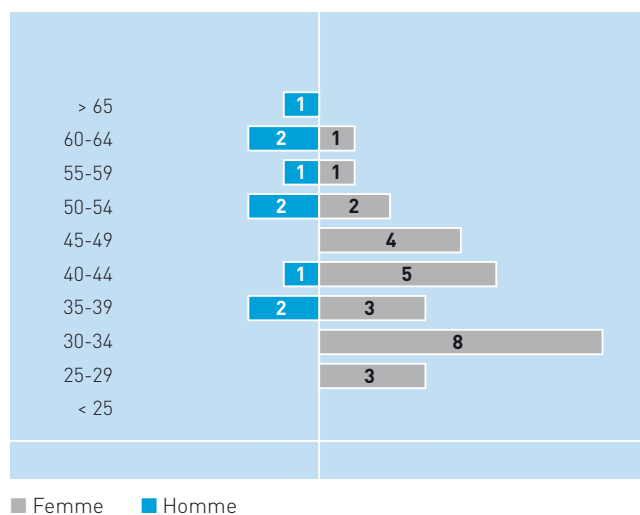
Au 31 décembre 2017, l'effectif total du groupe est de 36 personnes : 6 employés, 28 cadres et 2 mandataires sociaux. La répartition femmes/hommes est la suivante : 27 femmes (dont 5 employées et 22 cadres) et 9 hommes (dont 1 employé, 6 cadres

et 2 mandataires sociaux). Sur ce total 5 personnes sont employées par les sociétés qui exploitent des commerces dans le carré Colbert à Nevers.

RÉPARTITION DES EFFECTIFS PAR SEXE ET LOCALISATION



PYRAMIDE DES ÂGES



Embauches et licenciements

Au cours de l'exercice, 10 recrutements ont été réalisés par la société (contre 5 l'an dernier) dont 4 en contrat à durée indéterminée et 6 à durée déterminée. Le nombre de départs (retraite, démission, licenciement) s'est élevé à 11 dont aucun licenciement contre 6 l'an dernier dont un licenciement.

Il n'existe pas de plan de réduction des effectifs au sein de la société.

Rémunérations et leur évolution

Une fois par an au minimum les directeurs rencontrent leurs collaborateurs pour une évaluation individuelle, afin de vérifier l'atteinte des objectifs de performance, de faire le point des réalisations, des perspectives d'évolution de carrière et de leurs éventuels besoins de formation. Au cours de cet entretien sont également discutés les objectifs de l'année suivante. L'évaluation tient compte également de l'équilibre vie professionnelle/vie personnelle afin de vérifier que chaque collaborateur est en mesure d'accomplir son travail dans le respect des exigences réglementaires, notamment quant à la durée du temps de repos. Le processus d'évaluation permet en outre au collaborateur d'obtenir chaque année une appréciation complète de ses compétences et des aspects à développer.

Le montant total des rémunérations brutes versées aux salariés en 2017 s'élève à 3,1 M€ et 2,8 M€ hors intéressement, en baisse de 0,9 %.

Compte tenu de la méthodologie de calcul de l'intéressement dans l'accord d'intéressement signé en juin 2012 (voir ci-après rubrique « Bilan des accords collectifs »), il n'a été versé aucune somme en 2016 au titre de l'intéressement au résultat de l'exercice 2015. L'intéressement versé en 2017 au titre de 2016 s'est élevé à 0,3 M€.

Au 31 décembre 2017, les salariés d'Affine ne détiennent aucune participation dans le capital de la société au titre d'un fonds commun de placement ou d'un plan d'épargne d'entreprise (article L.225-102 du Code de commerce). Un programme d'attribution d'actions gratuites a été autorisé par l'Assemblée générale des actionnaires le 28 avril 2016 dans la limite de 0,30 % des actions existant le jour de l'Assemblée. L'Assemblée générale a donné tous pouvoirs au Conseil d'administration afin de déterminer l'identité des bénéficiaires, le nombre d'actions à leur attribuer ainsi que la durée des périodes de conservation et d'acquisition. L'Assemblée générale du 27 avril 2017 a permis l'attribution de ces actions aux mandataires sociaux. À la suite de cette Assemblée, 11 050 actions ont été attribuées.

26.1.2 ORGANISATION DU TRAVAIL

Organisation du temps de travail

Affine a signé en décembre 2001 un accord sur la réduction du temps de travail (RTT) et l'instauration d'un horaire variable dans le cadre d'une durée annuelle de 1 600 heures. La « journée de solidarité » instituée par la loi du 30 juin 2004 a été mise en œuvre par imputation sur le nombre de jours de RTT.

Absentéisme

Le nombre total de jours d'absence pour maladie en 2017 a été de 287 contre 358 en 2016, soit respectivement 8,0 jours par salarié contre 9,2. Les causes de l'absentéisme dans la société sont principalement les congés maternité (80 jours) et les accidents du travail pendant un trajet domicile/travail (71 jours).

26.1.3 RELATIONS SOCIALES

Organisation du dialogue social, notamment procédures d'information et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci

Le personnel est représenté au sein d'Affine par des délégués du personnel qui se chargent de collecter les questions ou remarques que les salariés souhaitent soumettre à la direction générale, d'en discuter au moins mensuellement, et le cas échéant de trouver un accord satisfaisant pour l'ensemble des parties ; les décisions prises à la suite de ces réunions figurent dans un compte rendu porté à la connaissance de l'ensemble des salariés.

Des réunions générales d'information sont organisées par la direction générale en cours d'année, pour présenter au personnel les résultats annuels et semestriels ou toutes questions importantes sur l'organisation ou la marche de la société.

Au sein des locaux sont affichés l'ensemble de la communication obligatoire ainsi que les communiqués de presse du groupe parallèlement transmis par courriel aux salariés.

Bilan des accords collectifs conclus dans l'entreprise et de leurs impacts sur la performance économique de l'entreprise ainsi que sur les conditions de travail des salariés

En 2017, aucun nouvel accord collectif n'a été signé.

Les accords suivants ont continué à produire leurs effets en 2017 :

Convention collective

La convention collective de l'immobilier s'applique au sein d'Affine, depuis le 1^{er} janvier 2013. Toutefois les sociétés Louvois, ainsi que Kutum et Seada, qui exploitent deux commerces à Nevers, relèvent de la convention collective de l'habillement.

Accord d'intéressement

Un nouvel accord a été signé le 8 juin 2012 par l'ensemble du personnel pour une application à partir de l'exercice 2012. Cet accord a été dénoncé fin 2015 afin de mettre en place un nouvel accord à partir de 2016, signé le 1^{er} avril 2016.

Accord sur l'aménagement du temps de travail

L'accord collectif du 21 décembre 2001 relatif à l'aménagement du temps de travail continue à s'appliquer.

26.1.4 SANTÉ ET SÉCURITÉ

Conditions de santé et de sécurité au travail

Depuis fin 2016, les collaborateurs d'Affine évoluent dans de nouveaux locaux. Les espaces de travail ont été reconfigurés afin d'améliorer les échanges entre collaborateurs dans un cadre plus convivial, tout en bénéficiant des dernières technologies permettant d'accélérer le traitement des données et de réduire les consommations énergétiques.

La société a mis en place une campagne de vaccination contre la grippe saisonnière depuis 2000.

Conformément à la réglementation applicable, l'évaluation des risques dans l'entreprise a été réalisée. Les résultats de cette évaluation ont été retranscrits dans le document unique de sécurité.

Il est régulièrement procédé à la vérification des éléments de climatisation et au remplacement des filtres pour assurer la meilleure qualité de l'air possible sur les lieux de travail.

Bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail

La société n'a pas signé d'accord spécifique en matière de santé et de sécurité au travail.

Compte tenu de l'évolution de la réglementation et notamment du décret du 9 janvier 2012 et des circulaires ACOSS des 25 septembre 2013 et 4 février 2014, Affine a formalisé, le 16 juillet 2014, la décision unilatérale de l'employeur de l'existence d'un régime de complémentaire santé au profit des salariés, après information et consultation des délégués du personnel.

Accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité, ainsi que les maladies professionnelles

La société a enregistré deux accidents de trajet pour une durée totale de 71 jours. Le taux de fréquence ressort à 33,8 et le taux de gravité à 1,2.

La société Affine n'a pas recensé de maladie professionnelle au sein de ses effectifs en 2017.

En 2016, la société n'avait enregistré aucun accident du travail ni de maladie professionnelle au sein de ses effectifs.

26.1.5 FORMATION

Politiques mises en œuvre en matière de formation

L'évaluation individuelle annuelle est l'occasion de faire le point sur les éventuels besoins de formation. La politique mise en place vise à s'assurer que les collaborateurs possèdent ou acquièrent les compétences et l'autonomie nécessaire pour prendre des décisions en adéquation avec leurs responsabilités.

La formation a porté sur trois axes : technique sociale, managériale et linguistique. La formation a bénéficié à 6 collaborateurs (contre 23 en 2016) et a représenté 0,43 % de masse salariale (contre 1,29 %).

Des cours d'anglais en accès libre sont dispensés une fois par semaine dans les locaux de la société.

Nombre total d'heures de formation

Le nombre total d'heures de formation externe a été de 117,5 heures contre 516,5 en 2016.

26.1.6 ÉGALITÉ DE TRAITEMENT

Mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes

La société veille à offrir les mêmes opportunités de développement au sein de la société aux femmes et aux hommes. En 2017, la société compte deux directeurs féminins et deux directeurs masculins. En 2016, la société comptait un directeur de plus, qui est devenu mandataire social.

Mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées

La société travaille dès qu'elle en a la possibilité avec des prestataires employant des personnes handicapées.

Politique de lutte contre les discriminations

La société est attentive aux enjeux de la discrimination et s'attache à ce qu'il n'y ait aucune discrimination lors des recrutements et dans les évolutions de carrière ou de rémunérations.

Pour 2017, l'effectif moyen d'Affine étant inférieur à 50 personnes, il n'y a pas lieu d'établir un plan d'action senior.

La Société souligne la nécessité de veiller à ce que les nouvelles technologies de l'information et de la communication respectent le temps de vie privée des salariés. À ce titre, ces derniers disposent d'un droit à la déconnexion. En ce qui concerne plus particulièrement les salariés sous convention de forfait jours, le droit à la déconnexion permet de garantir à ces cadres les durées minimales de repos ainsi que les durées maximales de travail.

26.1.7 PROMOTION ET RESPECT DES STIPULATIONS DES CONVENTIONS FONDAMENTALES DE L'ORGANISATION INTERNATIONALE DU TRAVAIL

L'activité du groupe se limite au territoire de l'Union européenne, et respecte notamment les stipulations en matière :

- de liberté d'association et du droit de négociation collective,
- d'absence de discriminations en matière d'emploi et de profession,
- d'absence de travail forcé ou obligatoire et de travail des enfants.

26.2 INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

26.2.1 POLITIQUE GÉNÉRALE EN MATIÈRE ENVIRONNEMENTALE

Organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales, et le cas échéant les démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement

Affine a initié une réflexion Développement Durable en considérant l'impact de son activité de foncière sur l'environnement. Cette démarche est orientée vers le diagnostic environnemental de son patrimoine et la sensibilisation des locataires aux problématiques environnementales.

La réduction de l'empreinte écologique passe d'abord par une réflexion menée en commun avec les locataires sur l'utilisation des locaux et la mise en place de systèmes plus économes en ressources naturelles, la mesure de l'impact sur l'énergie, l'eau, les déchets et le carbone, et l'évaluation d'investissements de remise aux normes ou d'amélioration des immeubles du patrimoine les plus énergivores. La signature de baux verts (14 depuis 2010), ou la recherche de labellisations environnementales, sont des exemples d'applications concrètes de ces principes dans l'activité opérationnelle d'Affine.

La démarche d'Affine s'inscrit dans un objectif de responsabilité sociétale de l'entreprise, et de préservation de la valeur de son patrimoine. Cette réflexion environnementale a amené Affine à repenser sa stratégie, afin de faire de la performance environnementale un critère discriminant dans sa politique d'investissement et d'arbitrage. Affine vise, en effet, à acquérir de façon privilégiée des bâtiments qui se conforment déjà aux critères les plus avancés de performance environnementale, ou qui pourraient s'y conformer en impliquant des investissements limités. La société exige ainsi pour tous les actifs à construire qu'elle souhaite acquérir une certification environnementale qui, de la conception à la réalisation, permet de limiter l'impact environnemental d'un immeuble.

À titre d'exemple, Affine a investi près de 50 M€ dans des projets en VEFA à Nantes, Lille et Meudon des immeubles de bureaux neufs qui seront dotés de la labellisation BREEAM, et pouvant bénéficier en outre de qualités environnementales spécifiques :

- Meudon Green Office® en Seine relève des immeubles à énergie positive de dernière génération développés par Bouygues Immobilier ; ce programme s'inscrit dans une démarche environnementale ambitieuse visant le Label BEPOS Effinergie et la certification environnementale « Passeport HQE niveau Exceptionnel ». La consommation énergétique est optimisée par l'utilisation de matériaux très performants, un pilotage énergétique précis et une production électrique assurée par 650 m² de panneaux photovoltaïques en toiture.
- Parmi les innovations techniques développées sur le programme de Nantes, figure la récupération d'énergie dite « fatale », via la mise en place d'un système de production d'eau chaude sanitaire par des serveurs : une démarche initiée en cohérence avec les ambitions de l'éco-quartier.

Similairement, la société arbitre les actifs qui ne pourraient pas être aisément adaptés à ses critères environnementaux.

Le processus de communication sur des données environnementales est révisé afin de tenir compte des évolutions du cadre réglementaire prévues dans la loi dite « Grenelle II ». Cette réglementation requiert l'insertion d'une annexe environnementale pour tous les immeubles tertiaires d'une superficie supérieure à 2 000 m². Elle prévoit également l'obligation de réaliser avant janvier 2020 des travaux en vue d'améliorer la performance énergétique des bâtiments tertiaires, déjà entrepris par la société en anticipation de sa mise en application.

Les axes d'amélioration identifiés concernent la mise en place d'un processus permettant la collecte des informations environnementales, la définition des indicateurs les plus pertinents et les plus adaptés, et la consolidation des différents agrégats afin de faciliter l'analyse des données.

La mise en place de ce processus de collecte d'informations est réalisée sur les immeubles les plus significatifs du patrimoine de la société. La collecte des informations doit aboutir à une analyse approfondie des résultats qui devrait être intégrée dans les prochains rapports RSE.

Conformément au dispositif réglementaire mis en place par la loi dite DDADUE (Diverses Dispositions d'Adaptation au Droit de l'Union européenne) du 16 juillet 2013, la société a lancé un audit énergétique sur un périmètre de son patrimoine déterminé en collaboration avec un auditeur expert externe. Les résultats de cet audit permettront de repérer les sources d'économies potentielles et de trouver des solutions d'amélioration à plus ou moins long terme.

Créée en 2015 par ses membres fondateurs, dont Affine, l'association BBCA (Bâtiment Bas Carbone) est née de la volonté de nombreux acteurs de l'immobilier, de la construction et de l'écologie de s'unir pour réduire l'empreinte carbone des bâtiments et promouvoir des ouvrages plus vertueux. L'association poursuit un double objectif : faire prendre conscience de l'urgence à diminuer l'empreinte carbone des bâtiments et valoriser toutes les démarches qui contribuent au développement des bâtiments bas carbone. Le label BBCA devrait permettre aux acteurs immobiliers d'identifier les bonnes pratiques.

Actions de formation et information des salariés en matière de protection de l'environnement

Les « asset managers » bénéficient régulièrement de sessions de formation sur les différents aspects de la prise en compte des aspects environnementaux dans la gestion des immeubles de la société.

Moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions

La nature de l'activité d'Affine ne présente pas de danger particulier pour l'environnement.

Affine a néanmoins lancé un plan de sensibilisation en adressant à l'ensemble de ses locataires un guide des bonnes pratiques environnementales présentant de manière synthétique des mesures simples à appliquer pour limiter l'impact environnemental de leur exploitation.

Le patrimoine d'Affine est composé essentiellement de bureaux et de commerces, pour lesquels des contrôles périodiques ont lieu et des mesures sont prises (changement des systèmes de climatisation, de chauffage, amélioration de l'isolation thermique...).

Les quelques sites logistiques appartenant à Affine font l'objet d'une surveillance plus rigoureuse en raison des risques plus importants engendrés par l'exploitation des locataires.

Montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement

Aucune provision ou garantie pour risques en matière d'environnement n'a été nécessaire au cours de l'exercice écoulé.

26.2.2 POLLUTION

Mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement

En dehors des mesures prises pour assurer la conformité des exploitations classées pour la protection de l'environnement et des contrôles périodiques effectués sur ces immeubles, aucun autre type de risque de pollution n'a été identifié et donc aucune autre mesure ne s'est avérée nécessaire.

Prise en compte des nuisances sonores et le cas échéant de toute autre forme de pollution spécifique à une activité

Les nuisances sonores maximales autorisées sur les sites logistiques sont définies réglementairement.

Des contrôles périodiques de ces nuisances sont effectués par les exploitants concernés afin de vérifier la limitation de la pollution sonore.

26.2.3 ÉCONOMIE CIRCULAIRE

Prévention et gestion des déchets

Les mesures de prévention, de recyclage, de réutilisation, d'autres formes de valorisation et d'élimination des déchets

Une politique efficace de gestion des déchets doit se fonder sur une coopération active avec les locataires. Ceux-ci sont régulièrement informés sur les systèmes de gestion des déchets et des équipements de tri du site. Les baux et « baux verts » peuvent prévoir des exigences minimums en matière de tri et de recyclage des déchets.

Sur les sites de stockage et d'entreposage, les locataires sont tenus d'effectuer un tri entre les déchets industriels banals et les déchets industriels dangereux.

Au niveau corporate, la quote part des déchets de la société s'est élevée à 9,7 tonnes en 2017 contre 10,6 tonnes en 2016.

Les actions de lutte contre le gaspillage alimentaire

Elles ne sont pas pertinentes au regard des activités du groupe.

Utilisation durable des ressources

Consommation d'eau et approvisionnement en fonction des contraintes locales

La société s'appuie sur une étroite coopération avec ses locataires afin de réduire la consommation d'eau des immeubles. Les baux « verts » prévoient la mise en place de comités de pilotage réunissant les locataires, ainsi que des représentants de la société, et éventuellement du syndic de la copropriété. Ces comités permettent de sensibiliser les différentes parties prenantes aux enjeux du développement durable, tels que la préservation de la ressource en eau.

S'agissant des projets de développement, de rénovation et d'extension, les choix techniques des équipements installés ou à installer (extincteurs, système d'extinction incendie à eau, système de climatisation, etc.), sont guidés par la nécessaire alliance de critères de performance techniques et énergétiques, permettant de s'engager dans une démarche de limitation de la consommation d'eau.

Au niveau corporate, la consommation en eau a été de 409 m³ en 2017 contre 444 m³ en 2016.

Consommation de matières premières et mesures prises pour améliorer l'efficacité de leur utilisation

À l'occasion de rénovations ou de nouveaux chantiers, la société étudie la possibilité de réutiliser les structures et matériaux existants. Par ailleurs, les matériaux à faible impact sur l'environnement et les produits et matériaux recyclés sont privilégiés.

L'ensemble des cartouches d'imprimante et des capsules de café utilisées sont récupérées par les fournisseurs respectifs et recyclées.

Au niveau corporate, la consommation de papier de la société s'est élevée à 1,4 tonne en 2017 contre 2,0 tonnes l'an dernier.

Consommation d'énergie, mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et recours aux énergies renouvelables

Au niveau corporate, la société a enregistré une consommation d'électricité de 32 861 Kwh contre 215 750 Kwh en 2016 en forte réduction en raison de la diminution de moitié de la surface du siège et d'une consommation électrique mieux maîtrisée avec un bâtiment complètement restructuré, des équipements LED et des détecteurs de présence sur l'ensemble des bureaux.

Au niveau activité, des compteurs téléométriques ont été installés sur une partie significative du patrimoine immobilier d'Affine afin d'en suivre la consommation électrique et de prendre les mesures adéquates pour améliorer son efficacité énergétique.

La composition du patrimoine d'Affine, se caractérisant par des immeubles en grande majorité multilocataires et d'une taille moyenne d'environ 10 M€, ne lui permet pas d'envisager pour le moment la mise en place d'une politique spécifique quant à la négociation d'achat d'électricité pour l'ensemble de son parc immobilier, visant à favoriser une source de production d'énergie qui serait plus « verte ». Néanmoins Affine étudie sur certains de ces actifs la possibilité d'installer des équipements spécifiques permettant la production d'énergie afin de réduire leur consommation énergétique tout en allégeant les charges de ses locataires. Sur les opérations en cours de construction ou de rénovation, Affine veille à la limitation de la consommation d'énergie des immeubles et favorise le développement de la bioénergie.

Utilisation des sols

Le processus de « due diligence » pour les acquisitions et les investissements intègre une évaluation approfondie des risques techniques, réglementaires, environnementaux, d'hygiène et de sécurité, et de pollution des sols.

Par ailleurs, la société a prévu dans la grande majorité des cas, l'obligation de réaliser un audit du sol au départ du locataire, et ce, particulièrement dans le domaine des entrepôts, en sus des contrôles et rapports périodiques sur site.

26.2.4 CHANGEMENT CLIMATIQUE

Postes significatifs d'émissions de gaz à effet de serre générés du fait de l'activité de la société, notamment par l'usage des biens et services qu'elle produit

La société communique l'agrégation des émissions de gaz à effet de serre (GES) liées à la consommation d'électricité des bâtiments, converties en une unité d'équivalent CO₂ (CO₂e).

Au niveau corporate, la consommation électrique de 32 861 Kwh correspond à une quantité d'émission de gaz à effet de serre de 2,1 tonnes (tonne équivalent CO₂). En 2016, cette quantité était de 17,7 tonnes.

Adaptation aux conséquences du changement climatique

Pour réduire ses émissions de CO₂ et atténuer l'impact de ses activités sur le climat, la société s'emploie à réduire la consommation énergétique de son parc immobilier lors des rénovations. À ce stade, aucun processus de suivi généralisé permettant d'identifier les évolutions favorables de ces investissements n'a encore été mis en place. Un programme de relevé d'informations et de tableaux de suivi est à l'étude.

Le classement des immeubles au regard de la réglementation des risques naturels, miniers et technologiques est pris en compte lors de l'acquisition de tout nouvel actif. Ce classement est une nouvelle fois vérifié à l'occasion de tout mouvement locatif, et fait l'objet d'une mise à jour régulière.

26.3 INFORMATIONS SOCIÉTALES

26.3.1 IMPACT TERRITORIAL, ÉCONOMIQUE ET SOCIAL DE L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ

Impact en matière d'emploi et de développement régional

Affine intervient en étroite concertation avec les métropoles régionales présentant un fort potentiel de développement. En investissant soit sur son patrimoine existant pour sa rénovation soit dans de nouveaux projets, elle génère des emplois directs liés aux travaux. L'installation et l'exploitation de ces actifs de bureaux ou de commerces, permettent le développement d'activités de différentes natures, elles-mêmes génératrices d'emplois.

Impact sur les populations riveraines ou locales

En prenant part à la redynamisation des villes, et notamment des centres-villes en région, Affine favorise le développement de leur environnement économique ainsi que celui de leur tissu urbain. Le choix des investissements, en particulier s'agissant des VEFA, reflète l'attention portée, tant à la qualité de vie au travail des salariés des futurs locataires (offre de services, aménagement des abords, esthétiques des aménagements), qu'à la qualité de vie urbaine (choix de ZAC mixtes et vertes, offrant des services culturels et sportifs, etc.).

À titre d'exemple, les investissements réalisés par Affine dans des sites commerciaux de centre-ville, dans des communes telles qu'Arcachon, Nevers ou Bordeaux ont largement contribué à la redynamisation et l'essor d'un nouveau tissu économique dans ces quartiers. Ces quartiers, depuis leur conception, leur réalisation et jusqu'à l'ouverture de leurs commerces ont été pourvoyeurs de nouveaux emplois, de rénovation urbaine et ont participé au redéploiement des populations au sein de ces communes.

26.2.5 PROTECTION DE LA BIODIVERSITÉ

Mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité

Affine adopte une approche pragmatique pour favoriser la biodiversité et l'écologie sur les sites existants en portant une grande attention à la préservation des espaces verts, même si la forte densité urbaine de la plupart des sites limite la capacité à développer cette démarche. Elle s'attache également à ce que les nouveaux projets prennent en compte la protection de la faune existante sur le site.

26.3.2 RELATIONS ENTRETENUES AVEC LES PERSONNES OU ORGANISATIONS INTÉRESSÉES PAR L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ

Conditions du dialogue avec ces personnes ou organisations (associations d'insertion, établissements d'enseignement, associations de défense de l'environnement, associations de consommateurs et populations riveraines)

La Fondation Palladio a été créée en 2008 par les entreprises de l'industrie immobilière autour d'un enjeu majeur du XXI^e siècle, la construction de la ville et de ses lieux de vie. Elle intervient directement auprès des acteurs, qui ont ou auront la responsabilité de construire la ville, en créant les outils d'accompagnement nécessaires à la prise de conscience (institut), la préparation des relais (pôle avenir) et l'anticipation (pôle recherche). La méthode de travail employée est celle des regards croisés et de la confrontation, entre dirigeants et experts, entre étudiants et métiers, entre doctorants et opérationnels.

En 2017, le Groupe Affine, mécène et administrateur de la Fondation, a été particulièrement impliqué dans :

- La Gouvernance de la Fondation Palladio : Affine est représentée au Conseil d'administration de la Fondation.
- Le Pôle Avenir Palladio : Affine est présente au sein du Comité des Bourses Palladio.
- L'Institut Palladio : un mandataire social d'Affine a été membre du Collège d'auditeurs du cycle 2017.

Actions de partenariat ou de mécénat

Au-delà de son engagement dans son secteur d'activité, Affine développe ses actions de partenariat et de mécénat.

Depuis 2001 Affine soutient Pro Musicis, une association qui a pour mission d'aider dans leur carrière des jeunes musiciens, en leur organisant des concerts publics, en échange de « concerts de partage » offerts par ces musiciens à ceux qui vivent dans l'isolement, la souffrance ou la pauvreté (enfants handicapés, personnes âgées, etc.).

Le groupe Affine (à travers son actionnaire de référence MAB Finances) a noué depuis 12 ans un partenariat avec l'Institut d'Études Politiques de Paris pour attribuer des bourses d'étude à des lauréats de la promotion sociale par l'éducation.

26.3.3 SOUS-TRAITANCE ET FOURNISSEURS

Prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux

Compte tenu des faibles volumes impliqués et de la nature des produits achetés, la possibilité de contrôler différentes informations telles que le poids ou l'origine des matériaux utilisés a été considérée comme trop complexe et non pertinente.

L'activité du groupe se limitant au territoire de l'Union européenne, il veille à respecter l'ensemble des législations en matière de RSE. Il n'a pas été considéré comme pertinent de rappeler ces règles dans les contrats.

Importance de la sous-traitance et prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale

Sauf cas spécifique, la société privilégie les contrats de sous-traitance locaux favorisant ainsi le développement économique régional et limitant l'empreinte carbone des projets..

La sous-traitance concerne l'ensemble des interventions physique sur les immeubles (travaux, rénovation, peinture...), la société ne disposant pas de ces compétences en interne.

26.3.4 LOYAUTÉ DES PRATIQUES

Actions engagées pour prévenir la corruption

Les ventes d'immeubles sont confiées à un ou plusieurs intermédiaires choisis collégialement en fonction de leur expertise sur une typologie d'actif, et de leur implantation locale. Le choix collégial de l'intermédiaire (ou des intermédiaires en cas de mandat non exclusif ou co-exclusif) et les critères utilisés pour le ou les retenir permettent d'éviter tout favoritisme et déviance.

26.4 NOTE MÉTHODOLOGIQUE

La démarche de reporting RSE de la société se base sur les articles L.225-102-1, R.225-104 et R.225-105-2 du Code de commerce français.

26.4.1 PÉRIODE DE REPORTING

Les données collectées couvrent la période du 1^{er} janvier au 31 décembre de l'année. La remontée de ces données s'effectue à une fréquence annuelle.

26.4.2 PÉRIMÈTRE

Le périmètre de reporting RSE a pour objectif d'être représentatif des activités de la société. Il est défini selon les règles suivantes :

- Seules les sociétés consolidées dans les états financiers selon la méthode de l'intégration globale sont incluses dans le périmètre de reporting RSE ; et sont exclues les activités abandonnées (Banimm).
- Le périmètre de reporting des informations environnementales « corporate » couvre les données relatives au siège.

Dans le cadre de la redynamisation du site commercial Carré Colbert à Nevers, Affine a créé en 2015 par l'intermédiaire de la société Louvois deux sociétés : Kutum et Seada, en charge de l'exploitation de deux commerces sur le site. Elles comptent au total 5 salariés.

Les projets de travaux significatifs de construction ou de rénovation font systématiquement l'objet d'appels d'offres auprès de différentes entreprises sélectionnées en fonction de leurs compétences et de la qualité de leurs prestations. Le choix définitif de l'entreprise fait l'objet d'une décision collégiale. Toute demande de règlement émanant d'une entreprise fait l'objet de plusieurs contrôles et visas préalablement au paiement.

Par ailleurs, la société, en concertation avec les autres intervenants concernés (notaires, banques) porte une attention particulière à la vérification de l'origine des fonds de l'acquéreur en cas de vente d'un actif.

Mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs

Le patrimoine d'Affine ne comprend aucun site de fabrication de produit destiné à être vendu à des consommateurs. Les sites de stockage ou de vente de produits destinés aux consommateurs sont soumis à des normes d'hygiène et de sécurité, le respect de ces normes fait l'objet de contrôles réglementaires périodiques.

Par ailleurs, le locataire doit veiller à la conformité de son exploitation avec toutes les prescriptions des autorités administratives, concernant l'hygiène, la sécurité ou la salubrité. Tous travaux pouvant être exigés pour le maintien ou la mise en conformité de ses locaux, sont à la charge du locataire, à l'exception des travaux touchant à la structure du bâtiment depuis la loi dite Pinel.

26.3.5 AUTRES ACTIONS ENGAGÉES EN FAVEUR DES DROITS DE L'HOMME

Aucune action particulière n'a été engagée à ce titre.

26.4.3 CHOIX DES INDICATEURS

Le choix des indicateurs s'effectue au regard des impacts sociaux, environnementaux et sociétaux de l'activité des sociétés et des risques associés aux enjeux des métiers exercés.

26.4.4 CONSOLIDATION ET CONTRÔLE INTERNE

Les données quantitatives sont collectées par la direction opérationnelle concernée. Les informations qualitatives sont collectées de manière centralisée par la Direction financière. Les données sont contrôlées et validées par la Direction générale.

26.4.5 CONTRÔLES EXTERNES

En application des obligations réglementaires exigées par l'article 225 de la loi Grenelle 2 et son décret d'application du 24 avril 2012, Affine a demandé à partir de l'exercice 2013 à l'un de ses Commissaires aux comptes un rapport comportant une attestation relative à la présence des informations environnementales, sociales et sociétales et un avis motivé sur la sincérité des informations publiées (niveau d'assurance modéré).

26.4.6 DÉFINITIONS DES INDICATEURS ET LIMITES MÉTHODOLOGIQUES

INFORMATION	DESCRIPTION	PÉRIMÈTRE
Indicateurs sociaux		
Effectif par âge, par sexe et par statut	Nombre d'employés inscrits au registre de la paie au 31 décembre de l'année en contrats à durée déterminée ou indéterminée. Les stagiaires et les intérimaires sont exclus de cet indicateur.	
Embauches	Nombre d'employés recrutés en CDI et CDD entre le 1 ^{er} janvier et le 31 décembre de l'année.	
Licenciements	Nombre d'employés ayant quitté l'entreprise entre le 1 ^{er} janvier et le 31 décembre de l'année à l'initiative de l'entreprise.	
Nombre de jours d'absence	Le nombre de jours d'absence tient compte des absences pour maladie et congés maternité.	
Taux de fréquence des accidents du travail avec arrêt	Le taux de fréquence correspond au nombre d'accidents du travail avec arrêt dans l'année, multiplié par 1 000 000 et divisé par le nombre total d'heures théoriquement travaillées au cours de l'année.	
Taux de gravité	Le taux de gravité correspond au nombre de jours d'arrêt pour accidents du travail, multiplié par 1 000 et divisé par le nombre total d'heures théoriquement travaillées au cours de l'année.	Sociétés
Nombre total d'heures théoriquement travaillées au cours de l'année	Le nombre total d'heures théoriquement travaillées au cours de l'année correspond au calcul suivant : 35 heures de travail par semaine multipliées par 47 semaines (dans la mesure où un salarié bénéficie de 5 semaines de congé par an) et par l'effectif moyen sur l'année.	
Heures de formation	Nombre d'heures de formation externe faisant l'objet d'une facturation prise en charge par la société et suivie par les employés entre le 1 ^{er} janvier et le 31 décembre de l'année. Le nombre d'heures est comptabilisé par employé selon le justificatif fourni ou une estimation d'heure sur la base de 1 journée = 7 heures de formation. La participation à des séminaires et colloques n'est pas incluse dans les heures de formation.	
Indicateurs environnementaux		
Consommation d'eau	Consommation d'eau issue du réseau urbain entre le 1 ^{er} janvier et le 31 décembre de l'année. Sont incluses les consommations des parties privatives et des parties communes allouées au prorata de la surface occupée par la société dans l'immeuble selon un ratio fourni par le syndic.	
Consommation d'électricité	Consommation d'électricité entre le 1 ^{er} janvier et le 31 décembre de l'année. Sont incluses les consommations des parties communes et des parties privatives. Les consommations des parties communes sont allouées au prorata de la surface occupée par la société dans l'immeuble selon un ratio fourni par le syndic.	
Nombre de baux verts	Il s'agit du nombre de baux verts dont l'annexe a été effectivement signée par le locataire, en cumul depuis 2010.	
Émissions de gaz à effet de serre liées à l'énergie	Il s'agit des émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations d'électricité exprimées en équivalent CO ₂ . Le facteur d'émission utilisé est celui de l'ADEME 2017, soit 0,0647 kgCO ₂ e/kWh.	Siège
Production de déchets	Production de déchets entre le 1 ^{er} janvier et le 31 décembre de l'année. Sont incluses les productions des parties privatives et des parties communes allouées au prorata de la surface occupée par la société dans l'immeuble selon un ratio fourni par le syndic.	
Consommation de papier	Consommation de papier entre le 1 ^{er} janvier et le 31 décembre de l'année. Sont inclus les achats des ramettes de papier convertis en tonnes.	
Donnée manquante	Dans le cas d'une impossibilité technique ne permettant pas de récupérer une information pour l'année en cours, celle-ci est estimée en fonction de l'information publiée l'année précédente. Cette procédure a concerné pour l'année 2017 les consommations d'eau et de déchet qui ont été calculées sur la base des données de 2015 en appliquant un prorata de l'effectif moyen de l'année en cours qui s'établit à 36,0 contre 35,4 en 2015.	

Tableau d'indicateurs extra-financiers de performance

CATÉGORIE	CODE EPRA	INDICATEUR	2015	2016	2017	VARIATION	NIVEAU	DÉFINITION	RUBRIQUE
MESURES ENVIRONNEMENTALES									
ÉLECTRICITÉ	Elec-Abs	Consommation totale d'électricité (kWh annuel)	205 494	215 750	32 861	-85 %	Siège	Quantité totale d'électricité consommée provenant de sources renouvelables et non renouvelables importées ou générées sur site	26.2.3 Économie circulaire
	Elec-Lfl	Consommation totale d'électricité à périmètre constant (kWh annuel)	205 494	215 750	32 861	-85 %	Siège	Quantité totale d'électricité consommée à périmètre constant	26.2.3 Économie circulaire
	Energy-Int	Intensité énergétique des bâtiments (kWh/personne/an)*	5 803	5 524	914	-83 %	Siège	Quantité d'énergie normalisée par l'application d'un dénominateur approprié	26.2.3 Économie circulaire
CHANGEMENT CLIMATIQUE	GHG-Indir-Abs	Total des émissions indirectes de gaz à effet de serre (GES) (tonnes métriques CO ₂ e/an)	12,33	17,69	2,13	-88 %	Siège	Émissions indirectes de gaz à effet de serre produits par la production d'électricité, de chaleur ou de vapeur hors site	26.2.4 Changement climatique
	GHG-Indir-Lfl	Total des émissions indirectes de gaz à effet de serre (GES) à périmètre constant (tonnes métriques CO ₂ e/an)	12,33	17,69	2,13	-88 %	Siège	Quantité d'émissions indirectes de gaz à effet de serre produits hors site à périmètre constant	26.2.4 Changement climatique
	GHG-Int	Intensité des gaz à effet de serre (GES) issue de la consommation énergétique des bâtiments (kg CO ₂ e/personne/an)*	348	453	59	-87 %	Siège	Totalité des émissions de gaz à effet de serre normalisée par l'application d'un dénominateur approprié	26.2.4 Changement climatique
EAU	Water-Abs	Consommation totale d'eau (m ³ /an)	403	444	409	-8 %	Siège	Volume total d'eau prélevé de toutes les sources (inclus les usages intermédiaires et exclus l'eau de refroidissement des tours aéroréfrigérantes)	26.2.3 Économie circulaire
	Water-Lfl	Consommation totale d'eau à périmètre constant (m ³ /an)	403	444	409	-8 %	Siège	Consommation totale sources d'eau (surface, souterraine, grise, noire, etc.)	26.2.3 Économie circulaire
	Water-Int	Intensité hydrique du bâtiment (L/personne/jour)*	48	55	52	-5 %	Siège	Consommation totale d'eau normalisée par l'application d'un dénominateur approprié	26.2.3 Économie circulaire
PAPIER	Paper-Abs	Consommation de papier (tonnes)	1,85	2,04	1,35	-34 %	Siège	Quantité de papier consommée par l'entreprise	26.2.3 Économie circulaire
	Paper-Lfl	Consommation de papier à périmètre constant (tonnes)	1,85	2,04	1,35	-34 %	Siège	Quantité de papier consommée par l'entreprise à périmètre constant	26.2.3 Économie circulaire
	Paper-Int	Consommation de papier par personne (kg/personne/an)*	52,24	52,24	37,53	-28 %	Siège	Quantité de papier normalisée d'un dénominateur approprié	26.2.3 Économie circulaire
DÉCHETS	Waste-Abs	Masse totale des déchets (tonnes métriques/an)	9,57	10,56	9,72	-8 %	Siège	Quantité de déchets (dangereux et non dangereux) créés par l'activité de la société	26.2.3 Économie circulaire
	Waste-Lfl	Masse totale des déchets à périmètre constant (tonnes métriques/an)	9,57	10,56	9,72	-8 %	Siège	Quantité de déchets (dangereux et non dangereux) créés par l'activité de la société à périmètre constant	26.2.3 Économie circulaire
	Waste-Int	Masse de déchets par personne (kg/personne/an)*	270,36	270,36	270,36	0 %	Siège	Quantité de déchets normalisée d'un dénominateur approprié	26.2.3 Économie circulaire
PORTEFEUILLE	Certifications	Nombre d'actifs	47	43	45	5 %	Portefeuille	Nombre total d'immeubles au sein du portefeuille	26.2.1 Politique générale en matière environnementales
		- Nombre d'actifs certifiés ou en cours de certification	4	4	6	50 %			26.2.1 Politique générale en matière environnementales
		- Nombre d'actifs certifiés	1	1	3	200 %			26.2.1 Politique générale en matière environnementales
	Certifications	Pourcentage des actifs certifiés ou en cours de certification	8,5 %	9,3 %	13,3 %	43 %	Portefeuille	Pourcentage d'immeubles certifiés ou en cours de certification au sein du portefeuille	26.2.1 Politique générale en matière environnementales
		Pourcentage des actifs certifiés	2,1 %	2,3 %	6,7 %	187 %			26.2.1 Politique générale en matière environnementales

CATÉGORIE	CODE EPRA	INDICATEUR	2015	2016	2017	VARIATION	NIVEAU	DÉFINITION	RUBRIQUE
MESURES SOCIALES									
DIVERSITÉ	Diversity-Emp	Nombre d'employés	38	37	36	-3 %	Société	Nombre d'hommes et de femmes inscrits au registre de la paie au 31 décembre de l'année en CDD ou CDI	26.1.1 Emploi
		- hommes	12	11	9	-18 %			
		- femmes	26	26	27	4 %			
		- au siège (Paris)	29	26	25	-4 %			
		- sur site (Région)	9	11	11	0 %			
	Effectif moyen		35,4	39,1	36,0	-8 %	Société	Effectif moyen entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre de l'année	26.1.1 Emploi
EMPLOI	Emp-Turnover	Nombre de nouveaux contrats	11	5	10	100 %	Société	Nombre d'employés recrutés en CDI et CDD entre le 1 ^{er} janvier et le 31 décembre de l'année	26.1.1 Emploi
		- CDI	8	4	4	0 %			
		- CDD	3	1	6	500 %			
	Emp-Turnover	Nombre de fins de contrats	10	6	11	83 %	Société	Nombre d'employés ayant quitté l'entreprise entre le 1 ^{er} janvier et le 31 décembre de l'année	26.1.1 Emploi
	- Licenciements	1	1	0	-100 %				
FORMATION	Emp-Training	Nombre d'heures de formation des employés	315,0	516,5	117,5	-77 %	Société	Nombre d'heures de formation externe faisant l'objet d'une facturation prise en charge par la société et suivie par les employés entre le 1 ^{er} janvier et le 31 décembre de l'année	26.1.5 Formation
		- Nombre de bénéficiaires	14	23	6	-74 %			
		- Nombre d'heures moyennes de formation par bénéficiaire	22,5	22,5	19,6	-13 %			
		- Coût de la formation (en % de masse salariale)	0,67 %	1,29 %	0,43 %	-67 %			
	Emp-Dev	Pourcentage des employés ayant eu un entretien d'évaluation	100 %	100 %	100 %	0 %	Société	Total des employés qui ont obtenu une évaluation de rendement – un point carrière	26.1.1 Emploi
SANTÉ ET SÉCURITÉ	H&S-Emp	Absentéisme (nombre de jours)	154	358	287	-20 %	Société	Ce nombre tient compte des jours d'absences pour maladies et congés maternité	26.1.2 Organisation du temps de travail
		- Jours d'absence par employé*	4,35	9,17	7,98	-13 %			
	H&S-Emp	Nombre d'accidents	1	0	2	Na	Société	Nombre d'accidents rencontrés pendant le travail ou sur le trajet	26.1.4 Santé et sécurité
		- Nombre de jours d'absence	29	0	71	Na			
		- Taux de gravité	0,50	0	1,20	Na			
	- Taux de fréquence	17,17	0	33,80	Na				
MESURES SOCIÉTALES									
GOVERNANCE	Gouvernance	Composition de la haute direction	Na	Na	Na	Na	Siège	Composition de la haute direction	14.1 Conseil d'administration et Direction générale
	Gouvernance	Processus de nomination et de sélection	Na	Na	Na	Na	Siège	Processus de nomination et de sélection avec les critères utilisés	14.1 Conseil d'administration et Direction générale
	Gouvernance	Gestion des conflits d'intérêts	Na	Na	Na	Na	Siège	Processus de gestion pour éviter les conflits d'intérêts	14.2 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de la direction et de surveillance

Na : Non applicable

Les stagiaires et intermédiaires sont exclus des indicateurs.

Les participations à des séminaires et colloques ne sont pas incluses dans les heures de formation.

* L'effectif moyen a été pris en compte pour le calcul.

TABLE DE CONCORDANCE

RAPPORT DE GESTION

Le présent document de référence comprend les éléments du rapport de gestion tels qu'exigés par les articles L225-100 et suivants et L232-1 II et suivants du Code de commerce.

INFORMATIONS	RUBRIQUES
Situation et activité de la société et du groupe au cours de l'exercice écoulé	3 / 5.2 / 6 / 9
Résultats	3 / 9
Progrès réalisé ou difficultés rencontrées	3 / 9
Évolution prévisible et perspectives	12
Éléments importants survenus entre la date de clôture de l'exercice et la date à laquelle le présent document est établi	5.2.3
Analyse objective et exhaustive de l'évolution des affaires, des résultats de la situation financière de la société, notamment de sa situation d'endettement et des indicateurs de performance de nature non financière (notamment environnement et personnel)	4.2.4 / 9 / 10.3 / 17
Activités en matière de recherche et de développement	N/A
Description des principaux risques et incertitudes	4
Liste des mandats ou fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux	14
Rémunérations et avantages de toute nature des mandataires sociaux	15
Activités des filiales de la société	6.1
Prises de participation significatives dans des sociétés ayant leur siège en France	25
Informations environnementales	4.1.8 / 8.2 / 26
Renseignements relatifs à la répartition du capital	18 / 21.1
Montant des dividendes distribués au cours des trois derniers exercices	20.7
Modifications apportées au mode de présentation des comptes annuels	20.1 / 20.3
Indications prévues à l'article L225-211 du Code de commerce en cas d'opérations effectuées par la société sur ses propres actions	20.1
Opérations réalisées par les dirigeants sur les titres	18.5
Informations prévues à l'article L225-100-3 du Code de commerce susceptibles d'avoir une incidence en matière d'offre publique	4.2.1 / 14.2 18 / 21.2
Opérations opérées par la société au titre de l'attribution d'actions gratuites	15.1 / 17.2

ANNEXES ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 26 AVRIL 2018

INFORMATIONS	PAGES
Texte des résolutions proposées à l'Assemblée générale mixte du 26 avril 2018	161
Tableau des résultats de la société au cours des cinq derniers exercices	167
Échéances des dettes fournisseurs et clients	167
Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés	168
Rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise (ce rapport contient notamment le tableau des délégations ainsi qu'une partie sur les conventions réglementées)	171
Rapport des Commissaires aux comptes sur les opérations de capital	187
Rapport du Conseil d'administration sur les attributions d'actions gratuites	189

TEXTE DES RÉOLUTIONS PROPOSÉES A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 26 AVRIL 2018

DÉCISIONS ORDINAIRES :

Première résolution

(Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2017)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux Comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2017 tels qu'ils lui ont été présentés.

Deuxième résolution

(Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2017)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux Comptes, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2017 tels qu'ils lui ont été présentés.

Troisième résolution

(Quitus aux administrateurs)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, donne aux administrateurs quitus de leur gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Quatrième résolution

(Affectation du résultat et distribution de réserves)

Sur la proposition du Conseil d'administration, l'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide d'affecter le résultat de l'exercice, soit 4 015 964,57 €, au compte report à nouveau.

Conformément à l'article 243 bis du CGI, l'Assemblée générale prend acte que les dividendes distribués au titre des trois précédents exercices ont été les suivants :

EXERCICE	DIVIDENDES
2014	1 €
2015	1 €
2016	1 €

L'Assemblée générale décide :

- de diminuer la réserve légale de - 2 306 418,71 € en l'affectant au compte report à nouveau (le nouveau montant de la réserve légale, après nouvelle affectation, est de 2 500 000 €),
- la distribution de la somme de 10 056 071 euros par prélèvement sur le poste « Réserve libre sur ventes ».

Il reviendra à chacune des 10 056 071 actions composant le capital social, un montant de 1 euro, qui sera versé à partir du 10 mai 2018.

La quote-part de ce dividende payé à partir du résultat taxable de la société, soit 0,70 € par action, est éligible à l'abattement de 40 % bénéficiant aux personnes physiques fiscalement domiciliées en France, prévu à l'article 158-3-2° du Code général des Impôts. Le solde soit 0,30 € par action, payé à partir du résultat exonéré provenant des opérations visées à l'article 208 C du Code général des impôts ne bénéficie pas de cet abattement (art. 158-3-3°b bis du Code général des impôts)

Si lors de la mise en paiement, la société détient ses propres actions, le montant correspondant aux dividendes non versés sera affecté au compte de report à nouveau.

Cinquième résolution

(Conventions et engagements réglementés)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après lecture du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les opérations visées par l'article L.225-38 du Code de commerce, prend acte des conclusions de ce rapport et approuve les conventions et engagements correspondants.

Sixième résolution

(Engagements de l'article L225-42-1 du Code de commerce : indemnité susceptible d'être due en cas de cessation des fonctions du Directeur général délégué)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après lecture du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les engagements visés à l'article L225-42-1 du Code de commerce, prend acte des conclusions de ce rapport et approuve les engagements qui y sont visés concernant M. Matthieu Evrard, Directeur général délégué.

Septième résolution

(Approbation des éléments de la rémunération versée ou attribuée à Madame Maryse Aulagnon au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, approuve, en application de l'article L.225-100 du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués en raison de son mandat à Maryse Aulagnon, Présidente du Conseil d'administration tels que ces éléments sont détaillés dans le rapport mentionné à l'article L.225-37 du Code de commerce dans la rubrique « *Rémunération de la Présidence et de la Direction générale* ».

Huitième résolution

(Approbation des éléments de la rémunération versée ou attribuée à Monsieur Alain Chaussard au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, approuve, en application de l'article L.225-100 du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués en raison de son mandat à Alain Chaussard, Directeur général, tels que ces éléments sont détaillés dans le rapport mentionné à l'article L.225-37 du Code de commerce dans la rubrique « *Rémunération de la Présidence et de la Direction générale* ».

Neuvième résolution

(Approbation des éléments de la rémunération versée ou attribuée à Monsieur Matthieu Evrard au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, approuve, en application de l'article L.225-100 du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels au titre de l'exercice écoulé composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués en raison de son mandat à Matthieu Evrard, Directeur général délégué, tels que ces éléments sont détaillés dans le rapport mentionné à l'article L.225-37 du Code de commerce dans la rubrique « *Rémunération de la Présidence et de la Direction générale* ».

Dixième résolution

(Approbation de la politique de rémunération applicable à Madame Maryse Aulagnon)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport établi en application de l'article L.225-37 du Code de commerce, approuve les principes et critères de détermination de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables, et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables à Madame Maryse Aulagnon tels que présentés dans le rapport précité dans la rubrique « *Rémunération de la Présidence et de la Direction générale* ».

Onzième résolution

(Approbation de la politique de rémunération applicable à Monsieur Alain Chaussard)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport établi en application de l'article L.225-37 du Code de commerce, approuve les principes et critères de détermi-

nation de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables, et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables à Monsieur Alain Chaussard tels que présentés dans le rapport précité dans la rubrique « *Rémunération de la Présidence et de la Direction générale* ».

Douzième résolution

(Approbation de la politique de rémunération applicable à Monsieur Matthieu Evrard)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport établi en application de l'article L.225-37 du Code de commerce, approuve les principes et critères de détermination de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables, et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables à Monsieur Matthieu Evrard tels que présentés dans le rapport précité dans la rubrique « *Rémunération de la Présidence et de la Direction générale* ».

Treizième résolution

(Autorisation à conférer au Conseil d'administration pour opérer sur les actions de la société)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise le Conseil d'administration, avec faculté de délégation, pour une durée de 18 mois, à acheter les actions de la société, conformément aux dispositions des articles L.225-209 et suivants du Code de commerce.

Les acquisitions d'actions pourront être effectuées en vue de :

- l'animation du marché à travers un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers,
- l'attribution d'actions gratuites aux salariés dans le cadre des dispositions légales,
- la conservation et la remise à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe,
- l'annulation des actions dans le cadre d'une réduction de capital, telle qu'autorisée par la 23^e résolution présentée ci-dessous.

Les achats et les ventes d'actions effectués en vertu de cette autorisation seront exécutés dans les limites suivantes :

- le nombre de titres pouvant être acquis ne pourra être supérieur à 10 % du capital de la société, soit 1 005 607 actions, étant précisé que le nombre d'actions acquises en vue de leur conservation et de leur remise à l'échange ou en paiement dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne pourra excéder 5 % du capital de la société, soit 502 803 actions ; le prix d'achat ne devra pas excéder 30 euros par action ;
- le montant maximum des fonds destinés à la réalisation de ce programme de rachat d'actions sera de 30 168 210 euros ;
- le nombre maximum de titres pouvant être acquis, ainsi que le prix maximum d'achat devront être ajustés, en cas d'attribution d'actions gratuites ou de division des actions composant le capital de la société, en fonction du nombre d'actions existant avant et après ces opérations.

Ces achats d'actions pourront être opérés par tous moyens, y compris par voie d'acquisition de blocs de titres, et aux époques que le Conseil d'administration appréciera, y compris en période d'offre publique dans la limite de la réglementation boursière.

L'Assemblée générale donne tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de délégation, pour passer tous ordres en bourse, conclure tous accords, effectuer toutes formalités et déclarations et, plus généralement, faire tout ce qui est nécessaire pour réaliser les opérations effectuées en application de la présente résolution.

Cette autorisation remplace celle consentie par l'Assemblée générale mixte du 27 avril 2017, sous réserve du lancement du programme de rachat d'actions par le Conseil d'administration.

Quatorzième résolution

(Nomination de M^{me} Barbara Koreniouguine en qualité d'administrateur)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide de nommer M^{me} Barbara Koreniouguine pour une durée de 3 années venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos en 2020.

Quinzième résolution

(Renouvellement du mandat d'administrateur de Madame Maryse Aulagnon)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide de renouveler le mandat d'administrateur de Madame Maryse Aulagnon pour une durée de 3 années venant à expiration à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos en 2020.

Seizième résolution

(Renouvellement du mandat d'administrateur de Holdaffine BV)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide de renouveler le mandat d'administrateur de la société Holdaffine BV pour une durée de 3 années venant à expiration à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos en 2020.

Dix-septième résolution

(Fixation des jetons de présence)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide de fixer le montant des jetons de présence alloués aux administrateurs, au titre de leur participation aux travaux du Conseil d'administration et des trois comités spécialisés comme suit :

- 24 000 € pour le Président du Conseil d'administration,
- 12 000 € par administrateur dont 6 000 € au prorata de leur présence effective,
- 1 000 € par administrateur et par réunion d'un comité spécialisé.

Si un administrateur n'est pas physiquement présent à 75 % au moins des séances du Conseil au cours d'une année civile, ses jetons de l'année seront calculés au prorata du nombre de conseils auxquels il aura physiquement participé au cours de l'année.

DÉCISIONS EXTRAORDINAIRES

Dix-huitième résolution

(Délégation de compétence au Conseil d'administration en vue d'augmenter le capital avec maintien du droit préférentiel de souscription)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions des articles L.225-129-2, L.228-92 et L.228-93 du Code de commerce :

1° Délègue au Conseil d'administration, avec faculté de délégation et de subdélégation dans les conditions légales, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, sa compétence de décider une ou plusieurs augmentations du capital par l'émission, en France ou

à l'étranger, en euros, d'actions ordinaires de la société ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires de la société ou d'une société dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital, ces valeurs mobilières pouvant être également libellées en monnaies étrangères ou en unité monétaire quelconque établie par référence à plusieurs monnaies.

La délégation ainsi conférée au Conseil d'administration est valable pour une durée de 18 mois à compter de la présente assemblée.

2° Décide que le montant total des augmentations de capital social susceptibles d'être ainsi réalisées immédiatement ou à terme, ne pourra être supérieur, en nominal, à la moitié du capital social, soit 12 500 000 euros sur la base du capital actuel, montant duquel sera déduit le cas échéant, le plafond fixé dans la résolution suivante, montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire des actions à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions.

3° Décide que les actionnaires ont proportionnellement au montant de leurs actions, un droit préférentiel de souscription à titre irréductible aux valeurs mobilières émises en vertu de la présente résolution, ainsi que le cas échéant, un droit de souscription à titre réductible si le Conseil d'administration le décide.

4° Décide que si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Conseil d'administration pourra utiliser les facultés prévues par la loi et notamment offrir au public tout ou partie des titres non souscrits.

5° Prend acte qu'en cas d'usage de la présente délégation de compétence, la décision d'émettre des valeurs mobilières donnant accès au capital emportera au profit des porteurs de titres émis, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels les valeurs mobilières émises donneront droit.

6° Décide que le Conseil d'administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires pour mettre en œuvre la présente délégation, à effet notamment de déterminer les dates et modalités des émissions ainsi que les caractéristiques des valeurs mobilières à émettre, fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès à terme au capital de la Société et ce en conformité avec les dispositions légales et réglementaires, fixer les conditions de la ou des émissions et notamment fixer le prix d'émission des actions, prévoir la possibilité de libérer la souscription par versement en espèces ou par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la société ou par la combinaison de ces deux moyens, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation et, plus généralement, faire le nécessaire en pareille matière.

7° Prend acte que la présente délégation prive d'effet la délégation consentie par l'Assemblée générale mixte du 27 avril 2017.

8° Prend acte du fait que, dans l'hypothèse où le Conseil d'administration viendrait à utiliser la délégation de compétence qui lui est conférée dans la présente résolution, il rendra compte à l'assemblée générale ordinaire suivante, conformément à la loi et à la réglementation, de l'utilisation faite des autorisations conférées dans la présente résolution.

Dix-neuvième résolution

(Délégation de compétence au Conseil d'administration en vue d'augmenter le capital avec suppression du droit préférentiel de souscription)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions des articles L.225-129-2, L.225-135, L.228-92 et L.228-93 du Code de commerce :

1° Délègue au Conseil d'administration, avec faculté de délégation et de subdélégation dans les conditions légales, sa compétence de décider, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, une ou plusieurs augmentations du capital par l'émission, en France ou à l'étranger, en euros, d'actions ordinaires de la société ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires de la société ou d'une société dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital, ces valeurs mobilières pouvant être également libellées en monnaies étrangères ou en unité monétaire quelconque établie par référence à plusieurs monnaies.

La délégation ainsi conférée au Conseil d'administration est valable pour une durée de 18 mois à compter de la présente assemblée.

2° Décide que le montant total des augmentations de capital social susceptibles d'être ainsi réalisées immédiatement ou à terme, ne pourra être supérieur, en nominal, à 25 % du capital social, soit 6 250 000 euros sur la base du capital actuel, ce montant s'imputant le cas échéant sur le plafond fixé dans la résolution précédente, montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire des actions à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions.

3° Décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires à ces titres qui seront émis conformément à la législation et de conférer au Conseil d'administration le pouvoir d'instituer le cas échéant au profit d'actionnaires un droit de priorité pour souscrire ces titres en application des dispositions de l'article L.225-135 du Code de commerce.

4° Décide que le prix d'émission des actions à émettre ainsi que celles à émettre par exercice de valeurs mobilières sera fixé par le Conseil d'administration et sera au moins égal au minimum autorisé par la législation.

5° Décide que si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Conseil d'administration pourra limiter le montant de l'opération au montant des souscriptions sous la condition que celui-ci atteigne au moins les trois quarts de l'émission décidée.

6° Prend acte qu'en cas d'usage de la présente délégation de compétence, la décision d'émettre des valeurs mobilières donnant accès au capital emportera au profit des porteurs de titres émis, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels les valeurs mobilières émises donneront droit.

7° Décide que le Conseil d'administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires pour mettre en œuvre la présente délégation, à effet notamment de déterminer les dates et modalités des émissions ainsi que les caractéristiques des valeurs mobilières à émettre, fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès à terme au capital de la Société et ce en conformité avec les dispositions légales et

réglementaires, fixer les conditions de la ou des émissions, prévoir la possibilité de libérer la souscription par versement en espèces ou par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la société ou par la combinaison de ces deux moyens, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation et, plus généralement, faire le nécessaire en pareille matière.

8° Prend acte que la présente délégation prive d'effet la délégation consentie par l'Assemblée générale mixte du 27 avril 2017.

9° Prend acte du fait que, dans l'hypothèse où le Conseil d'administration viendrait à utiliser la délégation de compétence qui lui est conférée dans la présente résolution, il rendra compte à l'assemblée générale ordinaire suivante, conformément à la loi et à la réglementation, de l'utilisation faite des autorisations conférées dans la présente résolution.

Vingtième résolution

(Délégation de compétence au Conseil d'administration en vue d'augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et conformément aux dispositions des articles L.225-129 et suivants et L.225-130 du Code de commerce :

1° Délègue au Conseil d'administration, avec faculté de délégation et de subdélégation dans les conditions légales, durant une période de 18 mois, la compétence de décider une ou plusieurs augmentations de capital, dans la proportion et aux époques qu'il décidera, par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible, sous forme d'attributions d'actions gratuites ou d'élévation de la valeur nominale des actions existantes ou par l'emploi conjoint de ces deux procédés. Le montant total des augmentations de capital social susceptibles d'être ainsi réalisées, augmenté du montant nécessaire pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions et indépendamment des plafonds fixés aux 18^e et 19^e résolutions ci-dessus, ne pourra être supérieur au montant des comptes de réserves, primes ou bénéfices visés ci-dessus qui existent lors de l'augmentation de capital.

2° Décide que les droits formant rompus ne seront pas négociables et les titres correspondant seront vendus.

3° Décide que le Conseil d'administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires, avec faculté de subdélégation dans les conditions légales, notamment pour arrêter les modalités et conditions des opérations autorisées et notamment fixer le montant et la nature des réserves et primes à incorporer au capital, fixer le nombre d'action à émettre et/ou le montant dont la valeur nominale des actions existantes composant le capital sera augmentée, arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance ou celle à compter de laquelle l'élévation de la valeur nominale prendra effet, constater l'augmentation de capital qui en résulte, procéder à la modification corrélative des statuts, et, plus généralement, faire le nécessaire en pareille matière.

4° Prend acte que la présente délégation prive d'effet la délégation consentie par l'Assemblée générale mixte du 27 avril 2017.

5° Prend acte du fait que, dans l'hypothèse où le Conseil d'administration viendrait à utiliser la délégation de compétence qui lui est conférée dans la présente résolution, il rendra compte à l'assemblée générale ordinaire suivante, conformément à la loi et à la réglementation, de l'utilisation faite des autorisations conférées dans la présente résolution.

Vingt et unième résolution

(Délégation de compétence au Conseil d'administration en vue d'augmenter le capital avec suppression du droit préférentiel de souscription par placement privé)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions des articles L.225-129-2, L.225-135, L.225-136, L.228-91 et suivants du Code de commerce :

1° Délégué au Conseil d'administration, avec faculté de délégation et de subdélégation dans les conditions légales, sa compétence de décider une ou plusieurs augmentations du capital, dans la proportion et aux époques qu'il appréciera, une offre visée au II de l'article L.411-2 du Code Monétaire et Financier, par l'émission, en France ou à l'étranger, en euros, d'actions ordinaires de la société ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires de la société ou d'une société dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital, ces valeurs mobilières pouvant être également libellées en monnaies étrangères ou en unité monétaire quelconque établie par référence à plusieurs monnaies.

La délégation ainsi conférée au Conseil d'administration est valable pour une durée de 18 mois à compter de la présente assemblée.

2° Décide que l'émission des titres de capital sera réalisée sans droit préférentiel de souscription par une offre visée au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier et décide en conséquence la suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions et valeurs mobilières à émettre conformément à la législation.

3° Décide que l'émission de titres de capital réalisée par offre visée au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier sera limitée à 10 % du capital par an, cette limite étant appréciée à la date à laquelle le Conseil d'administration fera usage de la délégation, ce montant s'imputant sur les plafonds fixés aux résolutions 18 et 19 ci-dessus.

4° Décide que le prix d'émission des titres sera déterminé par le Conseil d'administration selon les modalités suivantes : il sera égal à un montant compris entre 80 % et 120 % de la moyenne des cours de clôture des vingt dernières séances de bourse précédant le jour de fixation du prix d'émission.

5° Décide que si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Conseil d'administration pourra limiter le montant de l'opération au montant des souscriptions sous la condition que celui-ci atteigne au moins les trois quarts de l'émission décidée.

6° Prend acte qu'en cas d'usage de la présente délégation de compétence, la décision d'émettre des valeurs mobilières donnant accès au capital emportera au profit des porteurs de titres émis, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels les valeurs mobilières émises donneront droit.

7° Décide que le Conseil d'administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires pour mettre en œuvre la présente délégation de compétence et notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, décider l'augmentation

de capital et déterminer les dates et modalités des émissions ainsi que les caractéristiques des valeurs mobilières à émettre, fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès à terme au capital de la Société et ce en conformité avec les dispositions légales et réglementaires, prévoir la possibilité de libérer la souscription par versement en espèces ou par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la société ou par la combinaison de ces deux moyens, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation et, plus généralement, faire le nécessaire en pareille matière.

8° Prend acte que la présente délégation prive d'effet la délégation consentie par l'Assemblée générale mixte du 27 avril 2017.

9° Prend acte du fait que, dans l'hypothèse où le Conseil d'administration viendrait à utiliser la délégation de compétence qui lui est conférée dans la présente résolution, il rendra compte à l'assemblée générale ordinaire suivante, conformément à la loi et à la réglementation, de l'utilisation faite des autorisations conférées dans la présente résolution.

Vingt-deuxième résolution

(Augmentation de capital réservée aux salariés)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport des Commissaires aux comptes, en application des dispositions des articles L.225-129-6 et L.225-138-1 du Code du commerce et des articles L. 3332-18 et suivants du Code du travail :

1° Délégué au Conseil d'administration les pouvoirs nécessaires à l'effet d'augmenter en une ou plusieurs fois le capital social, dans un délai maximum de 18 mois à compter de la présente Assemblée, dans la limite de 3 % du capital social existant au jour de la tenue du Conseil d'administration, par émission d'actions ordinaires réservées, directement ou par l'intermédiaire d'un fonds commun de placement d'entreprise, aux salariés de la société et des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L.225-180 du Code de commerce, adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise de la société,

2° Décide de supprimer en conséquence le droit préférentiel de souscription attribué aux actionnaires par l'article L.225-132 du Code de commerce et de réserver la souscription desdites actions aux salariés du groupe,

3° Décide que le montant maximal du capital social qui pourra être émis en vertu de la présente délégation s'imputera sur le plafond des augmentations de capital que le Conseil d'administration est habilité à réaliser en vertu des délégations visées aux résolutions ci-dessus,

4° L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au Conseil d'administration avec faculté de subdélégation dans les limites légales pour mettre en œuvre la présente délégation de compétence et la réalisation de l'augmentation de capital et à cet effet déterminer le prix de souscription des actions nouvelles, étant entendu que ce prix ne pourra être inférieur à la moyenne des cours cotés aux vingt séances de bourse précédant le jour de la décision du Conseil d'administration fixant la date d'ouverture de la souscription, diminuée de la décote maximale prévue par la loi au jour de la décision du Conseil d'administration, fixer, dans les limites légales, les conditions de l'émission des actions nouvelles ainsi que les délais accordés aux salariés pour l'exercice de leurs droits, les délais et modalités de libération des actions nouvelles et les conditions d'ancienneté des salariés qui leur sont éventuellement imposés

ANNEXES ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 26 AVRIL 2018
TABLEAU DES RÉSULTATS DE LA SOCIÉTÉ AU COURS
DES CINQ DERNIERS EXERCICES

pour exercer leurs droits, constater la réalisation de l'augmentation de capital à concurrence des actions souscrites et procéder aux modifications corrélatives des statuts, procéder à toutes les opérations et formalités rendues nécessaires par la réalisation de l'augmentation de capital.

Vingt-troisième résolution

(Autorisation d'annuler les actions acquises dans le cadre de l'achat de ses propres actions par la société)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport des Commissaires aux comptes, autorise le Conseil d'administration avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi

et pour une durée de 18 mois :

- à annuler, en une ou plusieurs fois, les actions de la société acquises au titre de la mise en œuvre de l'autorisation d'achat de ses propres actions prévue à la 13^e résolution ci-dessus, dans la limite de 10 % du capital conformément à l'article L225-209 du Code de commerce,
- à réduire corrélativement le capital social.

Vingt-quatrième résolution

(Pouvoirs)

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée générale, pour faire tous les dépôts et publications prévus par la législation en vigueur.

MADAME BARBARA KORENIOUGUINE 4 TER AVENUE CHARLES DE GAULLE - 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	
Date de naissance	16/07/1967
Nationalité	Française
Formations	DESS d'urbanisme et d'aménagement Sciences Po Paris (1991) ESSCA (1989)
Fonction principale exercée dans la société	Directeur général immobilier – Leon Grosse
Liste des mandats et fonctions exercés	ALLIANZ REAL ESTATE FRANCE 2015-2017 CEO France et Benelux Membre du COMEX d'ALLIANZ REAL ESTATE monde BNPPARIBAS REAL ESTATE 2008-2015 Directeur général délégué Bnpparibas Real Estate – janvier 2013-avril 2015 Président exécutif Bnpparibas Immobilier - Promotion Immobilier d'entreprise / Bnpparibas Immobilier résidentiel (France, Italie, UK) – novembre 2011-avril 2015 Directeur général délégué Bnpparibas Immobilier Promotion Immobilier d'Entreprise – juin 2008-novembre 2011 Groupe ICADE 1998-2008 Directeur général Icade Tertial – septembre 2004-juin 2008 Directeur régional Paris IDF Sud (75, 92, 94) ICADE Capri – octobre 2002-septembre 2004 Directeur commercial et Marketing national ICADE Capri – janvier 2000-octobre 2002 Directeur du Développement ICADE Capri – mai 1998-janvier 2000 COPRIM 1994-1998 Directeur opérationnel EUROSTUDIOMES 1991-1994 Responsable du Développement LANCUIIT DEVELOPPEMENT 1989-1990 Responsable commercial et Marketing
Autres responsabilités	Présidente du Cercle des Femmes de l'Immobilier (2012-2017) Membre du Club de l'Immobilier ; Administrateur IEIF ; membre du conseil d'orientation du Master de Management Immobilier de Paris-Dauphine Administratrice indépendante d'Alliances Maroc

TABLEAU DES RÉSULTATS DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

EN EUROS	2012	2013	2014	2015	2016	2017
1. Situation financière en fin d'exercice						
a) Capital social en fin d'exercice	53 300	53 300	53 500	59 500	59 500	25 000
b) Nombre d'actions existantes au 31 décembre	9 033 959	9 033 959	9 051 431	10 056 071	10 056 071	10 056 071
c) Nombre moyen pondéré d'actions sur l'exercice	8 696 290	8 994 682	9 023 026	9 462 792	10 035 893	10 029 821
2. Résultat global des opérations						
a) Chiffre d'affaires H.T. ⁽¹⁾	58 283	50 881	46 823	40 352	35 362	33 264
b) Résultat avant impôt, amortissements et provisions ⁽²⁾	(14 270)	10 908	21 247	23 960	6 307	14 454
c) Impôt sur les sociétés	34	1 237	556	(536)	524	(549)
d) Résultat après impôt, amortissements et provisions	(20 196)	(16 732)	4 706	4 232	(42 916)	4 016
e) Montant des résultats distribués	10 841	10 841	8 146	10 056	10 056	10 056
3. Résultat des opérations réduit à une seule action ⁽³⁾						
a) Résultat après impôt mais avant amortissements et provisions	(1,64)	1,08	2,30	2,60	0,58	1,49
b) Résultat après impôt, amortissements et provisions	(2,32)	(1,86)	0,52	0,45	(4,27)	0,40
c) Dividende versé à chaque action	1,20	1,20	0,90	1,00	1,00	1,00
4. Personnel						
a) Nombre de salariés	37	36	36	33	32	27
b) Montant de la masse salariale	3 247	2 870	3 031	2 528	3 126	3 289
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité sociale, oeuvres sociales...)	1 547	1 836	1 780	1 473	1 518	1 584

(2) Le chiffre d'affaires comprend les loyers, préloyers, produits financiers et produits accessoires... (hors indemnités de résiliation non encaissées et produits exceptionnels).

(3) dotations et reprises de provisions sauf celles relatives aux indemnités de résiliation non encaissées.

(4) sur la base du nombre moyen pondéré d'actions sur l'exercice.

ECHÉANCES DES DETTES FOURNISSEURS ET CLIENTS

Conformément à l'article L441-6-1 du Code de commerce, le solde des dettes à l'égard des fournisseurs et clients au 31 décembre 2017, est présenté dans le tableau ci-après :

	ARTICLE D. 441 L-1° : FACTURES REÇUES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU						ARTICLE D. 441 L-2° : FACTURES ÉMISES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ÉCHU					
	0 JOUR	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL	0 JOUR	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées						122,00						91,00
Montant total des factures concernées (TTC)	0,00	1 540,00	22 789,82	69 148,69	164 030,18	257 508,69	181 165,07	526 799,56	1 110 176,16	412 643,11	416 632,87	2 647 416,77
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (TTC)		0,01 %	0,17 %	0,51 %	1,21 %	1,91 %						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (TTC)							0,45 %	1,32 %	2,78 %	1,03 %	1,04 %	6,63 %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures concernées	néant						187,00					
Montant total des factures exclues (TTC)	néant						1 242 258,54					
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L.441-6 ou article L.443-1 du Code de commerce)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais légaux ou contractuels : délais contractuels						Délais légaux ou contractuels : délais contractuels					

RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017

A l'Assemblée générale de la société Affine,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'Assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

1 CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

1.1 Conventions et engagements autorisés et conclus au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement autorisé et conclu au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 225-38 du Code de commerce.

1.2 Conventions non autorisées préalablement

En application des articles L. 225-42 et L. 823-12 du Code de commerce, nous vous signalons que les conventions suivantes n'ont pas fait l'objet d'une autorisation préalable de votre Conseil d'administration.

Il nous appartient de vous communiquer les circonstances en raison desquelles la procédure d'autorisation n'a pas été suivie.

Avec la société Urbismart

Les administrateurs concernés sont Madame Maryse Aulagnon et Monsieur Alain Chaussard.

Nature, objet, modalités et motifs justifiant l'intérêt pour la société :

Cette convention a été signée le 22 décembre 2015 et a pour objet de faire bénéficier la société Urbismart (détenue à hauteur de 24,5 % par Affine RE) et ne disposant pas de service administratif, de fonctions support ou de développement, de prestations de services dans ces domaines pour lesquels Affine RE dispose des ressources humaines et matérielles appropriées.

La complexité et le nombre important d'opérations devant être menées pour aboutir à la réalisation des objectifs fixés par Urbismart ont amené les parties à fixer la rémunération pour Affine RE à 70 000 € HT annuels, à compter rétroactivement du 10 septembre 2014, et jusqu'au 31 décembre 2016.

L'intervention d'Affine RE en tant que prestataire de services auprès d'Urbismart n'a pas vocation à s'inscrire dans la durée, l'objectif d'Urbismart étant de se doter à terme des moyens humains et matériels afin de réaliser elle-même ces missions.

Cette convention a été autorisée par le Conseil d'administration du 24 février 2016 et approuvée par l'Assemblée générale mixte du 28 avril 2016. Cette convention a été reconduite au 1^{er} janvier 2017 mais n'a pas fait l'objet d'une autorisation préalable du fait de contraintes de calendrier.

Au 31 décembre 2017, un produit de 70 000 € HT a été enregistré dans les comptes d'Affine.

1.3 Conventions et engagements autorisés et conclus depuis la clôture

Nous avons été avisés des conventions et engagements suivants, autorisés et conclus depuis la clôture de l'exercice écoulé, qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'administration.

Avec le Directeur général délégué – Matthieu Evrard

Nature, objet, modalités et motifs justifiant l'intérêt pour la société :

En 2016, le comité des nominations et rémunérations avait proposé une indemnité de départ de 320 000 € pour Monsieur Matthieu Evrard en cas de licenciement avant le 1^{er} janvier 2018. L'octroi de cette indemnité était motivé par le fait qu'avant cette date, l'assurance chômage « mandataires sociaux » ne peut entrer en vigueur.

L'octroi de cette indemnité avait été alors autorisé par le Conseil d'Administration du 6 décembre 2016 et approuvée par l'Assemblée générale mixte du 27 avril 2017.

Le 16 mars 2018, le Conseil d'administration d'Affine a de nouveau autorisé une indemnité de départ au profit de Monsieur Matthieu Evrard de 320 000 € en cas de cessation imposée de ses fonctions jusqu'au 31 décembre 2018. L'extension de la durée de cette convention se justifie par le fait qu'avant la date du 1^{er} janvier 2019, l'assurance chômage privée ne peut entrer en vigueur au profit de Monsieur Matthieu Evrard.

2 CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DÉJÀ APPROUVÉS PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

2.1 Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs

Dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R. 225-30 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'Assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société Promaffine (SAS) jusqu'au 19 juin 2016

Les administrateurs concernés sont Madame Maryse Aulagnon et Monsieur Alain Chaussard.

Nature, objet et modalités :

Le 19 décembre 2014, la société Promaffine a cédé les 498 parts sociales de la société Concerto Développement qu'elle possédait à Kaufman & Broad Real Estate. La société Affine RE s'est engagée à garantir au profit de la société Kaufman & Broad Real Estate, l'ensemble des engagements pris par la société Promaffine dans le cadre de cette cession.

L'obligation d'indemnisation due en cas d'inexactitude ou violation de l'une des déclarations ou garanties contenues dans la convention de cession d'actions en date du 30 octobre 2014 et de son avenant en date du 19 décembre 2014, est plafonnée à 842 700 euros, à l'exception « de tout fait, évènement ou circonstance traduisant une violation, une omission ou une inexactitude des déclarations et garanties figurant aux articles 5.1 à 5.4 [de la convention de cession d'actions du 30 octobre 2014], ou du risque spécifique » relatif au dossier Marly (annexe 6.7 de ladite convention) dont l'indemnisation est plafonnée au montant total du prix de cession (4 382 400 €). Cette obligation d'indemnisation cessera à l'expiration d'un délai de 3 mois à compter de la date des prescriptions légales (impôts et charges sociales) et à l'expiration d'un délai de 18 mois à compter du 19 décembre 2014 pour tous les autres risques.

La garantie donnée par Affine RE des engagements de sa filiale a été délivrée pour une durée déterminée lors de la cession par Promaffine des parts sociales de la société Concerto. En conséquence, l'engagement a été mené jusqu'à son terme contractuel (soit le 19 juin 2016) et le bénéficiaire de la garantie n'a pas sollicité sa mise en œuvre. Au-delà du 19 juin 2016, cette convention reste néanmoins applicable pour le dossier Marly.

Cette convention a été autorisée par les Conseils d'administration du 23 octobre 2014 et du 9 décembre 2014 et approuvée par l'Assemblée générale le 30 avril 2015.

Au 31 décembre 2017, aucune charge n'a été enregistrée dans les comptes d'Affine.

2.2 Conventions et engagements approuvés au cours de l'exercice écoulé

Nous avons par ailleurs été informés de l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'Assemblée générale du 27 avril 2017, sur rapport spécial des Commissaires aux comptes du 30 mars 2017.

Avec le Directeur général d'Affine RE – Alain Chaussard

Nature, objet, modalités et motifs justifiant l'intérêt pour la société :

En application de la proposition du Comité des rémunérations du 7 mars 2005, autorisée par le Conseil d'administration du 21 mars 2005, la société Affine RE s'est engagée vis-à-vis de son Directeur général délégué à porter l'indemnité qui lui est due, en cas de cessation de fonction, à une année de rémunération brute globale versée par l'ensemble des sociétés du groupe. Cette indemnité ne sera pas due si une faute grave ou lourde est démontrée.

En application de la proposition du Comité des rémunérations du 4 mars 2009, autorisée par le Conseil d'administration du 4 mars 2009, approuvée par l'Assemblée générale mixte du 29 avril 2009 et conformément aux dispositions de l'article L.225-42-1 du Code de commerce, cette indemnité est conditionnée à une condition de performance liée aux résultats de la société Affine RE.

L'indemnité serait assortie de la condition de performance suivante :

- une année de rémunération globale si au cours de l'exercice précédant le licenciement pour changement de contrôle le résultat net dans les comptes individuels de la société Affine RE est au moins égal à 3 % des capitaux propres hors dette subordonnée,
- si cette condition n'est pas remplie, la performance pourra être appréciée par le Comité des rémunérations sur la base des comptes consolidés, hors effets de juste valeur.

Le Conseil d'administration du 1^{er} juillet 2013 a renouvelé M. Alain Chaussard dans ses fonctions de Directeur général délégué.

Le Conseil d'administration du 17 février 2014 a autorisé le renouvellement de l'indemnité de départ dans les mêmes conditions que celles précisées ci-dessus.

Le Conseil d'administration du 21 septembre 2015, suite au renouvellement (par le Conseil d'administration du 30 avril et du 1^{er} septembre 2015) de Monsieur Alain Chaussard dans l'exercice de ses fonctions de Directeur général délégué, a reconduit cet engagement.

Par ailleurs, les Assemblées générales mixtes du 27 avril 2012, 24 avril 2013, 30 avril 2014 et 28 avril 2016 ont approuvé le renouvellement de cette indemnité aux mêmes conditions.

Compte tenu du changement de fonctions de Monsieur Alain Chaussard à compter du 1^{er} janvier 2017, cette indemnité a été autorisée, aux mêmes montant et conditions que la précédente, par le Conseil d'administration du 28 février 2017 et approuvée par l'Assemblée générale mixte du 27 avril 2017.

Au 31 décembre 2017, aucune charge n'a été enregistrée dans les comptes d'Affine.

Avec le Directeur général délégué – Matthieu Evrard

Nature, objet, modalités et motifs justifiant l'intérêt pour la société :

Les modalités financières de cet engagement sont décrites au paragraphe 1.2 ci-avant.

L'octroi de cette indemnité a été autorisé par le Conseil d'administration du 6 décembre 2016 et approuvée par l'Assemblée générale mixte du 27 avril 2017.

Au 31 décembre 2017, aucune charge n'a été enregistrée dans les comptes d'Affine.

Avec la société MAB Finances SA

Les administrateurs concernés sont la société MAB Finances (représentée par Monsieur Alain Chaussard) et Madame Maryse Aulagnon.

Nature, objet, modalités et motifs justifiant l'intérêt pour la société :

La convention de prestations de services administratifs, financiers et de développement opérationnel conclue avec MAB Finances a été autorisée par le Conseil d'administration du 30 avril 2015 réuni après la tenue de l'Assemblée générale et approuvée par l'Assemblée générale mixte du 28 avril 2016.

Cette convention, datée du 30 avril 2015 à effet rétroactif au 1^{er} janvier 2015, a été reconduite pour une durée de deux ans dans des termes économiques identiques à l'ancienne convention mais avec une inflexion plus stratégique des missions confiées à MAB Finances.

Cette convention permet à la société Affine RE de bénéficier du conseil et de l'assistance de MAB Finances pour notamment accompagner son développement stratégique en France et à l'étranger et rechercher des projets d'investissement.

Le 3 février 2017, cette convention a fait l'objet d'un avenant à effet au 1^{er} janvier 2017, afin de réduire le nombre d'heures que MAB Finances doit réaliser, qui passe de 800 à 400 heures annuelles, les autres dispositions du contrat ne sont pas modifiées.

Cette convention a été autorisée par le Conseil d'administration du 30 mars 2017 et approuvée par l'Assemblée générale mixte du 27 avril 2017.

En application de ce contrat, la charge enregistrée dans les comptes d'Affine RE au 31 décembre 2017 s'élève à 261 342,67 € hors taxes.

Fait à Paris La Défense et Paris, le 3 avril 2018

Les Commissaires aux comptes

KPMG SA

Isabelle Goalec
Associée

Cailliau Dedouit et Associés

Laurent Brun
Associé

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE (Article L225-37 du Code de commerce)

L'ordonnance n° 2017/1162 du 12 juillet 2017 a créé un nouveau rapport sur le gouvernement d'entreprise, qui était jusqu'à présent de la compétence de la Présidence du Conseil.

L'article L225-37 du Code de commerce indique que le présent rapport peut être intégré au rapport de gestion ; pour en simplifier la lecture et dans un souci de transparence, il a été décidé d'établir un rapport séparé, présentant les informations requises aux articles L225-37 ; L225-37-2 L225-37-3 et L 225-37-4 du Code de commerce. Le présent rapport sera intégré au document de référence de la société.

I – RÉMUNÉRATIONS DE LA PRÉSIDENTE ET DE LA DIRECTION GÉNÉRALE

Les dispositions introduites par la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique, dite loi Sapin II, imposent un contrôle par l'Assemblée générale de la rémunération des dirigeants. L'article L225-37-2 du Code de commerce définit les dirigeants concernés : Présidence et Direction générale.

Au vu de la réglementation, les rémunérations quelle que soit leur nature (fixe, variable ou exceptionnelle), attribuables à la Présidence et à la Direction générale en raison de leur mandat, doivent faire l'objet d'une approbation par l'Assemblée générale des actionnaires, statuant à la majorité des voix.

Deux types de contrôles sont prévus :

- 1) Un contrôle des principes et critères de rémunération applicable à compter de l'Assemblée générale statuant sur l'exercice clos au 31 décembre 2016.

Les principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables aux dirigeants, font l'objet d'une résolution soumise à l'approbation de l'Assemblée générale (dans les conditions prévues à l'article L 225-98 du Code de commerce).

Les projets de résolution correspondants ont été établis par le Conseil d'administration et sont présentés dans le présent rapport.

- 2) Un contrôle des montants : une résolution devra être prévue pour autoriser le versement effectif des montants arrêtés par le Conseil sur la base des principes et critères approuvés antérieurement par l'Assemblée générale pour les différentes composantes de la rémunération. Cette disposition est applicable à compter de l'Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2017.

Le troisième alinéa de l'article L225-37-2 du Code de commerce précise que ces éléments doivent être approuvés pour toute modification des éléments figurant ci-dessus et à chaque renouvellement du mandat d'un dirigeant.

A – Description des éléments de rémunération dus ou attribués aux dirigeants au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017

1 Rappel des principes généraux applicables aux rémunérations des dirigeants pour l'exercice clos le 31 décembre 2017

La politique de rémunération et l'ensemble des éléments de rémunérations et avantages attribués à chaque dirigeant ont été déterminés par le Conseil d'administration, sur recommandation du Comité des nominations et des rémunérations.

Aux termes de cette politique globale de rémunération, le Conseil, sur proposition du Comité des nominations et des rémunérations,

apprécie l'ensemble des critères de performance à partir des objectifs définis en début d'année en vue de déterminer la part variable de la rémunération.

Le Comité des nominations et des rémunérations procède à une revue des différentes composantes des éléments de rémunération des dirigeants. Cette revue permet (i) d'analyser la pertinence du niveau de la rémunération annuelle fixe au regard des autres éléments composant la rémunération, (ii) de déterminer les critères à venir, (iii) de fixer la part en numéraire et le cas échéant (iiii) de déterminer l'attribution d'actions gratuites à l'intéressé.

La part variable de la rémunération peut, à titre exceptionnel, dépasser la part fixée en pourcentage de la rémunération fixe en cas de dépassement de l'objectif, sur appréciation discrétionnaire du Conseil après recommandation du CNR.

Ces principes et critères de détermination, répartition et attribution des éléments composant la rémunération et les avantages attribuables aux dirigeants ont été approuvés par l'Assemblée générale ordinaire de la société réunie le 27 avril 2017.

2 Éléments de rémunération de Madame Maryse Aulagnon en qualité de Présidente en 2018

En qualité de Présidente du Conseil d'administration M^{me} Aulagnon ne reçoit pas de rémunération fixe mais perçoit un jeton de présence double pour sa participation aux séances du Conseil et de ses comités spécialisés, soit 26 000 euros brut au titre de 2017. Elle perçoit par ailleurs un salaire de 136 714€ € versé par MAB Finances en raison des missions confiées par Affine à cette société en qualité de holding d'animation, couvrant notamment, en liaison avec la Direction générale, la définition des options stratégiques, la participation aux décisions concernant les investissements et cessions, le suivi de l'innovation sectorielle, les partenariats, le recrutement des cadres dirigeants. Les règlements effectués au titre de cette convention figurent ci-après dans le chapitre consacré aux conventions réglementées.

M^{me} M. Aulagnon ne reçoit pas de rémunération variable ni d'actions gratuites.

3 Éléments de rémunération d'Alain Chaussard en qualité de Directeur général

3.1 Partie fixe de la rémunération

La rémunération fixe du Directeur général a été déterminée en fonction de ses qualités personnelles, de son implication dans la société, de sa compétence, de sa connaissance du marché immobilier et de l'évolution de ses attributions. Une rémunération fixe de 335 400 euros a été versée à Alain Chaussard au titre de l'exercice 2017.

3.2 Partie variable de la rémunération

3.2.1 Principes et critères applicables

Pour l'exercice 2017, la part variable potentielle de la rémunération du Directeur général (à objectif 100 % atteint) a été fixée à 50 % du montant de sa rémunération fixe, soit 167 700 euros.

La partie variable de la rémunération du Directeur général est décomposée de la manière suivante :

- une part quantitative, représentant 50 % du montant de la partie variable de la rémunération, déterminée en fonction de l'atteinte d'un objectif annuel (l'« **Objectif Annuel** »), correspondant au niveau du résultat consolidé avant impôt (hors sociétés mises en équivalence et activités non poursuivies), tel qu'indiqué dans le budget prévisionnel approuvé par le Conseil d'administration du 28 février 2018 ;

- une part qualitative, représentant 50 % du montant de la partie variable de la rémunération, déterminée au regard des critères suivants :

- performances de management,
- animation des équipes,
- bon fonctionnement de la société (service aux locataires, SI, diminution des frais généraux, etc.),
- contribution du bénéficiaire à la formation du résultat d'Affine et de ses filiales.

Les trois premiers critères étaient pondérés à 10 % et le dernier à 20 %.

Le Directeur général peut se voir également attribuer des actions gratuites si l'ANR EPRA est maintenu entre le 31 décembre 2017 et le 31 décembre 2018, hors distribution du dividende.

La part variable de la rémunération ainsi que l'attribution d'actions gratuites au titre de l'exercice 2017 sont soumises à l'approbation de l'Assemblée générale.

3.2.2 Détermination du montant de la rémunération variable

Le Comité des nominations et des rémunérations a procédé à l'analyse de la rémunération d'Alain Chaussard et notamment l'atteinte, au cours de l'exercice 2017, des objectifs qualitatifs et quantitatifs tels que fixés par le Conseil d'administration.

Constatant que l'ensemble des objectifs fixés pour Alain Chaussard ont été réalisés, le Comité des nominations et des rémunérations a préconisé au Conseil d'administration d'attribuer la totalité de la rémunération variable pouvant être versée à Alain Chaussard, à savoir 167 700 euros. Toutefois, soucieux du contrôle des coûts de la société, M. Chaussard a proposé de limiter sa rémunération variable à 100 000 euros.

En conséquence, le Conseil d'administration a décidé d'arrêter le montant de la rémunération variable d'Alain Chaussard à 100 000 euros au titre de l'exercice 2017 et par conséquent, soumet cette rémunération à l'approbation de l'Assemblée générale devant se tenir le 26 avril 2018.

Par ailleurs, après avoir constaté que l'ANR hors dividende versé était maintenu entre le 31 décembre 2016 et le 31 décembre 2017, le Conseil d'administration a décidé d'allouer à Alain Chaussard une deuxième tranche de 5 000 actions gratuites.

3.3 Jetons de présence

Alain Chaussard, en sa qualité d'administrateur de la société, peut percevoir des jetons de présence en fonction de sa participation aux réunions du Conseil d'administration et aux différents comités dont il est membre.

En 2017, Alain Chaussard a perçu des jetons de présence d'un montant brut de 11 000 euros pour les réunions de Conseil d'administration et de comités spécialisés.

3.4 Autres avantages

Alain Chaussard bénéficie d'avantages en nature consistant en l'attribution d'une voiture de fonction, de prestations de contrats de prévoyance, retraite et santé ainsi que de tickets-restaurants. Au titre de l'exercice 2017, Alain Chaussard a bénéficié de tels avantages en nature pour un montant total de 5 864 euros.

En outre, Alain Chaussard bénéficie de l'engagement approuvé par l'Assemblée générale des actionnaires du 27 avril 2017 en application de l'article L225-42-1 du Code de commerce et décrit dans le rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés, et qui prévoit le versement d'une indemnité de départ liée à une cessation imposée de son mandat social. Le détail de cet engagement figure dans le document de référence sous le chapitre « *Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés* »

L'Assemblée générale du 28 avril 2016 a autorisé le lancement d'un programme d'attribution d'actions gratuites en donnant pouvoir au Conseil d'administration de déterminer l'identité des bénéficiaires. L'Assemblée générale du 27 avril 2017 a permis au Conseil d'administration d'en étendre le bénéfice aux mandataires sociaux. Au titre de l'exercice 2016, une première tranche d'attribution d'actions gratuites, cinq mille (5 000) actions ont été attribuées à Alain Chaussard.

4 Éléments de rémunération de Matthieu Evrard en qualité de Directeur général délégué

4.1 Partie fixe de la rémunération

La rémunération fixe du Directeur général délégué a été déterminée en fonction de ses qualités personnelles, de son implication dans la société, de sa compétence, de sa connaissance du marché immobilier et de l'évolution de ses attributions.

Il a été versé à Matthieu Evrard, au titre de l'exercice 2017, une rémunération fixe d'un montant de 250 000 euros.

4.2 Partie variable de la rémunération

4.2.1 Principes et critères

Pour l'exercice 2017, les principes et critères d'attribution de la part variable de la rémunération sont identiques à ceux définis pour Alain Chaussard (voir 3.2.1 ci-dessus).

4.2.2 Détermination du montant de la rémunération variable

Le Comité des nominations et des rémunérations a procédé à l'analyse de la rémunération de Matthieu Evrard et notamment l'atteinte des objectifs qualitatifs et quantitatifs tels que fixés et déterminés par le Conseil d'administration au cours de l'exercice 2017.

Constatant que l'ensemble des objectifs fixés pour Matthieu Evrard ont été réalisés, le Comité des nominations et des rémunérations a préconisé au Conseil d'administration d'arrêter le montant de la rémunération variable de Matthieu Evrard à 100 000 euros au titre de l'exercice 2017 ; le Conseil d'administration a retenu cette recommandation et soumet cette rémunération à l'approbation de l'Assemblée générale devant se tenir le 26 avril 2018.

Par ailleurs, après avoir constaté que l'ANR hors dividende versé était maintenu entre le 31 décembre 2016 et le 31 décembre 2017, le Conseil d'administration a décidé d'allouer à Mathieu Evrard une deuxième tranche de 5 000 actions gratuites.

4.2.3 Jetons de présence

Matthieu Evrard a été nommé administrateur le 27 avril 2017 et percevra au titre de l'exercice 2017 (versés en 2018) des jetons de présence pour sa participation aux séances du Conseil et de ses comités spécialisés d'un montant brut de 9 000 euros.

4.2.4 Autres avantages

Matthieu Evrard bénéficie d'avantages en nature consistant en l'attribution d'une voiture de fonction, de prestations de contrats de prévoyance, retraite et santé ainsi que de tickets-restaurants. Au titre de l'exercice 2017, Matthieu Evrard a bénéficié de tels avantages en nature pour un montant total de 5 318 euros.

Par ailleurs, Matthieu Evrard bénéficie de l'engagement approuvé, par l'Assemblée générale des actionnaires en application de l'article L225-42-1 du Code de commerce et décrit dans le rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés. À ce titre, il est éligible à une indemnité de départ liée à la cessation imposée de son mandat social. Le détail de cet engagement figure dans le document de référence sous le chapitre « *Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés* ». L'indemnité de départ bénéficiant à Matthieu Evrard a été approuvée lors de l'Assemblée générale mixte du 27 avril 2017.

L'Assemblée générale du 28 avril 2016 a autorisé le lancement d'un programme d'attribution d'actions gratuites en donnant pouvoir au Conseil d'administration de déterminer l'identité des bénéficiaires. L'Assemblée générale du 27 avril 2017 a permis au Conseil d'administration d'en étendre le bénéfice aux mandataires sociaux. Au titre de 2016, une première tranche d'attribution d'actions gratuites, quatre mille (4 000) actions ont été attribuées à Matthieu Evrad.

B – Description des éléments de rémunération dus ou attribués aux dirigeants pour l'exercice clos le 31 décembre 2018

1 Principes généraux applicables aux rémunérations des dirigeants pour l'exercice clos le 31 décembre 2018

La politique de rémunération et l'ensemble des éléments de rémunérations et avantages attribués à chaque dirigeant sont déterminés par le Conseil d'administration, sur recommandation du Comité des nominations et des rémunérations.

Aux termes de cette politique globale de rémunération, le Conseil et le Comité apprécieront l'ensemble des différents éléments composant ces rémunérations à partir des objectifs définis en début d'année.

Le Comité des nominations et des rémunérations procédera à une revue des différentes composantes des éléments de rémunération des dirigeants. Cette revue permettra (i) d'analyser la pertinence du niveau de la rémunération annuelle fixe au regard des autres éléments composant la rémunération, (ii) de déterminer les critères de performance et le mode de calcul de la part variable de la rémunération pour l'exercice social à venir, et (iii) de fixer la part en numéraire et, le cas échéant, (iiii) l'attribution d'actions gratuites à l'intéressé.

Ces principes et critères de détermination, répartition et attribution des éléments composant la rémunération et les avantages attribuables aux dirigeants sont soumis à l'approbation de l'Assemblée générale devant se tenir le 26 avril 2018.

2 Éléments de rémunération de Maryse Aulagnon en qualité de Présidente

Sur sa proposition, les différents éléments composant la rémunération de Maryse Aulagnon en 2018 resteront inchangés.

3 Éléments de rémunération de la Direction générale

3.1 Partie fixe de la rémunération de la Direction générale

La rémunération fixe du Directeur général et du Directeur général délégué est déterminée et peut être revue en fonction de ses qualités personnelles, de son implication dans la société, de sa compétence, de sa connaissance du marché immobilier et de l'évolution de ses attributions.

Il est proposé de verser à Alain Chaussard, au titre de l'exercice 2018, une rémunération fixe inchangée d'un montant de 335 400 euros.

Il est proposé de verser à Matthieu Evrad, au titre de l'exercice 2018, une rémunération fixe inchangée d'un montant de 250 000 euros.

3.2 Partie variable de la rémunération

Pour l'exercice 2018, la part variable de la rémunération de la Direction générale sera calculée de la même façon pour le Directeur général et le Directeur général délégué.

Le seuil de déclenchement de la part variable de rémunération est égal à 75 % du résultat consolidé avant impôts (hors sociétés mises en équivalence et activités non poursuivies) dans le budget approuvé par le Conseil du 16 mars 2018.

La part variable se compose de deux parts distinctes déterminées en fonction de l'atteinte des objectifs annuels :

- Une part quantitative représentant 60 % du total, calculée à partir de 4 critères :
 - une hausse des loyers nets à périmètre constant de 3 % en 2018 par rapport à 2017. Ce critère est pondéré à 15 % ;
 - la diminution des frais de fonctionnement jusqu'au montant cible du budget ; ce critère est pondéré à 15 % ;
 - le résultat consolidé avant impôt hors sociétés mises en équivalence et activités non poursuivies ; ce critère est pondéré à 15 % ;
 - le résultat consolidé net avant impôt ; ce critère est pondéré à 15 %.
- Une part qualitative définie par le CNR à partir d'une appréciation des performances en termes de :
 - management et animation des équipes ;
 - bon fonctionnement de la gouvernance (transparence, respect des procédures, mesure du risque) ;
 - amélioration des processus internes et SI ;
 - transformation de la société (innovation et services aux locataires).

Le montant maximal que peut atteindre la part variable du Directeur général (à objectif 100 % atteint) a été fixé à 50 % de sa rémunération fixe, soit 167 700 euros.

Le montant maximal que peut atteindre la part variable du Directeur général délégué (objectif 100 % atteint) a été fixé à 50 % de sa rémunération fixe, soit 125 000 €.

3.3 Actions gratuites

Par ailleurs, des actions gratuites pourront être attribuées au Directeur général et au Directeur général délégué si l'ANR EPRA est maintenu, hors dividende distribué, entre le 31 décembre 2017 et le 31 décembre 2018.

3.4 Jetons de présence versés à Alain Chaussard

Alain Chaussard, en sa qualité d'administrateur de la société, percevra des jetons de présence en fonction de sa participation aux réunions du Conseil d'administration et aux différents comités dont il est membre.

3.5 Autres avantages dont bénéficiera Alain Chaussard

Alain Chaussard bénéficiera d'avantages en nature consistant en l'attribution d'une voiture de fonction, de prestations de contrats de prévoyance, retraite et santé ainsi que de tickets-restaurants.

3.6 Jetons de présence versés à Matthieu Evrad

Matthieu Evrad en sa qualité d'administrateur de la société, percevra des jetons de présence en fonction de sa participation aux réunions du Conseil d'administration et aux différents comités dont il est membre.

3.7 Autres avantages dont bénéficiera Matthieu Evrad

Matthieu Evrad bénéficiera d'avantages en nature consistant en l'attribution d'une voiture de fonction, de prestations de contrats de prévoyance, retraite et santé ainsi que de tickets-restaurants.

Par ailleurs, Matthieu Evrad bénéficiera de l'engagement approuvé le cas échéant, par l'Assemblée générale des actionnaires en application de l'article L225-42-1 du Code de commerce et décrit dans le rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés.

Celui-ci est éligible à une indemnité de départ liée à la cessation imposée de son mandat social. Le détail de cet engagement figure dans le document de référence sous le chapitre « *Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés* »

L'indemnité de départ bénéficiant à Matthieu Evrad a été approuvée lors de l'Assemblée générale mixte du 27 avril 2017. Il est proposé d'étendre le bénéfice de cette indemnité jusqu'au 31 décembre 2018 et de la soumettre au vote de l'Assemblée générale.

C – Projets de résolutions sur la rémunération des dirigeants

Le Conseil d'administration, prenant acte des analyses et préconisations du Comité des Nominations et des Rémunérations, soumet au vote de la prochaine Assemblée générale ordinaire d'Affine, les résolutions suivantes :

Septième résolution (Approbation des éléments de la rémunération versée ou attribuée à Madame Maryse Aulagnon au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, approuve, en application de l'article L.225-100 du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués en raison de son mandat à Maryse Aulagnon, Présidente du Conseil d'administration tels que ces éléments sont détaillés dans le rapport mentionné à l'article L.225-37 du Code de commerce dans la rubrique « *Rémunération de la Présidence et de la Direction générale* ».

Huitième résolution (Approbation des éléments de la rémunération versée ou attribuée à Monsieur Alain Chaussard au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, approuve, en application de l'article L.225-100 du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués en raison de son mandat à Alain Chaussard, Directeur général, tels que ces éléments sont détaillés dans le rapport mentionné à l'article L.225-37 du Code de commerce dans la rubrique « *Rémunération de la Présidence et de la Direction générale* ».

Neuvième résolution (Approbation des éléments de la rémunération versée ou attribuée à Monsieur Matthieu Evrard au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, approuve, en application de l'article L.225-100 du Code de commerce, les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués en raison de son mandat à Matthieu Evrard, Directeur général délégué, tels que ces éléments sont détaillés dans le rapport mentionné à l'article L.225-37 du Code de commerce dans la rubrique « *Rémunération de la Présidence et de la Direction générale* ».

Dixième résolution (Approbation de la politique de rémunération applicable à Madame Maryse Aulagnon) au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport établi en application de l'article L.225-37 du Code de commerce, approuve les principes et critères de détermination de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables, et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables à Madame Maryse Aulagnon tels que présentés dans le rapport précité dans la rubrique « *Rémunération de la Présidence et de la Direction générale* ».

Onzième résolution (Approbation de la politique de rémunération applicable à Monsieur Alain Chaussard) au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport établi en application de l'article L.225-37 du Code de commerce, approuve les principes et critères de détermination de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables, et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables à Monsieur Alain Chaussard tels que présentés dans le rapport précité dans la rubrique « *Rémunération de la Présidence et de la Direction générale* ».

Douzième résolution (Approbation de la politique de rémunération applicable à Monsieur Matthieu Evrard) au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport établi en application de l'article L.225-37 du Code de commerce, approuve les principes et critères de détermination de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables, et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables à Monsieur Matthieu Evrard tels que présentés dans le rapport précité dans la rubrique « *Rémunération de la Présidence et de la Direction générale* ».

II – GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

En matière de gouvernement d'entreprise, la société a choisi d'adopter le Code Middlenext et a confirmé son choix suite à la mise à jour de ce code, lors du Conseil du 7 février 2018.

L'organisation de la société, de son Conseil d'administration et de ses travaux est conforme aux recommandations de ce code.

La société, soucieuse de préciser et compléter les règles d'organisation et de fonctionnement de son Conseil d'administration ainsi que de limitations des pouvoirs attribués à la Direction générale, s'est dotée depuis le 5 décembre 2002 d'un règlement intérieur.

A – Organisation et fonctionnement du Conseil d'administration

Le règlement intérieur a fait l'objet d'une refonte par le Conseil d'administration lors de la réunion qui s'est tenue le 27 février 2018. Le règlement précise et complète les modalités de fonctionnement du Conseil prévues par les statuts.

1°) Composition du Conseil

Au 31 décembre 2017, le Conseil d'administration de la société est composé de dix administrateurs :

- M^{me} Maryse Aulagnon, Présidente du Conseil d'administration,
- la société Mab-Finances, représentée par M. Alain Chaussard, Directeur général d'Affine, vice-président,
- M. Matthieu Evrard, Directeur général délégué d'Affine,
- La société Atit, représentée par M^{me} Catherine Wallerand, secrétaire général d'Affine,
- M^{me} Delphine Benchetrit, Directeur associé de Finae Advisors,
- M. Arnaud de Bresson, Directeur général de Paris-Europlace,
- M. Stéphane Bureau, Président de Humakey,
- M^{me} Joëlle Chauvin, Directrice générale d'OFI Pierre,
- M. Bertrand de Feydeau, Président du Conseil d'administration de Foncière Développement Logements,
- la société Holdaffine représentée par M. Jean-Louis Charon, Président de City Star et de Sobk SAS.

La Composition du Conseil d'administration a été modifiée depuis la fin de de l'exercice précédent avec la nomination par l'Assemblée générale ordinaire du 27 avril 2017 de Matthieu Evrard.

La durée du mandat des administrateurs est de trois ans ; le tiers des administrateurs est renouvelable chaque année.

La liste des mandats et fonctions exercés par les administrateurs pour l'exercice 2017 figure ci-après :

Il est précisé que d'autres éléments d'informations concernant les administrateurs figurent dans le document de référence sous la rubrique 14 « *Organes d'administration, de direction et de surveillance et direction générale* ».

Présidente du Conseil d'administration

MADAME MARYSE AULAGNON 39 RUE WASHINGTON – 75008 PARIS	
Date de la première nomination	21/09/1999
Date d'échéance du mandat (AG approuvant les comptes)	2017
Fonction principale exercée dans la société	Présidente du Conseil d'administration
Membre des comités	Comité des investissements
Fonction principale exercée en dehors de la société	-
Liste des mandats et fonctions exercés dans toute société au cours de l'exercice 2017	<p>Mandats groupe Affine AFFINE RE (SA, société cotée), présidente du Conseil d'administration ; (le nombre d'actions Affine R.E. détenues indirectement par M^{me} Aulagnon – via Holdaffine – est mentionné à la rubrique 18.3 du présent document de référence) BANIMMO (SA cotée), Belgique, représentant Affine RE, présidente du Conseil d'administration MAB-FINANCES (SA), Président-directeur général HOLDAFFINE (BV), Pays-Bas, administrateur GESFIMMO (SA), représentant Mab-Finances, administrateur (depuis le 4 mai 2017) CAPUCINE INVESTISSEMENTS (SAS), représentant Mab-Finances, membre du comité de direction BANIMMO FRANCE (SAS), représentant Mab-Finances, membre du comité de direction 7 COLLINES (SAS), représentant Mab-Finances, membre du comité de direction CHAVILLE SALENGRO (SAS), représentant Mab-Finances, membre du comité de direction PROMAFFINE (SAS), représentant Mab-Finances, membre du comité de direction TARGET REAL ESTATE (SAS), représentant Mab-Finances, membre du comité de direction ST ETIENNE MOLINA (SAS), représentant Mab-Finances, membre du comité de direction ATIT (SC), représentant Affine RE, gérant AFFINE SUD (SCI), représentant Affine RE, gérant PARVIS LILLE (SCI), représentant Atit, gérant BERCY PARKINGS (SCI), représentant Affine RE, gérant TOULOUSE LES AMARANTES (SCI), représentant Affine RE, gérant 2/4 HAUSSMANN (SAS), représentant Atit, liquidateur GESFIMMO (SA), présidente du Conseil d'administration (jusqu'au 4 mai 2017) SCI NANTERRE TERRASSES 12 (SCI), représentant Promaffine, gérant SCI PARIS 29 COPERNIC (SCI), représentant Promaffine, gérant URBISMART (SAS), représentant Affine RE, président (jusqu'au 26 juin 2017) PARIS ENGHIEU (SAS), représentant Mab Finances, membre du Comité de direction MONTIGNY AMPERE (SAS), représentant Mab Finances, membre du Comité de direction LYON DAUPHINE, représentant Mab Finances, membre du Comité de direction</p> <p>Mandats hors groupe Affine AIR FRANCE KLM (SA cotée), administrateur, présidente du comité d'audit BPCE (SA), membre du Conseil de surveillance et présidente du Comité des nominations et des rémunérations VEOLIA ENVIRONNEMENT (SA cotée), administrateur référent, présidente du comité des rémunérations, membre du comité des nominations</p>

Direction générale

MONSIEUR ALAIN CHAUSSARD – REPRÉSENTANT PERMANENT DE MAB-FINANCES 39 RUE WASHINGTON – 75008 PARIS	
Date de début de mandat	18/06/2004
Date d'échéance du mandat (AG approuvant les comptes)	2018
Fonction principale exercée dans la société	Directeur général
Membre des comités	Comité des investissements
Fonction principale exercée en dehors de la société	-
Liste des mandats et fonctions exercés dans toute société au cours de l'exercice 2017	<p>Mandats groupe Affine AFFINE RE (SA, société cotée), directeur général, représentant permanent de Mab-Finances, vice-président BANIMMO (SA, société cotée), Belgique, représentant de MAB Finances, administrateur ARCA VILLE D'ETE (SCI), représentant Affine RE, gérant CONCERTO DEVELOPPEMENT IBERICA (SL), Espagne, représentant Promaffine, gérant MAB-FINANCES (SA), administrateur ST ETIENNE MOLINA (SAS), représentant Affine RE, président DORIANVEST (SARL), gérant GESFIMMO (SA), Président et directeur général (depuis le 18 avril 2017) TARGET REAL ESTATE (SAS), représentant Affine RE, président URBISMART (SAS), représentant AFFINE RE, président et membre du comité de direction (depuis le 26 juin 2017) NEVERS COLBERT (SCI), représentant Affine RE, gérant CAPUCINE INVESTISSEMENTS (SAS), représentant Affine RE, Président LES 7 COLLINES (SAS), représentant Affine RE, président (jusqu'au 4 mai 2017) SCI LUCE PARC-LECLERC (SCI), représentant Promaffine, gérant LES JARDINS DES QUAIS (SNC), représentant Affine RE, gérant PROMAFFINE (SAS), représentant AFFINE RE, président (depuis le 4 mai 2017) CHAVILLE SALENGRO (SAS), représentant Affine RE, Président et membre du Comité de direction (depuis le 4 mai 2017) CLICHY HORIZON (SCI), représentant Affine RE, gérant MEUDON HORIZON (SCI), représentant Affine RE, gérant NANTES HORIZON (SCI), représentant Affine RE, gérant LILLE HORIZON (SCI), représentant Affine RE, gérant (jusqu'au 3 avril 2017) APM CLICHY (SCI), représentant Affine RE, gérant (depuis le 29 septembre 2017) CONCERTO WISSOUS (SCI), représentant Affine RE (depuis le 23 décembre 2016) CONCERTO ARES, représentant Affine RE (depuis le 19 octobre 2016 jusqu'au 29 décembre 2017) CONCERTO GRAND SUD, représentant Affine RE (depuis le 19 octobre 2016 jusqu'au 29 décembre 2017) CONCERTO LEON, représentant Promaffine (depuis le 28 mars 2017) MONTIGNY AMPERE (SAS), membre du Comité de direction (depuis 10 novembre 2017) LYON DAUPHINE (SAS), membre du Comité de direction (depuis 5 décembre 2017) PARIS ENGHIE (SAS), membre du Comité de direction (depuis 5 décembre 2017)</p> <p>Mandats hors groupe Affine Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière (IEIF), administrateur. Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières, administrateur.</p>

MONSIEUR MATTHIEU EVRARD 39 RUE WASHINGTON – 75008 PARIS	
Date de début de mandat	27/04/2017
Date d'échéance du mandat (AG approuvant les comptes)	2019
Fonction principale exercée dans la société	Directeur général délégué, depuis le 1 ^{er} janvier 2017
Fonction principale exercée en dehors de la société	-
Liste des mandats et fonctions exercés dans toute société au cours de l'exercice 2017	<p>Mandats groupe Affine AFFINE RE (SA, société cotée), directeur général délégué BANIMMO (SA, société cotée), Belgique, administrateur CONFERINVEST (SA), Belgique, administrateur LES 7 COLLINES (SAS), représentant Affine RE, Président MEUDON HORIZON (SCI), représentant Affine RE, gérant LILLE HORIZON (SCI), représentant Affine RE, gérant TOULOUSE LES AMARANTES (SCI), représentant Affine RE, gérant AFFINE SUD (SCI), représentant Affine RE, gérant PARVIS LILLE (SCI), représentant Atit, gérant APM COURBEVOIE (SCI), représentant Affine RE, gérant APM SURESNES (SCI), représentant Affine RE, gérant ISSY WEIDEN (SCI), représentant Affine RE, gérant LOUVOIS (SAS), membre du comité de direction LYON DAUPHINÉ (SAS), représentant Affine RE, président PARIS ENGHIEU (SAS), représentant Affine RE, président MONTIGNY AMPERE (SAS), représentant Affine RE, président</p> <p>Mandats hors groupe Affine SARL HISTOIRE DE DIRES, gérant SCI FITIAVANA, gérant</p>

MADAME DELPHINE BENCHETRIT 76 AVENUE D'IÉNA – 75116 PARIS	
Date de début de mandat	30/04/2014
Date d'échéance du mandat (AG approuvant les comptes)	2019
Fonction principale exercée dans la société	Administrateur
Membre des comités	Comité des rémunérations et des nominations
Fonction principale exercée en dehors de la société	Directeur associé Finae Advisors
Liste des mandats et fonctions exercés dans toute société au cours de l'exercice 2017	<p>Mandats groupe Affine AFFINE RE (SA), administrateur</p> <p>Mandats hors groupe Affine FINAE ADVISORS, directeur associé FONCIÈRE DES RÉGIONS, administrateur (depuis le 17 avril 2015)</p>

MONSIEUR ARNAUD DE BRESSON 28 PLACE DE LA BOURSE – 75002 PARIS	
Date de début de mandat	05/02/2008
Date d'échéance du mandat (AG approuvant les comptes)	2018
Fonction principale exercée dans la société	Administrateur
Membre des comités	Comité d'audit
Fonction principale exercée en dehors de la société	Délégué général de Paris Europlace
Liste des mandats et fonctions exercés dans toute société au cours de l'exercice 2017	<p>Mandats groupe Affine AFFINE RE (SA), administrateur,</p> <p>Mandats hors groupe Affine PARISEUROPLACE, délégué général</p>

MONSIEUR STÉPHANE BUREAU 27 RUE DE LA VILLE L'ÉVÊQUE – 75008 PARIS	
Date de début de mandat	05/03/2010
Date d'échéance du mandat (AG approuvant les comptes)	2017
Fonction principale exercée dans la société	Administrateur
Membre des comités	Comité d'audit
Fonction principale exercée en dehors de la société	Président de HumaKey
Liste des mandats et fonctions exercés dans toute société au cours de l'exercice 2017	<p>Mandats groupe Affine AFFINE RE (SA), administrateur</p> <p>Mandats hors groupe Affine HUMAKEY – Paris (Conseil – Gestion et Valorisation d'Actifs immobiliers), Président</p>

MONSIEUR JEAN-LOUIS CHARON – REPRÉSENTANT PERMANENT DE HOLDAFFINE BV 11 RUE DES PYRAMIDES – 75001 PARIS	
Date de début de mandat	29/04/2009
Date d'échéance du mandat (AG approuvant les comptes)	2017
Fonction principale exercée dans la société	Administrateur
Membre des comités	Comité d'audit (Président) – Comité des investissements
Fonction principale exercée en dehors de la société	Président de City Star
Liste des mandats et fonctions exercés dans toute société au cours de l'exercice 2017	<p>Mandats groupe Affine AFFINE RE (SA), représentant permanent de Holdaffine BV, administrateur (le nombre d'actions détenues par Holdaffine BV est mentionné à la rubrique 18.1/18.3 du présent document de référence)</p> <p>Mandats hors groupe Affine SOBK SAS, président, HORUS GESTION (SARL), gérant SELECTIRENTE SA, vice-président du Conseil de surveillance CITY STAR PROPERTY INVESTMENT SAS, président SCI LAVANDIÈRES, gérant, FONCIÈRE ATLAND SA, administrateur, FAKARAVA CAPITAL SAS, administrateur INVESCOBO SAS, représentant de Sobk, président INVESCOSO SAS, représentant de Sobk, président NEW CONFIM SAS, représentant de Sobk, président VIVAPIERRE SA, président CITY STAR INDUSTRY INVESTMENT SAS, CITY STAR OPPORTUNITIES SAS, CITY STAR ARI SAS, ART TRADING INVESTMENT SAS : représentant de Sobk, président CITY STAR PROMOTION 1 SARL, gérant CITY STAR PRIVATE EQUITY ASIA Pte Ltd, director CITY STAR PHNOM PENH PROPERTY MANAGEMENT Pte Ltd, director CITY STAR REAM TOPCO Pte Ltd, director CITY STAR REAM HOLDCO Pte Ltd, director CITY STAR PHNOM PENH LAND HOLDING Pte Ltd, director CITY STAR CAMBODIA Pte Ltd, director CITY STAR KRD Pte Ltd : director CITY STAR KRH Pte Ltd : director ELAIA Investment Spain SOCIMI S.A, administrateur TIKEHAU CAPITAL SCA, membre du Conseil de surveillance, président du Comité d'audit et des risques</p>

MADAME JOËLLE CHAUVIN 4 SQUARE MONCEY – 75009 PARIS	
Date de début de mandat	27/04/2012
Date d'échéance du mandat (AG approuvant les comptes)	2018
Fonction principale exercée dans la société	Administrateur
Membre des comités	Comité des investissements (Président) – Comité des rémunérations et des nominations
Fonction principale exercée en dehors de la société	Directrice générale d'OFI Pierre
Liste des mandats et fonctions exercés dans toute société au cours de l'exercice 2017	<p>Mandats groupe Affine AFFINE RE (SA), administrateur</p> <p>Mandats hors groupe Affine SPIRIT, administrateur ADVENIS, administrateur</p> <p>Autres fonctions Président fondateur du Cercle des Femmes de l'Immobilier Vice-présidente de l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière (IEIF) Membre de l'Institut Français de l'Expertise Immobilières (IFEI) Charter Surveyor, FRICS</p>

MONSIEUR BERTRAND DE FEYDEAU 59 AVENUE KLÉBER – 75016 PARIS	
Date de début de mandat	22/05/2001
Date d'échéance du mandat (AG approuvant les comptes)	2019
Fonction principale exercée dans la société	Administrateur
Membre des comités	Comité des rémunérations et des nominations (Président) – Comité des investissements
Fonction principale exercée en dehors de la société	Président de Foncière Développement Logements
Liste des mandats et fonctions exercés dans toute société au cours de l'exercice 2017	<p>Mandats groupe Affine AFFINE RE (SA), administrateur,</p> <p>Mandats hors groupe Affine FONCIÈRE DES RÉGIONS (SA), administrateur FONCIÈRE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS (SA), Président du Conseil d'administration SMAF (Société des Manuscrits des Assureurs Français), Président-directeur général SOCIÉTÉ BEAUJON (SAS), administrateur SEFRI CIME (SA), administrateur</p>

MADAME CATHERINE WALLERAND – REPRÉSENTANT DE ATIT 39 RUE WASHINGTON – 75008 PARIS	
Date de début de mandat	30/04/2014
Date d'échéance du mandat (AG approuvant les comptes)	2019
Fonction principale exercée dans la société	Directrice Juridique Groupe
Nombre d'actions de la société détenues en direct	Atit : 1 action Madame Wallerand : 1 action
Membre des comités	-
Fonction principale exercée en dehors de la société	
Liste des mandats et fonctions exercés dans toute société au cours de l'exercice 2017	<p>Mandats groupe Affine AFFINE RE (SA), représentant Atit, administrateur</p>

La société n'est pas soumise au dispositif organisant la participation obligatoire de représentants des salariés avec voix délibérative au Conseil d'administration, instituée par la loi du 14 juin 2013 relative à la sécurisation de l'emploi. De même, la participation des salariés ne dépassant pas le seuil de 3 % du capital social, la désignation d'un administrateur salarié n'est pas requise (article L225-23 al1 du Code de commerce).

Application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes

Le Conseil compte 4 femmes, soit 44 % jusqu'au 27/04/2017, et 40 % depuis en conformité avec les dispositions de la loi du 27 janvier 2011 sur la représentation équilibrée des hommes et des femmes au sein des Conseils d'administration.

Indépendance des administrateurs

Les principes retenus pour déterminer l'indépendance d'un administrateur sont les suivants :

- ne pas avoir été au cours des cinq dernières années, et ne pas être salarié ni mandataire social dirigeant de la société ou d'une société de son groupe ;
- ne pas avoir été au cours des deux dernières années, et ne pas être en relation d'affaires significative avec la société ou son groupe (client, fournisseur, concurrent, prestataire, créancier, banquier, etc.) ;

- ne pas être actionnaire de référence de la société, ou détenir un pourcentage de droit de vote significatif ;
- ne pas avoir de relation de proximité ou de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence ;
- ne pas avoir été, au cours des six dernières années, Commissaire aux comptes de l'entreprise.

En application de ces principes, cinq administrateurs sont indépendants au 31 décembre 2017 : M^{me} Delphine Benchetrit, M. Arnaud de Bresson, M. Stéphane Bureau, M^{me} Joëlle Chauvin et M. Bertrand de Feydeau, soit 55 % jusqu'au 27 avril 2017 et 50 % depuis, des membres du Conseil.

Choix des administrateurs

La nomination et le renouvellement du mandat de chaque administrateur sont étudiés par le Comité des Nominations et des Rémunérations puis soumis au Conseil. La nomination de chaque administrateur fait l'objet d'une résolution distincte soumise à l'Assemblée générale des actionnaires.

Action de garantie

L'article 11 des statuts précise que tout administrateur doit être propriétaire d'au moins une action nominative de la société pendant la durée de son mandat.

Jetons de présence

Les administrateurs perçoivent des jetons de présence. Ceux-ci sont alloués par l'Assemblée générale et répartis par le Conseil, notamment sur la base de leur présence effective aux réunions du Conseil et de ses comités. L'Assemblée générale mixte du 27 avril 2017 a décidé de fixer le montant des jetons de présence alloués aux administrateurs, au titre de leur participation aux travaux du Conseil et des comités spécialisés, comme suit :

- un jeton double soit 24 000 € pour la Présidente du Conseil d'administration,
- 12 000 € par administrateur dont 6 000 € au titre de leur présence effective,
- 1 000 € par administrateur et par réunion d'un comité spécialisé.

Il sera proposé à la prochaine Assemblée générale qui se tiendra le 28 avril 2018 de modifier les règles d'allocation des jetons de présence comme suit :

si un administrateur n'est pas physiquement présent à 75 % au moins des séances du Conseil au cours d'une année civile, ses jetons de l'année seront calculés au prorata du nombre de Conseils auxquels il aura physiquement participé au cours de l'année.

2°) Conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil

a – Conseil d'administration

Le Conseil d'administration se réunit au moins une fois par trimestre. Les dates de ces réunions sont arrêtées au plus tard au mois de décembre de l'année précédente. En outre, l'article 12 des statuts dispose que le Conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige.

Les convocations sont faites par oral ou par écrit (y compris la messagerie électronique) par la Présidente du Conseil d'administration.

Dans l'hypothèse où un administrateur ne peut assister à un Conseil, il peut adresser un pouvoir pour le représenter au nom de la Présidente ou d'un autre administrateur.

Préalablement à toute réunion, chaque administrateur reçoit un dossier lui permettant de se prononcer en réunion en pleine connaissance de cause. Sauf cas d'urgence, ce dossier lui est adressé dans la semaine précédant celle de la date de tenue du Conseil, mais peut être complété ultérieurement par tout autre document utile susceptible d'aider à sa prise de décision.

Les administrateurs peuvent exceptionnellement participer aux séances du Conseil par le biais de moyens de visioconférence ou de télécommunication ; ces moyens transmettent au moins la voix des participants et satisfont à des caractéristiques techniques permettant la retransmission continue et simultanée des délibérations. Dans ce cas, les administrateurs sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité. Les procès-verbaux doivent faire état de l'utilisation de ces moyens et de la survenance éventuelle d'incidents techniques si elle a perturbé le déroulement de la séance.

Cependant, le recours à des moyens de visioconférence ou de télécommunication n'est pas possible pour les décisions suivantes : la nomination, la révocation, la fixation de la rémunération de la Présidente, du Directeur général ou Directeur général délégué ; l'approbation des comptes annuels et du rapport de gestion de la société et du groupe.

Lors de la convocation du Conseil, s'il est précisé que la réunion est tenue par téléphone, les administrateurs participant à la réunion sont comptés comme présents physiquement.

Au cours de l'exercice écoulé, le Conseil s'est réuni 10 fois. Aux réunions statutaires s'ajoutent des séances dont la tenue est justifiée par la marche des affaires.

Les Commissaires aux comptes sont convoqués à toutes les séances du Conseil qui examinent et arrêtent les comptes annuels ou intermédiaires. Ils participent également aux comités d'audit.

Une procédure d'évaluation des travaux du Conseil a été mise en place. La Présidente invite ainsi une fois par an les membres à se prononcer sur le fonctionnement et la préparation de ses travaux. La dernière évaluation du Conseil a été réalisée lors de la réunion du 7 février 2018.

Outre les documents élaborés pour la tenue du Conseil la société communique aux administrateurs toute information pertinente la concernant. Cette communication se fait sous le sceau de la confidentialité. Chaque administrateur peut demander à tout moment tout document concernant la société à la Présidente du Conseil d'administration.

Les procès-verbaux des Conseils d'administration sont établis à l'issue de chaque réunion et sont communiqués aux administrateurs pour approbation préalablement à la réunion suivante.

Le taux de participation au Conseil s'est élevé en 2017 à 90,33 %.

b – Comités spécialisés

Des comités spécialisés ont été créés ayant pour mission, par délégation du Conseil, de traiter les questions relevant de leur compétence et de présenter leurs propositions ou conclusions au Conseil d'administration.

Les comités sont composés de 3 à 5 membres issus du Conseil d'administration et nommés par celui-ci pour la durée de leur mandat d'administrateurs. Les membres du comité doivent avoir la compétence technique pour siéger en comité. Le président de chaque comité est nommé par le Conseil et organise les travaux du comité. Il peut inviter tout expert interne ou externe à la société pour éclairer ses débats.

Les membres peuvent participer aux séances des comités par le biais de moyens de visioconférence ou de télécommunication en cas d'empêchement exceptionnel.

Les comités rendent compte de leurs activités au Conseil d'administration suivant la tenue de leur réunion.

1 – Comité des rémunérations et des nominations

Le comité des rémunérations et des nominations comprend au moins 2 administrateurs indépendants.

Au 31 décembre 2017, les membres de ce comité sont :

- M. Bertrand de Feydeau, Président,
- M^{me} Joëlle Chauvin,
- M^{me} Delphine Benchetrit.

M^{me} Maryse Aulagnon a été nommée membre du Comité des nominations et des rémunérations le 7 février 2018.

L'objet de ce comité comprend d'une part la rémunération des mandataires sociaux ainsi que le niveau des jetons de présence, d'autre part la politique générale de rémunérations et de motivation de la société, y compris le cas échéant l'attribution d'actions gratuites ou d'actions de performance.

A l'exclusion des débats sur sa rémunération et autres avantages la concernant, la Direction générale peut participer au comité afin d'exposer la politique globale de rémunérations de la société, et plus particulièrement celle concernant les cadres dirigeants et la mesure de leur performance.

Le comité a d'autre part la charge d'examiner les candidatures de nouveaux administrateurs et dirigeants en vue de faire une recommandation au Conseil d'administration ; par ailleurs, il apprécie la qualité d'administrateur indépendant.

Il est également chargé de préparer l'évaluation annuelle des travaux du Conseil et d'en faire rapport au Conseil.

Le comité est réuni avant la dernière réunion du Conseil d'administration de l'exercice ou préalablement au Conseil d'arrêt des comptes annuels ou lorsque des décisions de sa compétence doivent être soumises au Conseil.

Le comité s'est réuni une fois en 2017 et le taux de participation est de 100 %.

2 – Comité des investissements

Au 31 décembre 2017, les membres de ce comité sont :

- M^{me} Joëlle Chauvin, Présidente,
- Holdaffine représentée par M. Jean-Louis Charon,
- M^{me} Maryse Aulagnon,
- Mab Finances représentée par M. Alain Chaussard,
- M. Bertrand de Feydeau.

Le Directeur général est invité permanent du comité. Il peut être assisté par le rapporteur du projet examiné par le comité des investissements.

Le comité des investissements peut être convoqué sans délai en cas de nécessité et par tout moyen. Les membres du comité peuvent être consultés par écrit, leurs avis étant donnés par courrier, télécopie ou courriel.

Le comité des investissements est compétent pour les opérations de cession et d'acquisition à partir de 5 M€ par opération : entre 5 et 10 M€, le comité est décisionnaire ; les opérations acceptées par le comité font l'objet d'une information au Conseil suivant la décision. Il fournit par ailleurs au Conseil une recommandation sur les opérations d'un montant supérieur.

Le comité s'est réuni deux fois en 2017 et le taux de participation est de 100 %.

3 – Comité d'audit

Le comité d'audit comprend au moins deux administrateurs indépendants.

Au 31 décembre 2017, les membres de ce comité sont :

- Holdaffine représentée par M. Jean-Louis Charon, Président,
- M. Arnaud de Bresson,
- M. Stéphane Bureau.

Mab-Finances représentée par M. Alain Chaussard, a été nommée membre de ce comité le 7 février 2018.

A titre consultatif, peuvent participer également au Comité :

- M^{me} Maryse Aulagnon, en sa qualité de Présidente du Conseil d'administration,
- M. Matthieu Evrard, en sa qualité de Directeur général délégué de la société.

Les Commissaires aux comptes de la société peuvent être invités aux réunions et participent aux réunions d'examen des comptes annuels et semestriels.

Le Comité est réuni au moins deux fois par an, préalablement à la tenue des Conseils d'administration chargés de statuer sur les comptes annuel et semestriel.

Le Comité peut se réunir en cas de survenance d'un évènement ou d'une réglementation spécifique ayant une incidence importante dans son domaine de compétence.

Le Comité a pour rôle de préparer l'examen par le Conseil :

- des méthodes comptables utilisées et notamment des modifications de méthode par rapport aux comptes précédents,
- du processus de déroulement de clôture des comptes,
- des projets de comptes.

Le Conseil d'administration demeure seul responsable des décisions relatives aux comptes.

Le Comité donne également son avis sur le choix des Commissaires aux comptes de la société en vue de leur désignation par l'Assemblée générale des actionnaires ainsi que sur leur mission (notamment les SAAC) et honoraires. Il a également pour mission de vérifier l'indépendance des Commissaires aux comptes.

Le Comité s'est réuni deux fois en 2017 et le taux de participation est de 83,33 %.

B – Direction générale

1) Organisation de la Direction générale

Le Conseil d'administration du 6 décembre 2016, sur proposition de sa Présidente, a décidé, conformément à l'article 14 des statuts de la société, de dissocier les fonctions de présidence du Conseil d'administration et de Direction générale.

A compter du 1^{er} janvier 2017, la présidence du Conseil d'administration d'Affine RE est assurée par M^{me} Maryse Aulagnon et la Direction générale par M. Alain Chaussard en qualité de Directeur général et M. Matthieu Evrard, Directeur général délégué.

M. Alain Chaussard n'est pas lié à la société ou à une société du groupe par un contrat de travail.

M. Matthieu Evrard est entré dans la société en avril 2016 en tant que salarié. Son contrat de travail a été suspendu à la date de sa nomination.

2) Délégations à la Direction générale

Le Conseil d'administration peut déléguer certaines décisions à des comités spécialisés (voir ci-dessus) ou à la Direction générale. Il a accordé à la Direction générale les délégations suivantes :

- l'exécution du plan de cessions annuel à des conditions au moins égales à celles approuvées par le Conseil ; ces cessions devront faire l'objet d'une information au Conseil suivant leur réalisation ;
- 5 M€ par opération pour les cessions hors du plan annuel de cession, les acquisitions, les redéveloppements et travaux lourds et tout paiement ou engagement de paiement à des tiers, étant entendu que les opérations d'un montant de 1 à 5 M€ devront recevoir l'accord préalable de la Présidente ou du vice-président et feront l'objet d'une information au Conseil suivant leur réalisation,
- cautions, avals et garanties : 5 M€ par opération de garanties émises pour le compte des filiales, étant entendu que les opérations d'un montant de 1 à 5 M€ devront recevoir l'accord préalable de la Présidente ou du vice-président et feront l'objet d'une information au Conseil suivant leur délivrance.

M. Alain Chaussard a conféré des délégations permanentes spécifiques à certains directeurs en fonction de leur domaine d'intervention. Ces délégations sont limitées en termes de montant d'engagement et de durée, et sont valables jusqu'à l'Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2017 :

- à M. Julien Vernerey, directeur opérationnel de l'immobilier, les pouvoirs de passer, renouveler, résilier tous baux, conclure tous contrats d'entreprise ou de promotion immobilière, consentir tous mandats de construire ou délégation de maîtrise d'ouvrage pour les travaux, conclure tous contrats de mission technique ;
- à M. Frank Lutz, directeur financier, les pouvoirs de conclure tout contrat de couverture de taux, accepter et formaliser toutes options de consolidation à taux fixe ;
- à M^{me} Catherine Wallerand, secrétaire général, les pouvoirs de gestion du contentieux, de souscrire tout contrat d'assurance courante et de gestion financière et de disposition ainsi que des pouvoirs en matière d'assurance et en matière immobilière.

Des pouvoirs spécifiques peuvent être délégués aux directeurs pour la signature de contrats.

3) Délégations au Conseil

- Tableau des délégations

L'Assemblée générale du 27 avril 2017 a délégué sa compétence au Conseil d'administration qui peut décider d'augmenter le capital de la société et réaliser cette augmentation dans les conditions des délégations dites générales des articles L225-129-2, L228-92, L228-93, L225-129 et L225-130 du Code de commerce.

Dans la limite de la délégation donnée par l'Assemblée générale, le Conseil d'administration dispose des pouvoirs nécessaires pour fixer les conditions d'émission, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent et procéder à la modification corrélative des statuts.

Le tableau ci-après récapitule l'utilisation par le Conseil de ces délégations.

	MONTANT AUTORISÉ	DURÉE	UTILISATION
Délégation de compétence avec maintien du droit préférentiel de souscription (7 ^e résolution)	12 500 000 €	18 mois (jusqu'au 27 octobre 2019)	Néant
Délégation de compétence avec suppression du droit préférentiel de souscription (8 ^e résolution)	6 250 000 € (s'imputant, le cas échéant, sur le plafond fixé à la 7 ^e résolution)	18 mois (jusqu'au 27 octobre 2019)	Néant
Délégation de compétence en vue d'augmenter le capital par incorporation de réserves (9 ^e résolution)	Montant des réserves, primes ou bénéfices existant lors de l'augmentation de capital	18 mois (jusqu'au 27 octobre 2019)	Néant
Délégation de compétence avec suppression du droit préférentiel de souscription par placement privé (10 ^e résolution)	10 % du capital par an, ce montant s'imputant sur le plafond fixé aux 7 ^e et 8 ^e résolutions	18 mois (jusqu'au 27 octobre 2019)	Néant
Délégation de compétence augmentation de capital réservé aux salariés (11 ^e résolution)	3 % du capital dans un délai maximal de 18 mois	18 mois (jusqu'au 27 octobre 2019)	Néant

- Projets de délégations de compétence

Le Conseil d'administration propose que la décision d'augmenter le capital de la société et la réalisation de cette augmentation lui soient déléguées dans les conditions des délégations dites générales des articles L225-129 et L225-129-25 Code de commerce (délégation de compétence) ; L225-133 à 136 (augmentation de capital avec ou suppression du droit préférentiel de souscription, suppression par placement privé) L225-138 (suppression au profit d'une ou plusieurs personnes dénommées ou au profit d'une catégorie de personnes), L228-92, L228-93 (émission de valeurs mobilières donnant accès au capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance) du Code de Commerce.

L'Assemblée générale peut déléguer sa compétence à un certain type de valeurs mobilières ou de prévoir des autorisations différenciées en fonction de la valeur du titre.

a) L'Assemblée générale mixte du 27 avril 2017 a délégué au Conseil d'administration la possibilité d'augmenter le capital (avec maintien ou suppression du droit préférentiel de souscription) à hauteur de la moitié du capital.

Ces délégations s'inscrivent dans le cadre du dispositif dit de « délégation globale » résultant de l'article L 225-129-2 du Code de commerce qui prévoit de donner au Conseil d'administration la plus grande souplesse d'action dans l'intérêt de la société. Elles permettent d'accompagner le développement de l'activité en levant les capitaux nécessaires sur le marché financier.

Les autorisations donnent au Conseil d'administration la possibilité d'opter pour les types et modalités d'émission les plus favorables compte tenu de la grande diversité des valeurs mobilières et de l'évolution constante des marchés boursiers.

Le Conseil peut ainsi procéder à l'émission d'actions ordinaires de la société ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires de la société ou d'une société dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital.

L'émission de ces titres ne peut avoir pour effet d'augmenter le capital social de la société d'un montant global nominal égal au plus à la moitié du capital social, soit 12 500 000 euros sur la base du capital actuel, compte non tenu des ajustements susceptibles d'être opérés conformément à la loi.

Le montant de ces augmentations est modulé comme suit :

- Si l'émission est réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription, le Conseil peut augmenter le capital jusqu'à concurrence d'un montant global nominal égal au plus à 50 % du capital social, soit 12 500 000 euros.
- Si l'émission est réalisée avec suppression du droit préférentiel de souscription, le Conseil peut augmenter le capital jusqu'à concurrence d'un montant global nominal égal au plus à 25 % du capital social, soit 6 250 000 euros.

Le Conseil d'administration dispose des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, prévoir la possibilité de libérer la souscription par versement en espèces ou par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la société ou par la combinaison de ces deux moyens, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts.

Le Conseil a également pouvoir de décider une augmentation par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres dont la capitalisation serait légalement et statutairement possible, sous forme d'attributions d'actions gratuites ou d'élévation de la valeur nominale des actions existantes.

Il est proposé de consentir à nouveau ces délégations pour une durée de 18 mois à compter de l'Assemblée générale.

b) L'Assemblée générale mixte du 27 avril 2017 a également délégué au Conseil d'administration conformément à l'article L225-138 du Code de commerce, la possibilité d'augmenter le capital sans droit préférentiel de souscription réalisable par placement privé (au profit d'investisseurs qualifiés ou d'un cercle restreint d'investisseurs) à hauteur de 10 % du capital par an.

La suppression du droit préférentiel de souscription au profit d'investisseurs permet d'ouvrir le capital à des institutionnels. Le prix d'émission est déterminé par le Conseil mais dans un montant compris entre 80 et 120 % de la moyenne des cours de clôture des vingt dernières séances de bourse précédant le jour de fixation du prix d'émission.

Il est proposé de consentir à nouveau cette délégation pour une durée de 18 mois à compter de l'Assemblée générale.

Les délégations consenties au Conseil d'administration par l'Assemblée générale permettent une subdélégation.

Il est proposé que le Conseil qui se réunira après l'Assemblée générale du 27 avril 2018, et sous réserve de l'approbation par cette dernière des résolutions proposées sur les délégations, donne pouvoir à la Direction générale d'augmenter le capital de la société dans les conditions prévues dans les projets de résolutions présentés. Cette autorisation vaudra également autorisation de modifier les statuts en cas d'augmentation de capital.

Toute décision relative à cette ou ces augmentations devra faire formellement l'objet d'un écrit de la Direction générale précisant les conditions, motifs et modalités de l'opération et être signée conjointement par le Directeur général et la Présidente du Conseil d'administration ou son vice-Président.

Un Conseil d'administration devra être réuni dans les cinq jours de l'utilisation de cette délégation au cours duquel il lui sera rendu compte des conditions définitives de l'opération.

Le Conseil d'administration établira son rapport au vu du compte rendu indiquant, conformément aux dispositions des articles L225-129-5, R225-116 alinéas 1 et 3 et R225-115 du Code de commerce :

- Les conditions définitives de l'opération établies conformément à l'autorisation donnée par l'Assemblée générale.
- L'incidence sur la situation des titulaires de titres de capital et de valeurs mobilières donnant accès au capital de l'émission proposée, en particulier en ce qui concerne leur quote-part de capitaux propres à la clôture du dernier exercice.
- Une situation financière intermédiaire établie selon les mêmes méthodes et suivant la même présentation que le dernier bilan annuel, si la clôture est antérieure de plus de six mois à l'opération envisagée.
- L'incidence théorique sur la valeur boursière de l'action telle qu'elle résulte de la moyenne des vingt séances de bourse précédentes.

Ces informations seront également données en tenant compte de l'ensemble des titres émis susceptibles de donner accès au capital.

Le rapport du Conseil d'administration devra être mis à la disposition des actionnaires au siège social, dans les quinze jours suivant la réunion du Conseil.

Le Commissaire aux comptes établira également un rapport dans lequel il vérifiera notamment la conformité des modalités de l'opération au regard de l'autorisation donnée par l'Assemblée générale.

c) Compte tenu des délégations ci-dessus proposées, l'Assemblée générale doit se prononcer sur un projet de résolution tendant à procéder à une augmentation du capital réservée aux salariés, conformément à l'article L 225-129-6 du Code de commerce.

Le Conseil propose d'approuver le vote de cette résolution.

III – CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

L'état récapitulatif des conventions conclues par Affine, entrant dans le champ d'application de l'article L 225-38 du Code de commerce, régularisées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017 et celles dont les effets se sont poursuivis au cours dudit exercice, figure ci-après.

Convention autorisée par le Conseil d'administration au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017 soumise à l'approbation de l'Assemblée générale

Néant

Conventions dont les effets se sont poursuivis au cours de l'exercice

- Convention de prestation de services avec la société Urbismart en date du 22 décembre 2015 autorisée par le Conseil d'administration du 24 février 2016 et approuvée par l'Assemblée générale mixte du 28 avril 2016.

Administrateurs concernés : Maryse Aulagnon, Mab Finances (Alain Chaussard).

Cette convention a pour objet de faire bénéficier la société Urbismart (détenue à hauteur de 24,52 % par Affine RE) et ne disposant pas de service administratif, de fonctions support ou de développement, de prestations de services dans ces domaines pour lesquels Affine RE dispose des ressources humaines et matérielles appropriées.

En application de cette convention, le produit enregistré dans les comptes d'Affine au 31 décembre 2017 s'élève à 70 000 € hors taxes.

- Convention d'animation avec la société MAB finances (SA) en date du 30 avril 2015 à effet rétroactif au 1^{er} janvier 2015, suivi d'un avenant en date du 3 février 2017 à effet rétroactif au 1^{er} janvier 2017 autorisée par le Conseil d'administration du 30 mars 2017 et approuvée par l'Assemblée générale mixte du 27 avril 2017.

Administrateurs concernés : Maryse Aulagnon, Mab Finances (Alain Chaussard).

Cette convention permet à Affine de bénéficier du conseil et de l'assistance de MAB Finances, en sa qualité de holding d'animation, pour, notamment, définir son développement stratégique en France et à l'étranger et rechercher des projets d'investissement. En application de cette convention, la charge enregistrée dans les comptes d'Affine au 31 décembre 2017 s'élève à 261 342,67 € hors taxes.

- Convention avec Alain Chaussard (Directeur général à compter du 1^{er} janvier 2017) en cas de cessation imposée de fonctions, autorisée par le Conseil d'administration du 28 février 2017 et approuvée par l'Assemblée générale mixte du 27 avril 2017.

Administrateurs concernés : Maryse Aulagnon, Mab Finances (Alain Chaussard).

Au 31 décembre 2017, aucune charge n'a été enregistrée dans les comptes d'Affine.

- Garantie couvrant l'ensemble des engagements pris par la société Promaffine dans le cadre de la cession des parts sociales qu'elle détenait dans le capital de la société Concerto Développement en date du 19 décembre 2014.

Administrateurs concernés : Maryse Aulagnon, Mab Finances (Alain Chaussard).

- Convention avec Matthieu Evrard (Directeur général délégué à compter du 1^{er} janvier 2017) prévoyant l'octroi d'une indemnité à Matthieu Evrard en cas de cessation imposée de fonctions, autorisée par le Conseil d'administration du 6 décembre 2016 et approuvée par l'Assemblée générale mixte du 27 avril 2017.

Administrateur concerné : Matthieu Evrard.

Au 31 décembre 2017, aucune charge n'a été enregistrée dans les comptes d'Affine.

IV – ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE D'ACHAT OU D'ÉCHANGE

Ces éléments sont énumérés au titre de l'article L225-37-5 du Code de commerce.

Structure du capital de la société

Les informations relatives aux principaux actionnaires de la société sont relatées dans le document de référence sous la rubrique 18.1 et sont reprises ci-après.

La répartition du capital de la société au 31 décembre 2017 était la suivante :

Description de la structure du capital

ACTIONNARIAT	ACTIONS	% CAPITAL	DROITS DE VOTE THÉORIQUES	% DROITS DE VOTE THÉORIQUES	DROITS DE VOTE EXERÇABLES EN AG	% DROITS DE VOTE EXERÇABLES EN AG
Holdaffine	3 189 945	31,7 %	6 379 890	45,4 %	6 379 890	45,4 %
Concert SMABTP*	2 111 641	21,0 %	2 111 641	15,0 %	2 111 641	15,0 %
La Tricogne	602 500	6,0 %	1 202 500	8,6 %	1 202 500	8,6 %
Autocontrôle	25 038	0,2 %	25 038	0,2 %	0	0,0 %
Autres actionnaires	4 126 947	41,0 %	4 343 843	30,9 %	4 343 843	30,9 %
Total	10 056 071	100,0 %	14 062 912	100,0 %	14 037 874	100,0 %

* Le Concert SMABTP est constitué des sociétés d'assurance mutuelle SMABTP et SMAvie BTP.

Les droits de vote théoriques calculés sur la base de l'ensemble des actions s'élèvent à 14 062 912.

Les droits de vote nets, exerçables en Assemblée générale, calculés sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés les droits de vote, s'élèvent à 14 037 874 au 31 décembre 2017.

Au 31 décembre 2017, Holdaffine détient 31,7 % du capital et 45,4 % des droits de vote d'Affine et est elle-même contrôlée par Mab Finances avec 82,4 % du capital et des droits de vote. Le détenteur du contrôle ultime est Maryse Aulagnon avec 51 % du capital et 81 % des droits de vote de Mab Finances.

Règles applicables à la modification des statuts de la société

Les statuts de la société sont modifiés notamment en cas d'évolution législative ou réglementaire afin de les adapter aux textes promulgués. Le Conseil se prononce sur ces modifications, avant d'en proposer la modification à l'Assemblée générale des actionnaires, réunie en session extraordinaire. Le Conseil peut toutefois transférer seul le siège social, et donc modifier les statuts en conséquence, sans nécessité d'obtenir une ratification émanant de l'Assemblée générale.

Restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions

Il n'existe pas de telles restrictions dans les statuts, ni à la connaissance de la société, de convention prévoyant des conditions préférentielles de cession ou d'acquisition d'actions admises aux négociations sur un marché réglementé et portant sur au moins 0,5 % du capital ou des droits de vote de la société.

Participations directes ou indirectes dans le capital de la société en vertu des articles L233-7 et L233-12 du Code de commerce

Le 17 novembre 2017, la société a été informée du franchissement de seuils à la hausse de 20 % du capital, et 15 %, 10 % et 5 % du capital et des droits de vote de la société Affine par le concert composé des sociétés d'assurance mutuelle SMABTP et SMAvie BTP (franchissement de concert).

Liste de détenteurs de titre comportant des droits de contrôle spéciaux

Il n'existe pas de détenteurs de titre comportant des droits de contrôles spéciaux, ni d'accord entre actionnaires dont la société ait connaissance qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote.

Actionnariat du personnel

Il n'y a pas d'actionnariat du personnel.

Incidence en cas de changement de contrôle sur les accords conclus par la société

Cette information doit être donnée sauf si cette divulgation, hors les cas d'obligation légale de divulgation porteraient gravement atteinte aux intérêts de la société.

Les accords prévoyant des indemnités pour les membres du conseil d'administration en cas de démission ou de licenciement sans cause réelle et sérieuse ou de perte d'emploi suite à une OPA/OPE

Il n'y a pas d'accord spécifique mais une indemnité de départ a été prévue au profit des membres de la direction générale, ainsi qu'il est indiqué dans la première partie de ce rapport. Ce type d'accord n'existe pas non plus pour les salariés de la société.

Dispositions statutaires prévoyant les modalités de la participation des actionnaires à l'Assemblée générale

Ces dispositions figurent sous la rubrique 21.2.5 du Document de référence.

Le Conseil d'administration

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES OPÉRATIONS SUR LE CAPITAL PRÉVUES AUX RÉSOLUTIONS 18, 19, 21, 22 ET 23 DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 26 AVRIL 2018

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre société et en exécution des missions prévues par le Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur les opérations sur lesquelles vous êtes appelés à vous prononcer.

1 ÉMISSION D' ACTIONS ORDINAIRES ET DE VALEURS MOBILIÈRES AVEC MAINTIEN ET/OU SUPPRESSION DU DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION (RÉSOLUTIONS N^{OS} 18, 19 ET 21)

En exécution de la mission prévue par les articles L.228-92, L.228-93, L.225-129 et L.225-135 et suivants du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur les propositions de délégation au Conseil d'administration de la compétence de décider de différentes émissions d'actions ordinaires et de valeurs mobilières, avec et/ou sans droit préférentiel de souscription, opérations sur lesquelles vous êtes appelés à vous prononcer.

Votre Conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport de lui déléguer, pour une durée de dix-huit mois, la compétence pour décider des opérations suivantes et fixer les conditions définitives de ces émissions et, le cas échéant, de supprimer votre droit préférentiel de souscription :

- émission d'actions ordinaires et de valeurs mobilières (dix-huitième résolution), donnant accès immédiatement ou à terme au capital de votre société ou, conformément à l'article L.228-93 du Code de commerce, d'une société dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, avec maintien du droit préférentiel de souscription, pour un montant nominal qui ne pourra être supérieur à la moitié du capital social, soit 12 500 000 euros sur la base du capital actuel, auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire des actions à émettre, pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions ;
- émission d'actions ordinaires et de valeurs mobilières (dix-neuvième résolution), donnant accès immédiatement ou à terme au capital de votre société, ou conformément à l'article L.228-93 du Code de commerce, d'une société dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription pour un montant nominal qui ne pourra être supérieur à 25 % du capital social, soit 6 250 000 euros sur la base du capital actuel, ce montant s'imputant sur le plafond fixé dans la dix-huitième résolution, augmenté le cas échéant du montant nominal des actions à émettre éventuellement en supplément, en cas d'opérations financières nouvelles, pour préserver les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions ;
- émission d'actions ordinaires et de valeurs mobilières (vingt et unième résolution) donnant accès immédiatement ou à terme à des actions de votre société ou d'une société dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, réalisables par placement privé, avec suppression du droit préférentiel de souscription, pour un montant limité à 10 % du capital par an et s'imputant sur les plafonds fixés aux résolutions dix-huit et dix-neuf.

Il appartient à votre Conseil d'administration d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113, R.225-114 et R.225-117 du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription, pour la dix-neuvième résolution et sur certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont notamment consisté à vérifier le contenu du rapport du Conseil d'administration relatif à ces opérations et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Nous vous signalons que le rapport du Conseil d'administration ne comporte pas l'indication des modalités de détermination du prix d'émission prévue par les textes réglementaires.

Par ailleurs, les conditions définitives de l'augmentation du capital n'étant pas fixées, nous n'exprimons pas d'avis sur celles-ci et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite dans les dix-neuvième et vingt et unième résolutions.

Conformément à l'article R.225-116 du Code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'utilisation de ces délégations par votre Conseil d'administration en cas d'émission d'actions ordinaires avec suppression du droit préférentiel de souscription et de valeurs mobilières donnant accès au capital.

2 ÉMISSION D' ACTIONS ORDINAIRES RÉSERVÉE AUX SALARIÉS AVEC SUPPRESSION DU DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION (RÉSOLUTION N^O 22)

En exécution de la mission prévue par les articles L.225-135 et suivants du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur la proposition de délégation au Conseil d'administration du pouvoir de décider une augmentation du capital, en une ou plusieurs fois, par émission d'actions ordinaires avec suppression du droit préférentiel de souscription, réservée aux salariés de votre société et des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L.225-180 du Code de commerce, pour un montant limité à 3 % du capital social existant au jour de la tenue du Conseil d'administration, opérations pour lesquelles vous êtes amenés à vous prononcer.

Cette augmentation de capital est soumise à votre approbation en application des dispositions des articles L.225-129-6 du Code de commerce et L.3332-18 et suivants du Code du travail.

Votre Conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer, pour une durée de dix-huit mois, le pouvoir de fixer les modalités de cette opération et de supprimer votre droit préférentiel de souscription aux actions à émettre.

Il appartient à votre Conseil d'administration d'établir un rapport conformément aux articles R.225-113 et R.225-114 du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du Conseil d'administration relatif à ces opérations et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Nous vous signalons que le rapport du Conseil d'administration ne comporte pas l'indication des modalités de détermination du prix d'émission prévue par les textes réglementaires.

Les conditions définitives de l'augmentation du capital n'étant pas fixées, nous n'exprimons pas d'avis sur celles-ci et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite.

Conformément à l'article R.225-116 du Code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'utilisation de cette délégation par votre Conseil d'administration.

3 RÉDUCTION DU CAPITAL SOCIAL PAR ANNULLATION D' ACTIONS ACHETÉES (RÉSOLUTION N° 23)

En exécution de la mission prévue à l'article L.225-209 du Code de commerce en cas de réduction du capital par annulation d'actions achetées, nous avons établi le présent rapport destiné à vous faire connaître notre appréciation sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Votre Conseil d'administration vous propose de lui déléguer, pour une durée de dix-huit mois, tous pouvoirs pour annuler, dans la limite de 10 % de son capital, en une ou plusieurs fois, les actions achetées au titre de la mise en œuvre d'une autorisation d'achat par votre société de ses propres actions prévue à la treizième résolution dans le cadre des dispositions de l'article précité.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences conduisent à examiner si les causes et conditions de la réduction du capital envisagée, qui n'est pas de nature à porter atteinte à l'égalité des actionnaires, sont régulières.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Les Commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 3 avril 2018

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Isabelle Goalec
Associée

Paris, le 3 avril 2018

Cailliau Dedouit et Associés

Laurent Brun
Associé

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LES ATTRIBUTIONS D' ACTIONS GRATUITES

L'Assemblée générale du 28 avril 2016 :

- a autorisé le Conseil d'administration à procéder en une ou plusieurs fois, au profit des membres du personnel salarié de la société ou de certaines catégories d'entre eux, à l'attribution gratuite d'actions de la société existantes;
- a décidé que le pourcentage maximal du capital social pouvant être attribué dans le cadre de cette autorisation ne pourra pas excéder zéro virgule trente pour cent (0,30%) du nombre d'actions existant au jour de l'assemblée assemblée.

Le nombre d'actions existant au 28 avril 2016 s'élevait à 10 056 071 actions, le nombre d'actions attribuables gratuitement est de 30 168 actions.

L'Assemblée générale a fixé à :

- 24 mois, à compter de la date à laquelle les droits d'attribution seront consentis par le Conseil d'administration, la durée minimale de la période d'acquisition au terme de laquelle ces droits seront définitivement acquis à leurs bénéficiaires, étant rappelé que ces droits sont incessibles jusqu'au terme de cette période, conformément aux dispositions de l'article L225-197-3 du Code de commerce ;
- 12 mois, à compter de leur attribution définitive, la durée minimale de conservation des actions par leurs bénéficiaires.

Enfin l'Assemblée générale a donné tous pouvoirs au Conseil d'administration, dans les limites ci-dessus fixées afin de déterminer les bénéficiaires, de répartir les droits d'attribution d'actions en une ou plusieurs fois et aux moments qu'il jugera opportuns, de fixer, le cas échéant, les conditions et les critères d'attribution des actions, d'inscrire les actions gratuites attribuées sur un compte nominatif au nom de leur titulaire mentionnant leur indisponibilité pendant toute la durée de la période de conservation et de procéder à toutes formalités nécessaires.

Le Conseil d'administration dispose d'un délai de 36 mois à compter de cette assemblée pour faire usage de cette autorisation.

L'Assemblée générale a autorisé le Conseil d'administration à procéder, dans la limite fixée à l'alinéa précédent, à l'attribution d'actions provenant de rachats effectués par la société dans les conditions prévues aux articles L225-208 (rachat par la société de ses actions) et L225-209 du Code de commerce (achat par la société d'actions d'Affine dans la limite de 10% de son capital).

L'Assemblée générale mixte du 27 avril 2017 a autorisé le Conseil d'administration à étendre aux mandataires sociaux l'attribution d'actions gratuites d'actions de la société.

En vertu de ces autorisations, le Conseil d'administration a décidé de l'attribution de 11 050 actions gratuites au profit de :

ATTRIBUTAIRES	NOMBRE ACTIONS GRATUITES VALORISATION
Alain Chaussard Directeur général	5 000 actions Valorisation 79 950 €
Matthieu Evrard Directeur général délégué	4 000 actions Valorisation 63 960 €
Attribution à une catégorie de salariés	Montant global 2 050 actions Valorisation : 31 836,50 €
TOTAL	11 050 actions Valorisation globale 175 746,50 €

Au plan de la répartition du capital, et par conséquent du contrôle de la Société, la distribution d'actions gratuites réalisée par le Conseil d'administration n'a pas d'effet dilutif significatif compte tenu du nombre d'actions distribuées.

Le Conseil d'administration

NOTES



Siège social

39, rue Washington
75008 Paris – France
Tél. : +33 (0)1 44 90 43 00
Fax : +33 (0)1 44 90 01 48
e-mail: info@affine.fr
web : www.affine.fr

Société anonyme au capital de 25 000 000 €
N° TVA intracommunautaire FR92712048735