AFFINE

DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2015

SOMMAIRE

1. PERSONNES RESPONSABLES 2
1.1 Noms et fonctions des personnes qui assument la responsabilité du document de référence 2
1.2 Déclaration des personnes responsables du document 2

2. CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES 3
2.1 Commissaires aux comptes au 31 décembre 2014 3
2.2 Renouvellement - nomination de Commissaires aux comptes 3

3. INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES 4
3.1 Chiffres clés 4

4. FACTEURS DE RISQUE 5
4.1 Risques liés à l'activité 5
4.2 Risques liés à la Société 7

5. INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR 9
5.1 Histoire et évolution de la Société 9
5.2 Investissement 10

6. APERÇU DES ACTIVITÉS 11
6.1 Principales activités 11
6.2 Principaux marchés 15
6.3 Événements exceptionnels ayant influencé l'activité de la Société 21
6.4 Dépendance de la Société à l'égard de brevets, contrats commerciaux ou financiers 21
6.5 Sources externes utilisées pour les déclarations relatives à la position concurrentielle de la Société 21

7. ORGANIGRAMME 22
7.1 Présentation générale 22
7.2 Liste des filiales importantes 22

8. PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES, USINES ET ÉQUIPEMENT 23
8.1 Patrimoine 23
8.2 Questions environnementales pouvant influencer l'utilisation faite par l'émetteur de ses immobilisations corporelles 25

9. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT 26
9.1 Situation financière 26
9.2 Résultat d'exploitation 27
9.3 Recommandations Best Practices EPRA 28

10. TRÉSORERIE ET CAPITAUX 32
10.1 Capitaux de la Société 32
10.2 Flux de trésorerie 32
10.3 Conditions d'emprunts -Structure de financement 33
10.4 Restriction à l'utilisation de capitaux 35
10.5 Sources de financement nécessaires 35

11. RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES 36

12. INFORMATION SUR LES TENDANCES 37
12.1 Principales tendances 37
12.2 Perspectives 37

13. PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE 38

14. ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GÉNÉRALE 39
14.1 Conseil d'administration et Direction générale 39
14.2 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance 47

15. RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES 48
15.1 Rémunération et avantages versés en 2015 aux membres des organes d'administration, de direction et de direction générale 48
15.2 Montant des sommes provisionnées sur les pensions, les retraites et autres avantages 51

16. FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION 52
16.1 Date d'expiration des mandats 52
16.2 Contrat liant la holding d'animation et l'émetteur 52
16.3 Les comités spécialisés 52
16.4 Gouvernement d'entreprise 53

17. SALARIÉS 54
17.1 Effectif et politique de l'emploi 54
17.2 Actions gratuites 54
17.3 Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur 54

18. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES 55
18.1 Principaux actionnaires 55
18.2 Répartition des droits de vote 56
18.3 Contrôle du Groupe 56
18.4 Accords pouvant entraîner un changement de contrôle 56
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) 56

19. OPÉRATIONS AVEC DES APPARENTÉS 57

20. INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR 58
20.1 Comptes consolidés 58
20.2 Comptes consolidés Pro-forma 102
20.3 Comptes annuels 103
20.4 Vérification des informations financières historiques annuelles 129
20.5 Date des dernières informations financières 129
20.6 Informations financières intermédiaires 129
20.7 Politique de distribution des dividendes 130
20.8 Procédures judiciaires et d'arbitrage 130
20.9 Changement significatif de situation financière ou commerciale 130

21. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES 131
21.1 Capital social 131
21.2 Acte constitutif et statuts 133

22. CONTRATS IMPORTANTS 136

23. INFORMATIONS PROVENANT DES TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS 137

24. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC 140

25. INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS 141

26. RAPPORT RSE 142
26.1 Informations sociales 144
26.2 Informations environnementales 146
26.3 Informations sociétales 149
26.4 Note méthodologique RSE 150

TABLE DE CONCORDANCE 152

ANNEXES 153
Texte des résolutions proposées à l'Assemblée générale mixte du 28 avril 2016 153
Tableau des résultats de la société au cours des cinq derniers exercices 159
Échéances des dettes fournisseurs 159
Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementéss 160
Rapport de la Présidente sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne 162
Rapport des Commissaires aux comptes, établi en application de l'article L.225-235 du Code de commerce, sur le rapport du Président du Conseil d'administration de la société Affine R.E. 167
Rapport des Commissaires aux comptes sur les opérations sur le capital 168
Rapport du Conseil d'administration : décisions extraordinaires 170
Récapitulatif des délégations en matière d'augmentation de capital en matière d'augmentation de capital (article L.225-100 al7 du Code de commerce) 171

AUTORITÉ
DES MARCHÉS FINANCIERS
AMF

AFFINE

Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 6/04/2016, 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, 5 rue Saint Georges – 75009 Paris, ainsi que sur le site internet d'Affine (www.affine.fr) et de l'Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org).

DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2015

1 PERSONNES RESPONSABLES

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

Madame Maryse Aulagnon, *Président-directeur général*

Monsieur Alain Chaussard, *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 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 contient une observation attirant l'attention sur l'incertitude relative à la valeur de Banimmo.

Les comptes consolidés et annuels relatifs à l'exercice 2014 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 2013 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. »

Paris, le 6 avril 2016

Madame Maryse Aulagnon
Président-directeur général

Monsieur Alain Chaussard
Directeur général délégué

2.1 COMMISSAIRES AUX COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2015

a) Titulaires

Cailliau Dedouit et associés

Représenté par : M. Rémi Savournin

Adresse : 19, rue Clément Marot 75008 Paris

Date de premier mandat : 25 avril 1979 (société Immobail)

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 Eqho 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

M. Laurent Brun

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 II

Adresse : Tour Eqho 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 RENOUVELLEMENT - NOMINATION DE COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les mandats de Commissaire aux comptes de Cailliau Dedouit et associés (titulaire) et de M. Didier Cardon (suppléant) sont arrivés à expiration à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire annuelle de 2015, statuant sur les comptes 2014, qui s'est tenue le 30 avril 2015.

Lors de cette assemblée, le mandat de Commissaire aux comptes titulaire de Cailliau Dedouit et Associés a été renouvelé pour une durée de six exercices, et M. Laurent Brun a été nommé en qualité de Commissaire aux comptes suppléant pour une durée de six exercices.

3 INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES

Les informations financières sélectionnées ci-après, relatives aux exercices clos les 31 décembre 2013, 2014 et 2015, 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€)	2013	2014	2015
Revenus locatifs	40,2	43,7	39,0
Résultat opérationnel courant (1)	26,5	30,2	27,1
RÉSULTAT EPRA (HORS BANIMMO)	**17,0**	**18,3**	**17,4**
RÉSULTAT EPRA	**17,0**	**16,5**	**13,3**
Résultat net - part du groupe	(8,8)	(11,0)	0,4
Capacité d'autofinancement	17,9	22,8	21,9
Investissements (acquisitions et travaux) (2)	27,0	21,8	42,9
Juste valeur du patrimoine (droits inclus) (3)	626,8	610,1	547,0
Juste valeur du patrimoine (hors droits) (3)	593,8	575,1	514,4
Actif net réévalué EPRA (hors droits) (4)	**256,0**	**236,0**	**221,7**
ANNNR EPRA (HORS DROITS) (4)	**289,5**	**261,1**	**250,0**
Dettes financières nettes	347,0	345,0	284,4
LTV (%)	46,8	49,3	46,6
Coût moyen de la dette (%) (5)	3,4	3,0	2,5
TAUX D'OCCUPATION EPRA (%)	**90,9**	**90,2**	**85,8**

DONNÉES PAR ACTION (€)	2013	2014	2015
Résultat net (6)	(1,08)	(1,29)	(0,18)
RÉSULTAT EPRA (HORS BANIMMO)	**1,44**	**1,56**	**1,57**
RÉSULTAT EPRA	**1,44**	**1,38**	**1,15**
Dividende	0,90	1,00	1,00
ACTIF NET RÉÉVALUÉ EPRA (HORS DROITS) (4)	**24,97**	**22,99**	**21,60**
ANNNR EPRA (HORS DROITS) (4)	**28,23**	**25,44**	**24,35**
Cours de Bourse (fin de l'exercice)	13,94	15,17	16,35

NB : Banimmo est consolidé chez Affine par mise en équivalence.

(1) Ce montant n'intègre pas en 2013, 2014 et 2015 les dépréciations sur les immeubles en stock, pour respectivement 1,2 M€, -1,0 M€ et -0,1 M€, repris dans les autres produits et charges.

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

(3) Juste valeur des immeubles de placement y compris immeubles destinés à la vente, droits inclus ou exclus. Le taux des droits utilisé pour les immeubles est de 1,8 %, 6,2 % ou 6,9 % en fonction de leur statut.

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

(5) Coûts de couverture inclus.

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

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 20.1.7. 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.

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.

4.1 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 nouvelles 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.

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 sujette 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 2015, les indices ont été plutôt stables voire en légère baisse. 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.

La hausse de 3,8 M€ à périmètre constant de la juste valeur du portefeuille (soit 0,7 %) se répartit entre :

- une diminution de 2,0 % liée à la baisse des loyers de marché (VLM).
- une augmentation de 6,7 % provenant de la baisse des taux de rendement retenus pour les expertises,
- une baisse de 3,9 % résiduelle (travaux à réaliser, réversion, etc.).

Le taux de rendement moyen ressortant des expertises est de 6,8 % et une variation négative ou positive de ce taux de 25 points de base conduirait respectivement à une hausse ou une baisse de 18,8 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 sur les baux commerciaux, suite à la publication de 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.

Il ne peut être exclu que la société soit confrontée à un contexte de marché défavorable aux bailleurs, ou à des modifications de législation, de réglementation ou de jurisprudence 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 rapidement et à des loyers satisfaisants ses actifs. 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 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, dont les plus importants font l'objet d'une attention particulière.

4.1.5 Risques liés à la concentration sectorielle et géographique du portefeuille de la société

La société a pour objectif une répartition équilibrée de ses actifs entre plusieurs secteurs. Sa capacité à maintenir une telle répartition équilibrée 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 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.

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 un impact sur les projets de transactions 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

Le groupe 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 R.E. fait réaliser des contrôles périodiques sur les immeubles dont elle est propriétaire aux fins de vérifier le respect par les utilisateurs de la réglementation environnementale. Ces contrôles sont particulièrement approfondis et 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'objet même d'AFFINE R.E., 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 d'opérations de promotion immobilière pour le compte de tiers. Elle réalise désormais des opérations de rénovation ou de restructuration sur le patrimoine dont elle est propriétaire. Le sous-groupe 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, de commercialisation 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.

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 (11 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 de 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

Le groupe Affine privilégie le recours à l'endettement à taux variable qui représente, avant couverture, 97 % de sa dette au 31 décembre 2015.

Le groupe poursuit une politique prudente de gestion de la dette en couvrant très largement 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 2013 et 2014 et les cessions réalisées en 2015 ont permis de limiter l'ajustement de la couverture de taux à la mise en place de quelques swaps et caps pour un montant total de près de 31 M€ sur les financements et refinancements de l'année. 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.

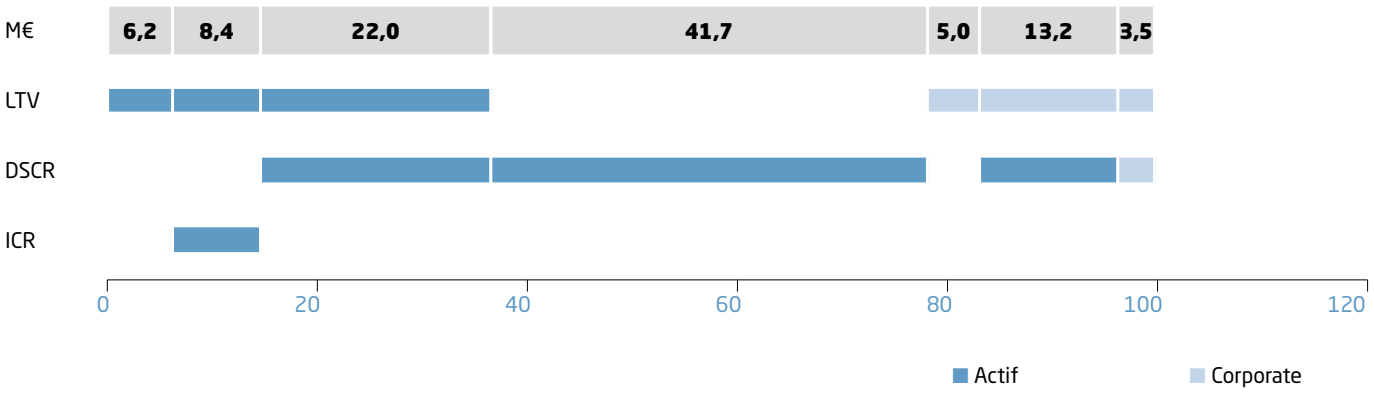
4.2.4 Risques liés aux covenants financiers

Les emprunts contractés par les sociétés du groupe sont généralement assortis de clauses prévoyant le respect par l'emprunteur d'un ou plusieurs ratios financiers relatifs à l'actif financé. Seuls deux prêts bancaires d'un montant total de 16,7 M€ prévoient des covenants applicables 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 DSCR ou ICR), permettant de rétablir le ratio.

Le graphique suivant représente la répartition par type de covenants des encours de dettes qui en sont affectés :

RÉPARTITION DES COVENANTS (M€)



Au 31 décembre 2015, la société respecte ses covenants. Une actualisation de ces ratios est réalisée semestriellement ou annuellement, en application des termes négociés avec les banques.

4.2.5 Risque lié au ratio de structure financière

Fin 2015, le ratio LTV calculé selon la méthodologie communiquée aux banques du groupe s'établit à 46,6 % 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

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

4.2.7 Risque de contrepartie bancaire

Le groupe 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 2015, le principal groupe bancaire représente 24,2 % de l'encours total dont 83 % sont représentés 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.

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 R.E. ».

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 00062.

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 Immobail 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 1er janvier 2003 le statut de SIIC (société d'investissement immobilier cotée)

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

5.1.4 Siège social, forme juridique et législation

Le siège social de la société est situé au 5 rue Saint Georges à Paris 9e 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 recomposition de l'actionnariat.
Septembre 1999	OPA de Sovabail sur la Société Financière Immobail, ex-Sicomi, cotée au premier marché de la Bourse de Paris.
Juillet 2000	Absorption de Sovabail par Immobail, 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 1er janvier 2003
Octobre 2003	Émission d'Obligations Remboursables en Actions (ORA I) (20M€)
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	Émission d'Obligations Remboursables en Actions (ORA II) (10M€)
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	Émission 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

5.2 INVESTISSEMENT

5.2.1 Principaux investissements

En 2015, Affine a investi 39,0 M€ à travers des acquisitions et des rénovations dont le détail apparaît dans la rubrique 6.1 Principales Activités du présent document de référence dans la partie traitant des investissements et cessions.

5.2.2 Principaux investissements en cours

Le groupe Affine a entrepris un important programme de rénovation de ses immeubles, notamment à Lyon et Lille.

5.2.3 Principaux investissements engagés

Dans le cadre du budget triennal d'investissement de 100 M€, le groupe a été retenu pour deux investissements en VEFA à Lille et Nantes.

6.1 PRINCIPALES ACTIVITÉS

Foncière spécialisée dans l'immobilier d'entreprise, Affine détient en direct 47 immeubles d'une valeur de 514 M€ (hors droits) à fin 2015, répartis sur une surface globale de 372 800 m². La société est présente dans les bureaux (62 %), l'immobilier commercial (24 %) et les entrepôts et locaux d'activité (14 %). 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 2015 de 18 immeubles de bureaux et de commerce, d'une valeur de 350 M€ (droits inclus).

Le patrimoine global dépendant du groupe s'élève à 897 M€ (droits inclus).

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

Stratégie immobilière

La stratégie d'Affine se définit en quatre axes :

- un effort soutenu de revalorisation du patrimoine direct d'Affine : amélioration de sa qualité dans une approche de développement durable, souci du confort de ses locataires générant une meilleure stabilité des loyers et du taux d'occupation, optimisation de la gestion grâce à un système d'information performant ;
- des investissements privilégiant des immeubles neufs ou récents, labellisés, de taille moyenne par rapport à leur marché (10 à 20 M€ pour les bureaux par exemple), ou assurant un revenu locatif élevé tout en recélant un potentiel de création de valeur par leur localisation ou leur situation locative ;
- un développement équilibré entre la région parisienne, qui représente environ la moitié du patrimoine, et les grandes métropoles régionales cibles bénéficiant d'une bonne desserte nationale et internationale (TGV ou avion), et d'une forte dynamique démographique et économique : Bordeaux, Nantes, Lille, Lyon, Marseille, Toulouse ;
- sa filiale Banimmo poursuit son repositionnement sur des segments plus porteurs du marché belge et le développement de centres commerciaux en France.

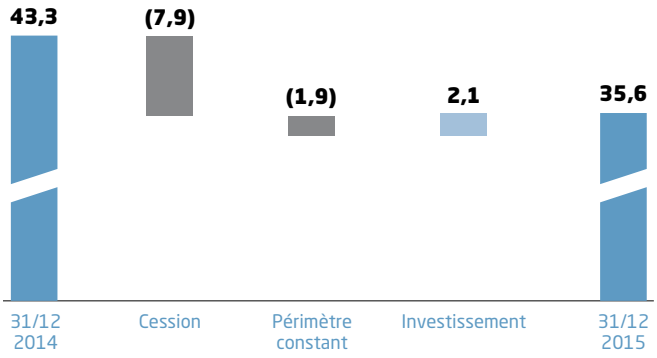
Foncière

Loyers faciaux

Les loyers des baux en vigueur au 31 décembre 2015 représentent un montant annualisé de 35,6 M€, en baisse de 5,4 % à périmètre constant par rapport au 31 décembre 2014, principalement en raison du départ d'un locataire sur le site de Tremblay-en-France.

Après prise en compte des acquisitions et cessions, et notamment de la location d'une partie du Tangram à Lyon en restructuration, la baisse s'élève à 17,8 %, dont 15,5 % résultant de la cession des actifs logistiques.

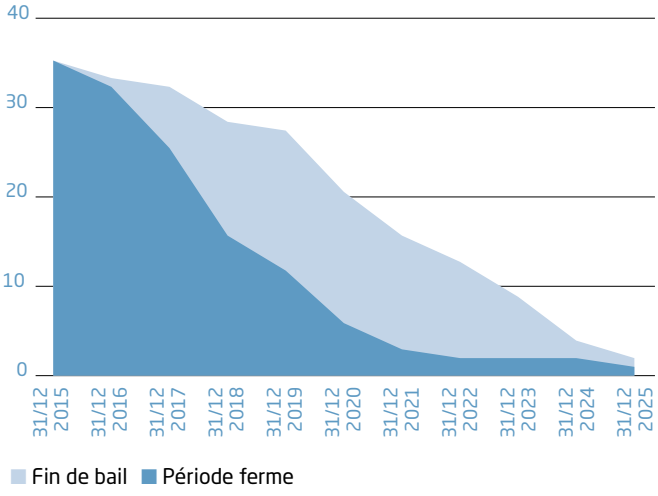
ÉVOLUTION DES LOYERS FACIAUX (M€)



Au cours de l'année, Affine a signé 48 nouveaux baux portant sur une surface totale de 21 400 m² et un loyer annuel global de 3,2 M€. Par ailleurs, 27 locataires ont résilié leur bail ou quitté leurs locaux, représentant au total une surface de 24 200 m² et un loyer annuel de 3,1 M€ (dont 1,3 M€ pour le site de Tremblay-en-France). Enfin, il y a eu 23 renégociations de baux portant sur un total de loyers de 3,2 M€, pour lesquelles la priorité a été donnée à la prolongation de la période ferme des baux (impact en année pleine : - 0,4 M€).

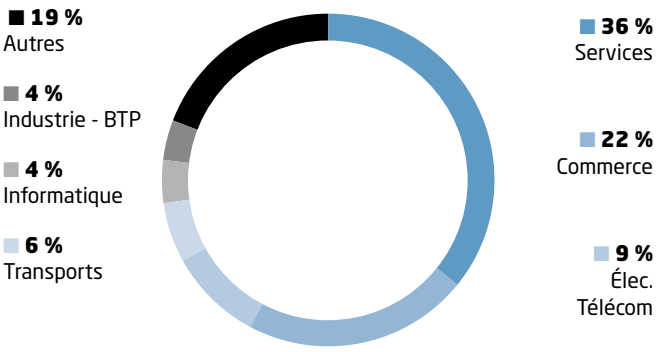
La durée moyenne des baux et leur période ferme s'établissent respectivement à 5,5 ans et 3,0 ans (à comparer à 5,1 et 2,8 ans à fin 2014).

ÉCHÉANCE DES BAUX (M€)

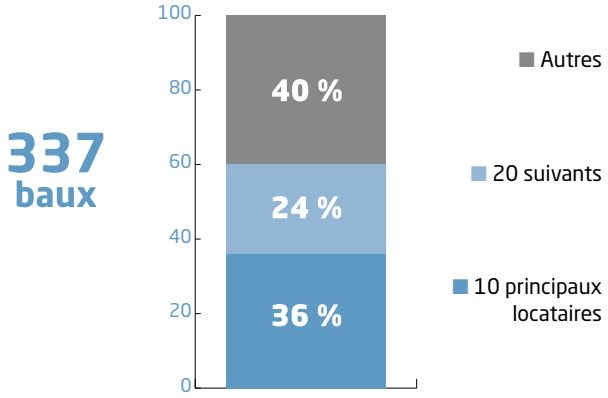


Parmi les trente plus importants locataires, qui représentent 60 % du total des loyers, aucun ne devrait dépasser 10 %, afin d'éviter toute concentration du risque locatif. En raison des ventes importantes cette année, le premier locataire en taille, la SNCF, a dépassé ce seuil et devrait être dilué avec les prochaines acquisitions. Les autres locataires les plus significatifs sont : TDF et la Mairie de Corbeil-Essonnes.

PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ (EN LOYER)



RÉPARTITION DES BAUX



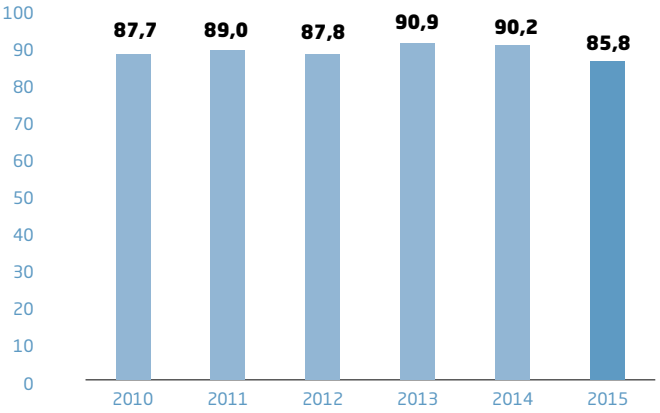
Taux d'occupation

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

Au 31 décembre 2015, le taux d'occupation EPRA (taux d'occupation financier) d'Affine (excluant trois immeubles en cours de restructuration à Gennevilliers, Lyon et Troyes) diminue pour atteindre 85,8 %, contre 90,2 % fin 2014. Ceci résulte essentiellement, comme annoncé, de la cession, au second semestre, de sept plates-formes logistiques louées à 100 % généralement, et du départ d'un locataire sur le site de Tremblay-en-France.

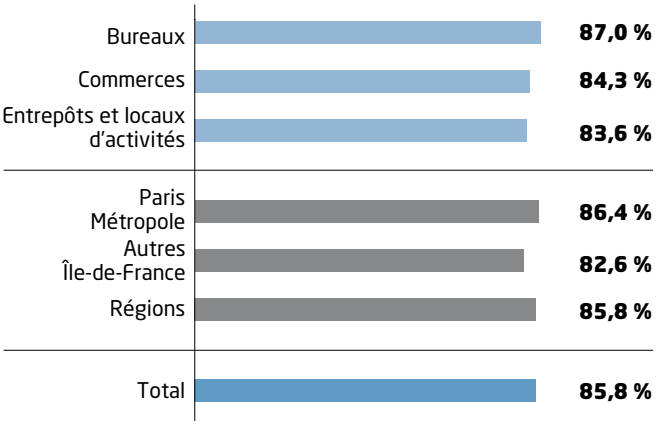
54 % de la vacance financière est concentrée sur 4 actifs : bureaux à Trappes, entrepôts à Tremblay-en-France et Mer, et ensemble commercial à Nîmes.

TAUX D'OCCUPATION EPRA*



* Taux d'occupation financier hors immeubles en restructuration.

TAUX D'OCCUPATION



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

Investissements & cessions

Rénovations

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

Par ailleurs, la galerie commerciale du centre-ville de Nevers, rebaptisée Carré Colbert, a fait l'objet de travaux significatifs afin d'en relancer la commercialisation, marquée notamment l'arrivée de trois nouvelles enseignes majeures (la Fnac, DDP et French ADN). 87 % de la galerie commerciale est ainsi occupée.

Enfin, Affine réalise d'importants travaux de climatisation et de rénovation des parties communes sur un immeuble de bureaux de plus de 20 000 m² situé à Euralille.

Acquisitions

Toulouse

Après la signature de la promesse en novembre 2014, Affine a réceptionné en juin, auprès de GA, un immeuble de bureaux d'environ 2 900 m² à Toulouse pour un montant de 7,5 M€ (droits inclus).

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

L'immeuble est loué à 81 % à Dalkia, leader des services énergétiques en France, pour environ 100 collaborateurs.

Ce bâtiment appartient au programme immobilier « Les Amarantes », ensemble de 3 immeubles de bureaux d'une superficie globale de 9 200 m² situé au cœur du nouveau quartier de Borderouge, à proximité du futur centre commercial des Maourines. Pour mémoire, Affine a déjà acquis en 2014 le premier immeuble de bureaux, loué à Pôle Emploi, La Mutuelle Générale et Greenflex.

Ce secteur représente pour Toulouse un pôle de développement urbain majeur. Localisé à la sortie de l'échangeur du Boulevard Urbain Nord, à 15 minutes de l'aéroport international de Toulouse Blagnac, il bénéficie d'une très bonne desserte en transports en commun avec la ligne B du métro donnant un accès rapide au centre-ville, 8 lignes de bus desservant une large portion de l'agglomération, 1 gare intermodale et 3 stations de vélos.

Comme l'ensemble du programme, les deux immeubles seront certifiés NF HQE® Bâtiments Tertiaires avec un engagement contractuel sur des consommations énergétiques inférieures à 35 kWh/m²/an pour le chauffage, le rafraîchissement et la ventilation grâce à un système de pilotage énergétique intelligent mis au point par GA.

Clichy-la-Garenne

Affine a fait l'acquisition en VEFA, auprès du promoteur immobilier Préférence Home, d'un immeuble de bureaux de 1 555 m² à Clichy-la-Garenne pour un montant de 8,0 M€ (droits inclus).

L'immeuble se situe Porte de Clichy dans la ZAC « Entrée en ville » à la sortie du boulevard périphérique et fait partie intégrante du quartier Clichy-Batignolles, nouveau pôle majeur au nord-ouest de Paris autour du nouveau palais de justice et à la direction régionale de la police judiciaire.

La ZAC « Entrée en ville » est le prolongement naturel de la zone en cours d'aménagement entre Paris et Clichy, et s'affirme comme le nouveau quartier d'affaires de la commune bénéficiant de sa forte dynamique locative, qui a vu l'installation de grands groupes tels que L'Oréal, Danone, Amazon, Holiday Inn, Nokia, SNCF ou encore Piaggio. Ce projet prévoit la réalisation de 54 000 m² de logements et de 82 000 m² de bureaux qui viennent compléter la partie parisienne de la zone. Le site bénéficie d'une très bonne desserte en transports en commun avec la station porte de Clichy, accueillant le RER C et les lignes de métro 13 et 14, la gare SNCF Clichy-Levallois et un accès immédiat au boulevard périphérique et vers les autoroutes A1, A13 et A14.

Cet immeuble de 7 niveaux (R-1 au R+5), qui bénéficiera d'un label BREEAM, se distinguera par une façade végétalisée tramée par des jardinières au pourtour de chaque niveau et un toit terrasse ; il sera livré au 2e trimestre 2016 et est déjà loué en totalité.

Nantes

Plus récemment, Affine a signé une promesse de vente pour l'acquisition en VEFA auprès du groupement Sogeprom-ADI d'un immeuble de bureaux de 3 844 m² dans le quartier Euronantes Gare, pour un montant de 9,8 M€ (droits inclus). Afin de se positionner sur ce projet, Affine s'est associée au groupement pour emporter l'appel d'offres lancé par la ville pour l'attribution de l'îlot 1E, à développer selon un programme mixte de 12 800 m² de logements, bureaux et locaux d'activités.

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

Ces trois opérations s'inscrivent dans la stratégie d'investissement d'Affine visant au rajeunissement de son patrimoine et à un développement équilibré entre Paris Métropole et les grandes métropoles régionales (Bordeaux, Lille, Lyon, Marseille, Nantes et Toulouse) ; une association parfois très en amont avec un promoteur, comme dans le cas de Nantes, est une des voies d'acquisition d'immeubles neufs de qualité à un taux de rendement potentiel satisfaisant.

Chaville

Dans une autre approche, Affine a fait l'acquisition d'un ensemble de bureaux de 10 850 m² à Chaville, dans la proche banlieue parisienne, pour un montant de 14,7 M€ (droits inclus). Il s'agit d'un investissement d'opportunité afin de procurer des loyers sur les prochaines années, venant pallier les délais nécessaires à l'entrée en loyer des différentes acquisitions en VEFA.

Cet ensemble se situe avenue Roger Salengro, axe majeur de passage au cœur de la commune, à proximité immédiate de la N10 et de l'autoroute A86. Cette zone, à dominante mixte (résidentielle et bureaux), dispose d'un fort maillage de transports en commun avec la ligne de RER C, les lignes de train SNCF L et N permettant de rejoindre les gares de Paris Saint-Lazare ou Paris Montparnasse et la ligne de bus 171.

L'ensemble immobilier est composé de 5 bâtiments, sur 7 ou 8 niveaux, reliés entre eux et bénéficiant de halls d'entrée distincts. Le complexe comprend également 650 m² de commerces en rez-de-chaussée, un RIE de 460 m² et 185 places de parkings en sous-sol ; construit en 1990, il a fait l'objet en 2013 de travaux de rénovation et de mise en conformité.

Le principal locataire, Poste Telecom, représente près de 40 % des surfaces. Parmi les 14 locataires figurent également Mizuno, Motors TV, Alten, ou encore Franprix pour le commerce.

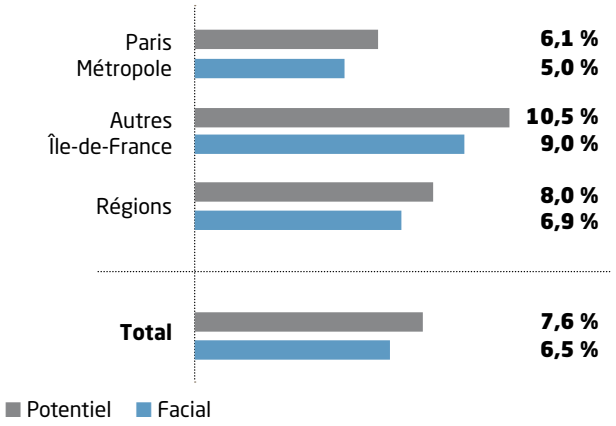
Cessions

Dans le cadre de la rationalisation de son portefeuille immobilier, Affine a procédé, outre la vente d'une large part de son portefeuille logistique, à la cession d'immeubles matures, de valeur trop modeste ou situés en dehors des zones de développement cibles :

- bureaux : Affine a dû céder au Grand Lyon, dans le cadre de l'aménagement de la gare de la Part-Dieu, un immeuble de bureau de 3 472 m² ; par ailleurs 1 702 m² ont été cédés à Bron, achevant le désengagement de ce site ;
- locaux d'activités : Palaiseau (3 828 m²) et à Cergy-Pontoise (3 213 m²) ;
- plates-formes logistiques : portefeuille de 5 actifs détenus à Bussy-Lettrée (19 212 m²), à Maurepas (8 370 m²), à Saint-Etienne Molina (33 359 m²), à Saint-Cyr-en-Val (38 756 m²), à Saint-Germain-lès-Arpajon (16 289 m²) et deux nouvelles plates-formes réalisées par Concerto European Developer (avant sa cession) à Buchères, près de Troyes (24 526 m² + 18 774 m²) ;
- commerces à Saint-Cloud (920 m²) ;
- et solde des appartements et bureaux rue Réaumur à Paris (1 679 m²).

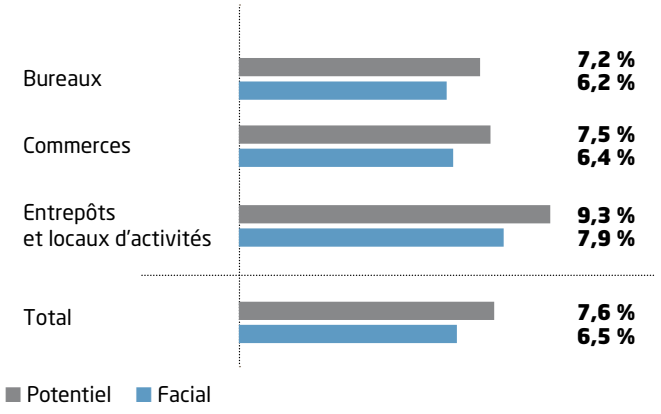
En dehors du portefeuille logistique, dont la valeur avait été ajustée dans les comptes au 30 juin, les cessions ont été réalisées globalement à des prix proches de la juste valeur de fin 2014.

RENDEMENT DU PATRIMOINE PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE



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

RENDEMENT DU PATRIMOINE PAR NATURE D'ACTIFS



Banimmo

Au 31 décembre 2015, Banimmo détient 18 immeubles (et 5 terrains), pour une superficie totale de près de 123 000 m². A fin décembre, le taux d'occupation a légèrement diminué, passant de 82,1 % à fin 2014 à 78,1 % à fin 2015. Une partie de la vacance (4 000 m²) provient du marché St Germain, vide durant les travaux qui doivent se terminer au 2e trimestre 2016, mais qui est déjà préloué dans sa totalité. Le reste de la vacance (14 000 m²) est concentré sur les immmeubles bruxellois North Plaza et Diamond.

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

- immeuble de 6 500 m² à Bruxelles loué à Marsh & Mc Lennan, déjà cédé en 2014 à Integrale ;
- immeuble de 7 300 m² à Gand loué à Deloitte et vendu à Integrale ;
- immeuble de 7 900 m² à Charleroi, loué à BNPP et pour lequel Banimmo a cédé sa participation de 50 % à son partenaire IRET ;
- la halle Secrétan à Paris, réouverte en octobre après une lourde rénovation et entièrement louée .

Par ailleurs, Banimmo a cédé au cours de l'année deux immeubles en portefeuille :

- un immeuble de bureaux de 3 700 m² à Bruxelles ;
- un immeuble de bureaux de 14 250 m²à Colombes (92).

Enfin, Banimmo a signé une promesse pour l'acquisition d'un ensemble commercial de 5 000 m² à Anglet, dans le sud-ouest de la France, livrable au 2e trimestre 2016.

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

- Grondbank The Loop (25 %) : aménagement et développement en cours des terrains autour du complexe Flanders Expo à Gand, en coopération avec la municipalité, et dont la contribtion au résultat est marginale ;
- Conferinvest (49 %) : exploitation de deux centres de conférences Dolce à Bruxelles-La Hulpe et Chantilly, qui a contribué à hauteur de 1,3 M€ au résultat ;
- Urbanove (44 %) : projets de construction de centres commerciaux à Namur et Verviers.

L'instruction du projet de Namur de 21 000 m² en centre-ville, en face de la gare, s'est poursuivie, après qu'une conciliation au niveau municipal ait levé l'obstacle d'un rejet du projet dans le cadre d'une consultation locale, d'une courte majorité. La maîtrise du foncier a été poursuivie, et le permis de construire devrait être déposé prochainement. Parallèlement des négociations sont en cours avec de grandes enseignes internationales.

Le projet de Verviers fait l'objet d'une négociation en cours avec les autorités municipales et régionales afin de procéder à une révision en profondeur du projet initial, pour l'adapter au contexte socio-économique de la ville et à l'accueil réservé des grandes enseignes. En tout état de cause, il apparaît qu'une intervention financière de la Région Wallonne sera nécessaire pour rétablir la viabilité financière du projet, et qu'une large part des dépenses déjà engagées, au titre de l'acquisition du foncier et des études relatives aux versions antérieures du projet, ne pourront être recouvrées.

En conséquence, alors que la participation en capital de Banimmo a déjà été entièrement provisionnée en 2013 et 2014, la société a décidé de comptabiliser une nouvelle provision de 21 M€ sur sa créance subordonnée de 45 M€ sur Urbanove.

Le résultat opérationnel récurrent de Banimmo a diminué de façon modérée de 10,5 M€ en 2014 à 7,3 M€ en 2015, en partie par suite d'une baisse de 0,9 M€ à 8,1 M€ des recettes locatives. Le résultat courant (- 3,9 M€ contre + 3,2 M€) est affecté par la moins-value enregistrée sur la cession de l'immeuble de Colombes, l'absence des dividendes de Montéa, participation cédée en 2014, et l'augmentation des frais financiers liés à l'accroissement de la dette financière, passée de 199 M€ fin 2014 à 247 M€ fin 2015. En particulier, Banimmo a levé 44 M€ dans le cadre d'un placement privé d'obligations pour une durée de 5 ans et à un taux de 4,25 %.

Compte tenu des variations de juste valeur des immeubles et instruments financiers, d'une provision de 4 M€ sur l'immeuble North Plaza et de la provision sur la créance sur Urbanove précisée ci-dessus, la perte nette s'élève à 33,3 M€, contre une perte de 9,3 M€ en 2014.

A fin 2015, l'Actif net réévalué de Banimmo s'élève à 127,0 M€, soit 11,2 € par action, à comparer à un cours de fin d'année de 7,07 €.

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

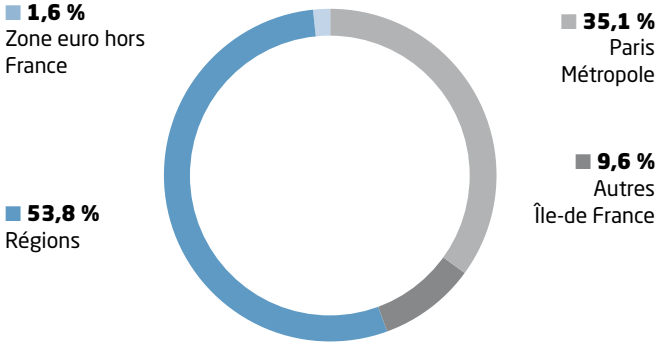
Banimmo étant cotée sur NYSE Euronext Bruxelles, toutes les informations la concernant sont disponibles sur le site www.banimmo.be.

6.2 PRINCIPAUX MARCHÉS

Répartition du patrimoine

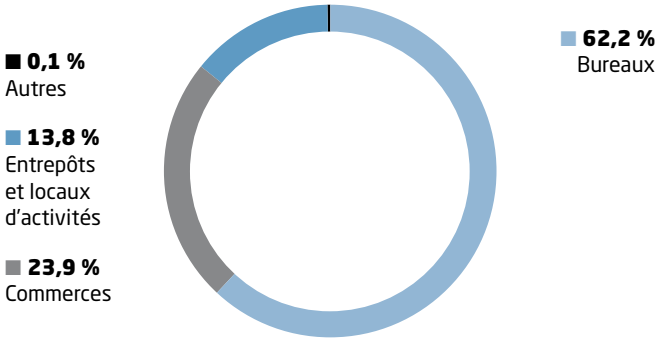
Affine détient 47 immeubles d'une valeur de 547 M€ droits inclus, offrant une surface globale de 372 800 m².

RÉPARTITION EN VALEUR PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE



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

RÉPARTITION EN VALEUR PAR NATURE



Bureaux

L'immobilier de bureau représente un patrimoine de 340 M€ droits inclus. Il comporte notamment des actifs comme la tour Traversière (7 800 m²) à Paris, à proximité de la gare de Lyon et occupé par la SNCF, la tour Lille Europe (19 000 m²) au-dessus de la gare d'Euralille, l'immeuble Tangram à Lyon Part-Dieu (5 900 m²) ou les Amarantes à Toulouse (5 800m²).

Commerces

Le patrimoine de surfaces commerciales est composé d'ensembles commerciaux de centre-ville, comme les Jardins des Quais à Bordeaux (25 000 m²) ou les 7 collines à Nîmes (14 000 m²) pour un total de 65 000 m². La valeur de ce secteur est de 131 M€ droits inclus.

Entrepôts et Locaux d'activités

Le patrimoine logistique d'Affine a été cédé pour une large part en 2015. A fin décembre, il représente une surface totale de 157 000 m² pour une valeur de 76 M€ droits inclus.

Market View – Investissement France[1]

Points clés

- Une fin d'année sur les chapeaux de roue : 2015 fera mieux que 2014, contre toute attente
- Moins de mega-deals exceptionnels mais de nombreux portefeuilles paneuropéens
- Vigueur retrouvée du cœur traditionnel du marché
- Accélération et généralisation de la compression des taux sécurisés, avec des effets de rattrapage
- Des investisseurs, y compris long terme, contraints d'adapter leurs stratégies
- Très bonne année pour les bureaux, en particulier dans Paris hors QCA et le Croissant Ouest
- 2e meilleure performance historique pour les commerces
- Rattrapage en fin d'année pour l'industriel/logistique

Le meilleur semestre jamais enregistré

23,4 milliards d'euros d'engagements en immobilier d'entreprise banalisé ont, à l'heure actuelle, été recensés en 2015 en France, des chiffres qui sont appelés à progresser suite aux prochaines annonces. Ainsi, avec pour l'instant 9 milliards d'euros échangés sur les 3 derniers mois, la fin 2015 se positionne d'ores et déjà comme le meilleur trimestre jamais enregistré, dépassant le record établi lors du 4e trimestre 2014. Cette performance fait par ailleurs suite à un été extrêmement actif, portant les volumes investis sur le 2nd semestre à plus de 16 milliards d'euros, un niveau d'activité jamais atteint sur 6 mois, même en 2007. L'année se termine donc une nouvelle fois sur les chapeaux de roue pour l'investissement français, ce qui devrait permettre à 2015, contre toute attente à mi-année, de s'inscrire en progression, comparativement à une déjà excellente année 2014.

Ce résultat est d'autant plus significatif que, contrairement à l'an passé, il se réalise sans un apport massif de mega-deals exceptionnels. Ainsi, les 3 opérations supérieures à 500 millions d'euros n'ont concentré « que » 11 % des volumes investis (29 % en 2014 pour 7 opérations). En revanche, la multiplication des portefeuilles paneuropéens, notamment au 4e trimestre, a clairement soutenu les volumes, puisqu'ils ont représenté 11 % du total engagé. Si le poids des très grandes transactions est donc resté important, la poussée du segment entre 100 et 200 millions d'euros (passé de 20 % des échanges en 2014 à 28 % en 2015) atteste de la vigueur retrouvée du marché sur son cœur traditionnel.

[1] *Source : CB Richard Ellis*

La compression des taux sécurisés fait bouger les positions

Le marché français de l'investissement a donc été extrêmement dynamique, dans un environnement porteur de taux financiers inédit, en raison de la politique monétaire toujours ultra-accommodante de la BCE : les taux courts sont au plancher et l'OAT 10 ans demeure sous la barre des 1 %. Dans ce contexte, la compression des rendements immobiliers pour les produits sécurisés s'est accélérée et généralisée à l'ensemble des types de produits et des localisations, avec un effet de rattrapage pour certains segments de marché. Ainsi, le « prime » logistique, qui n'avait reculé que de 25 pbs en 2014, a perdu l'an passé 75 pbs, pour s'établir à 6 %. S'agissant des bureaux, si le « prime » dans Paris QCA, désormais à 3,25 %, n'a perdu que 50 pbs en 12 mois, certaines localisations ont enregistré une compression dépassant les 100 pbs, dans le sud de Paris ou à Issy-Boulogne. C'est en commerces que le recul des taux a été le moins marqué, ces derniers atteignant il est vrai des planchers psychologiquement difficiles à enfoncer : 3 % pour le « retail high street » de luxe parisien (en l'absence de potentiel de réversion locatif), 3,5 % pour les centres commerciaux, un taux théorique au vu de l'absence de références « prime ».

Face à cette situation, les investisseurs, en particulier ceux devant servir un rendement minimum, ont été contraints d'adapter leurs stratégies pour s'ouvrir à des acquisitions non « core ». Cette diversification a prioritairement priorité au segment des actifs à valeur ajoutée voire opportunistes, un nombre croissant d'acteurs pariant sur la reprise du marché utilisateurs à court-moyen terme. Ainsi, le volume de ces investissements a triplé en un an, pour représenter près du quart des transactions supérieures à 50 millions d'euros. Toutefois, pour la majorité des acteurs, l'acceptation du risque se double d'une forte sélectivité en termes de localisation, puisque Paris a concentré 54 % des engagements à valeur ajoutée, au prix d'un écrasement sensible des « spreads » comparativement aux actifs sécurisés. Ce poids est toutefois en recul par rapport à 2014 (61 %), un léger desserrement s'étant opéré au profit des 1res Couronnes et de l'ensemble Défense / Péri-Défense, où les rémunérations offertes restent plus attractives.

Cette ouverture sur les opérations à valeur ajoutée a majoritairement été impulsée par les investisseurs traditionnellement considérés comme plus opportunistes, tels que les fonds d'investissement (fonds fermés, OPCI RFA), en particulier US, ou certaines foncières françaises. Mais d'autres acteurs plus long terme ont également été amenés à assouplir leur position pour doper la rentabilité globale de leurs acquisitions, à l'image de certains institutionnels (assureurs français, sociétés de gestion...).

Une très bonne année, y compris pour les commerces

Avec près de 17 milliards d'euros échangés en 2015 (+ 6 % sur un an), les bureaux ont concentré 72 % des investissements. Tous les secteurs géographiques n'ont cependant pas profité de cette croissance des engagements. Les volumes transactés dans Paris hors QCA ont atteint un niveau record (4,2 milliards d'euros sur l'année), grâce notamment au dynamisme des opérations à valeur ajoutée. Le Croissant Ouest a connu sa 2e meilleure année après 2006 (près de 4,5 milliards d'euros), avec une forte activité dans la Boucle Sud et à Neuilly/Levallois, notamment sur des actifs à profil « core + ». Les montants investis en 1res Couronnes se sont maintenus à un niveau élevé (1,9 milliard d'euros, en majorité concentré sur la partie nord). En revanche, malgré le rebond enregistré au 4e trimestre, le QCA parisien a enregistré une performance moyenne (2,3 milliards d'euros), malgré l'attractivité croissante des actifs à restructurer, pour lesquels les valeurs métriques sont nettement orientées à la hausse. De façon générale, ce marché des immeubles à restructurer a vu ses volumes tripler en un an (1,7 milliard d'euros), pour retrouver un niveau similaire à celui atteint en 2007. Tandis que le marché des VEFA bureaux a stagné en montants (2,2 milliards d'euros) et même reculé en termes de surfaces transactées, malgré le quasi-doublement des volumes investis en blanc qui ont pesé 45 % du total.

Avec près de 4,3 milliards d'euros échangés en commerces (environ 18 % du total), 2015 se positionne comme la 2e meilleure performance en termes de volumes, après une année 2014 record qui était difficile à réitérer. Malgré la rareté de l'offre, qui a conduit à la multiplication des transactions « off market », et le niveau extrêmement faible atteint par les taux, le « high street retail » a connu une année faste (1,6 milliard d'euros), grâce aux transactions enregistrées sur les grandes artères parisiennes du luxe où les valeurs métriques se sont élevées à des hauteurs inégalées. Les volumes investis en centres et galeries commerciales sont demeurés importants (1,7 milliard d'euros), soutenus par la cession par CBRE GI du portefeuille Celsius. Enfin, la fin d'année a permis un rattrapage des investissements en commerces périphériques, grâce à la signature de plusieurs gros portefeuilles de murs d'enseigne.

Comme attendu, la finalisation de plusieurs portefeuilles paneuropéens au 4e trimestre a permis le décollage de l'investissement en industriel/logistique, qui a atteint finalement 2,1 milliards d'euros (9 % du total). Les volumes en locaux d'activités ayant été divisés par 2 comparativement à 2014, la logistique a concentré 84 % des engagements, boostée par l'appétit des fonds d'investissement anglo-saxons. Cette performance ne doit cependant pas faire oublier la rareté persistante des actifs unitaires « prime », expliquant la rapidité de la compression des taux observée sur ce segment du marché en 2015.

La diversification croissante des stratégies entraînera l'animation de tous les segments du marché

La performance 2015 le prouve : malgré un taux « prime » pour les bureaux parisiens désormais inférieur à celui de Londres, l'attractivité de la France reste entière auprès des investisseurs, y compris internationaux. Ces derniers ont en effet représenté 40 % des volumes engagés, avec même une poussée sensible en fin d'année (49 % des engagements au 4e trimestre). En outre, en l'absence de remontée significative du coût de l'argent attendue à moyen terme, l'abondance des capitaux prêts à s'investir dans l'immobilier n'est pas près de se tarir, les turbulences boursières et les incertitudes sur les marchés obligataires ne pouvant que pousser les institutionnels à augmenter leur allocation patrimoniale immobilière. Par ailleurs, la situation dans le cycle du marché utilisateur préserve paradoxalement des marges de manœuvre pour les investisseurs : les espoirs d'« upside » locatif permettent d'accepter l'inexorable compression des taux. Mais cette situation conduit à une fragmentation croissante des stratégies des investisseurs. Malgré des niveaux de prix qui peuvent poser question, certains acquéreurs continueront à développer des stratégies défensives et à se positionner sur de l'« ultracore ». Cela pourrait conduire encore à une faible compression des taux pour ces actifs très qualitatifs et sécurisés, même si l'essentiel de la baisse des rendements « prime » est clairement derrière nous. Le « spread » immobilier reste confortable et permettrait de l'absorber. Mais la majorité des acteurs, y compris long terme, vont continuer à faire évoluer leurs positionnements pour s'adapter. La logique d'expansion de la compression des taux va donc se poursuivre là où de petites marges subsistent (2e Couronne, régions, logistique, secondaire « qualitatif »...). Dans ce contexte inédit, le marché pourrait ainsi offrir des opportunités pour tout le monde : rien ne permet donc d'anticiper une baisse des volumes investis, au contraire si l'on considère les produits alternatifs.

Market View - Bureaux Île-de-France[1]

Points clés

- 2,2 millions de m² placés en 2015 (+ 1 % sur 1 an)
- Bonne activité des surfaces < 5 000 m² contre net retrait des transactions > 5 000 m²
- Paris intra-muros et Croissant Ouest énergiques en 2015
- Légère baisse du taux de vacance en Île-de-France, à 6,9 %
- Des disparités toujours prégnantes entre Paris Centre Ouest (4,7 % de vacance) et l'Ouest francilien (supérieur à 10 %)
- Des lancements « en blanc » plus nombreux en 2015

Une demande placée boostée par la fin d'année

La demande placée a rebondi au 4e trimestre 2015 en raison de la bonne tenue des transactions < 5 000 m² et du sursaut des transactions > 5 000 m². Les 708 800 m² placés (la 3e meilleure performance trimestrielle depuis 2008) permettent à 2015 de dépasser légèrement les volumes commercialisés en 2014 (+ 1 %), avec 2,2 millions de m² placés. Ce niveau est à mettre en regard de l'amélioration de la croissance économique et de la confiance, même si celles-ci sont contraintes et fragiles. D'ailleurs la plupart des mouvements restent motivés par l'optimisation des surfaces, et les extensions restent rares.

Schématiquement, 2015 connu un marché à 2 vitesses. D'un côté les surfaces < 5 000 m² affichent une belle performance, au plus haut depuis 2007. De l'autre les grandes surfaces sont en net retrait, les 56 transactions totalisant 713 600 m², 2e plus faible volume en 10 ans. À cet égard, le ratio surfaces < 5 000 m²/surfaces > 5 000 m² atteint 2,1, un record depuis l'an 2000.

Avec près de 1 million de m² placés, Paris intramuros a réalisé sa meilleure performance depuis 2006 grâce à des transactions < 5 000 m² dépassant les 730 000 m² pour la 1re fois en 15 ans. Paris Centre Ouest a aussi bien performé : + 18 % en 1 an, au plus haut depuis 2007 et 2e meilleure performance des 15 dernières années. Plus de 1 200 transactions y ont d'ailleurs été recensées, un record. Le Croissant Ouest a lui aussi bien performé, mais poussé par les grandes transactions ; à cet égard, notons que le secteur a accueilli 3 des 4 transactions > 40 000 m² observées en Île-de-france. Avec 140 900 m² commercialisés, La Défense a bénéficié d'un assez bon niveau d'activité pour les petites et moyennes surfaces et d'un niveau modeste pour les transactions > 5 000 m² après un bon cru 2014. Le plus bas niveau de commercialisations depuis au moins 15 ans en 1res Couronnes s'explique par le manque de grandes transactions. La demande placée en 2e Couronne a résisté d'un an sur l'autre mais reste sensiblement en deçà de son niveau de longue période.

Si le secteur des technologies de l'information a participé à l'animation du marché parisien des petites et moyennes surfaces, les industries au sens large ont polarisé plus de 30 % des surfaces > 1 000 m² en Île-de-france, suivies par la finance - assurance (18 %) et le secteur public (13 %).

Offre immédiate en légère baisse annuelle

Au 1er janvier 2016, l'offre immédiate en Île-de- France enregistre une baisse de - 3 % sur un an pour s'afficher à 3,9 millions de m², soit un taux de vacance de 6,9 %. Après avoir atteint son plus bas niveau en 5 ans, la part des locaux neufs ou restructurés dans le stock vacant s'affiche à 18 %.

Dans Paris Centre Ouest (4,7 % de vacance), au 1er janvier 2016, la pénurie de locaux de qualité et / ou adaptés aux exigences de modernité et technicité exprimées par un certain nombre d'entreprises perdure, notamment dans les arrondissements du Centre. Paris Sud affiche un stock contenu (4,4 % de vacance) mais en hausse dans Paris 15 avec la livraison notable de l'opération « Qu4drans ». L'Ouest francilien (La Défense et le Croissant Ouest) présente un taux de vacance supérieur à 10 % et concentre 47 % du stock neuf et restructuré de la région. En 1res Couronnes, le taux de vacance s'établit en moyenne à 8,7 %.

Une offre future certaine contenue

Début 2016, l'offre future certaine représente plus d'1,6 million de m² attendus (dont 1 million de m² > 5 000 m²), un niveau stable sur un an après le point bas du 2T 2015. Les lancements « en blanc » ont toutefois été plus nombreux en 2015 avec 28 opérations recensées (dont 14 constructions neuves) contre 14 en 2014. L'offre future neuve / restructurée francilienne apparaît toujours maîtrisée, plus de la moitié des surfaces actuellement en chantier dans la région étant déjà pré-commercialisée.

L'offre probable en repli

L'offre future probable > 5 000 m² (avec délais glissants) s'est résorbée tout au long de l'année 2015. La pré-commercialisation de programmes prêts à démarrer et l'abandon de quelques projets d'envergure en sont les principales raisons. 3,1 millions de m² probables sont ainsi recensés début 2016, dont 2,2 millions de m² à construire ou à restructurer au travers de 90 projets.

Tenue des valeurs dans Paris, loyers économiques incitatifs en périphérie

Après plusieurs années de baisse, les valeurs locatives faciales se sont globalement stabilisées en 2015, excepté pour certains actifs situés dans les zones suroffreuses. Les avantages commerciaux demeurent conséquents et ont en moyenne représenté 20,4 % du loyer facial en Île-de-France pour les locations > 1 000 m² au 3e trimestre 2015, avec des disparités entre Paris Centre Ouest (15,5 %) et la zone La Défense-Croissant Ouest (22,2 %).

Le loyer moyen « prime » facial de Paris Centre Ouest est stable sur le trimestre, à 724 € HT HC/m²/an, avec un écart de valeurs progressivement réduit entre le Centre et l'Étoile.

À La Défense, il se maintient en 3 mois à 467 € et s'affiche à 458 € dans le Croissant Ouest, en lien avec des immeubles de qualité loués, notamment à Neuilly-sur-Seine.

Perspectives 2016 : vers une hausse de la demande placée ?

Si l'optimisation des surfaces et des coûts restera une motivation majeure des mouvements, ils devraient être favorisés par la modeste amélioration de la croissance économique française même si le chômage reculera peu en 2016. Notre scénario central prévoit une demande placée dépassant le niveau de 2015, pouvant tutoyer les 2,4 millions de m² placés. Il s'appuie notamment sur un volume important, supérieur à celui de 2015 à la même époque, de grandes transactions dont les négociations sont d'ores et déjà bien avancées. Ceci ajouté au volume restreint d'offres de surfaces attendues en 2016, la raréfaction de l'offre immédiate de qualité devrait se poursuivre en 2016. Cela devrait favoriser une réduction a priori modérée des avantages économiques dans les secteurs les plus contraints. Les autres devraient poursuivre leur retour progressif vers l'équilibre.

[1] *Source : CB Richard Ellis*

Market View - Bureaux Régions[1]

Points clés

- Légère baisse de l'offre immédiate (- 3 % sur un an) qui s'élève à près de 1,75 million de m²
- Une part de locaux neufs / restructurés qui diminue de - 22 % sur un an pour se réduire à 18 % au 1er janvier 2016
- 1,2 million de m² placés en 2015 (+ 10 % en un an) dont 44 % de neuf / restructuré
- 32 transactions > 5 000 m² signées en 2015, dont 12 à Lyon

Le marché des utilisateurs

Un stock neuf/restructuré qui fait toujours défaut

L'offre immédiate diminue de - 3 % sur un an et s'établit à 1,747 million de m² de bureaux au 1er janvier 2016, mais perd de nouveau en qualité avec une part de locaux neufs qui ne représente que 18 % du stock disponible contre 22 % en 2014. Les taux de vacance poursuivent leur baisse et sont compris dans une fourchette assez restreinte allant de 4,8 % à Nantes à 6,5 % à Rennes, témoignant d'une certaine tension des marchés. Le taux de vacance moyen du marché tertiaire en régions atteint donc un niveau historiquement bas et s'établit à 5,5 % fin 2015.

Le Grand Lyon et Lille concentrent à eux seuls près de 35 % du stock vacant total malgré des volumes disponibles en baisse sur un an.

Le manque d'offre de qualité se ressent quant à lui plus que jamais. En effet, depuis 2007, la part du neuf / restructuré ne cesse de se réduire pour s'établir à 18 % fin 2015 (contre 22 % fin 2014 et 25 % fin 2013), notamment en raison de la commercialisation ultrarapide du peu de surfaces neuves livrées.

De fortes disparités existent entre les territoires, ainsi les villes de Lyon, Lille, Marseille et Nantes présentent un niveau d'offre neuve assez conséquent (> à 15 %), tandis que Toulouse, Aix-en- Provence ou encore Grenoble sont dans une situation bien plus tendue. C'est particulièrement le cas à Toulouse où l'offre neuve devient quasi inexistante avec seulement 12 900 m² neufs actuellement disponibles et principalement répartis sur des surfaces < 500 m². A l'inverse l'offre de seconde de main y progresse fortement (+ 33 %sur un an) et devrait encore augmenter en 2016 avec les libérations d'Airbus et de Safran pour 45 000 m². Le parc apparaît donc de plus en plus vieillissant dans la majorité des 10 métropoles et les offres de grandes surfaces de qualité > 5 000 m² continuent de faire défaut.

Au total, 187 800 m² de bureaux seront livrés au cours de l'année 2016 dont 25 % à Lyon avec notamment les immeubles Seven (12 450 m², Lyon 7), Convergence (10 900 m², Lyon 2) ou encore Silex (10 000 m²) à la Part-Dieu. A Toulouse, l'immeuble Elipsys (9 600 m²) est lancé et sera livré « en blanc » fin 2016 compte tenu de la sous-offre actuelle en centre-ville. Cap Courrouze (Bat A, 5 800 m2) ainsi que Meioza (4 800 m²) seront par ailleurs livrés à Rennes et 22 000 m² sont attendus à Bordeaux principalement dans les quartiers Bassins à Flots et Euratlantique.

Un marché porté par un nombre record de transactions > 5 000 m²

Près de 1,2 million de m² de bureaux ont été commercialisés au cours de l'année 2015 dans les 10 métropoles régionales qui composent l'échantillon. L'activité enregistrée est ainsi en hausse comparativement à l'année précédente et à la moyenne des 10 dernières années (+ 10 %). Elle s'est avérée particulièrement soutenue à Aix-en-Provence (+ 97 % sur un an) et Grenoble (+ 65 %) mais plus modérée à Toulouse, Marseille et Strasbourg où les volumes placés reculent de - 19 %.

Les 32 transactions > 5 000 m² recensées en 2015 (contre 18 en 2014) totalisent près d'un quart de la demande placée et ont fortement contribué à cette progression.

Parmi ces « méga deals », 12 ont eu lieu à Lyon, dont le plus important réalisé par EDF Septen qui s'installe sur 21 160 m² rue de Gerland, 5 à Toulouse et 3 à Lille, Nantes et Aix/Marseille.

L'obsolescence du parc a également soutenu la demande placée, de nombreux utilisateurs cherchant des locaux plus efficients dans une logique de rationalisation. En effet, 44 % de la demande placée s'inscrivent sur des immeubles neufs ou restructurés.

L'inadaptation de l'offre à la demande toujours plus importante pour des locaux de qualité pousse les utilisateurs à se tourner vers des renégociations ou, le cas échéant, vers des solutions de clés-en-main, faisant stagner l'offre de seconde main.

Ainsi, la part représentée par les précommercialisations, clés-en-main et comptes propres dans la demande placée totale ne cesse de croître depuis 2007, passant de 28 % en 2014 à 29 % en 2015.

Cette part dépasse même les 30 % dans les ⅔ des métropoles régionales et atteint respectivement 42 % et 37 % à Lyon et Toulouse. Toulouse, où les 4 clés-en-main supérieurs à 5 000 m² représentent à eux seuls 75 % des volumes placés en neuf.

Les critères de choix privilégiés par les utilisateurs restent les mêmes et s'orientent toujours vers des surfaces neuves ou restructurées, respectant notamment les normes de qualité environnementale. Mais la répartition des volumes placés diverge fortement selon les villes : on observe en effet une hausse significative des transactions > 1 000 m² à Lille et à Rennes où leur nombre double sur un an, tandis qu'avec 14 transactions > 2 000 m² (contre 5 en 2014), Bordeaux enregistre sa 2e meilleure performance depuis 2006. A l'inverse, le marché reste principalement porté par les petites surfaces (< 500 m²) à Strasbourg, Montpellier et Toulouse, où elles représentent respectivement 92 %, 90 % et 69 %du nombre total de transactions recensées en 2015.

Maintien des valeurs locatives faciales et ajustement des loyers « prime »

Les valeurs locatives faciales « prime » sont stables voire en légère baisse dans l'ensemble des 10 métropoles régionales, contrairement au loyer moyen pondéré des bureaux neufs ou restructurés qui lui diminue sur un an pour s'établir à 174,2 € HT HC/m²/an.

Il en est de même pour le loyer « prime » régional, toujours situé à Marseille, mais désormais affiché à 265 € HT HC/m²/an. La ville est suivie par Lyon (250 €), Lille et Toulouse (220 €).

Cette baisse est notamment due à l'ajustement des valeurs locatives faciales dans certains secteurs « prime » très prisés, à l'image de la Part- Dieu à Lyon, ce qui devrait permettre de limiter les mesures d'accompagnements encore très importantes sur le secteur.

Ainsi, dans un contexte de recherches constantes d'optimisation, les avantages commerciaux sont au cœur des négociations notamment en fonction des durées d'engagement des utilisateurs et de l'état des biens négociés. Plus faibles qu'en Île-de-France, ils restent très fréquents en

[1] *Source : CB Richard Ellis*

régions et généralement compris entre 1 et 1,5 mois de franchise par année ferme d'engagement. La fourchette des prix de vente reste très large en régions et comprise entre 1 200 € et 2 900 € HT ou HD/m^2 pour des surfaces neuves ou restructurées, voire au-delà pour certains produits lyonnais ou marseillais.

Le marché de l'investissement

En 2015, environ 1,5 milliard d'euros a été engagé en bureaux sur le marché régional, un niveau relativement stable depuis 2011. Malgré le fort rattrapage enregistré en fin d'année, le 4e trimestre ayant permis de plus que doubler les volumes investis depuis le début de l'année, les régions restent pénalisées par leur faible visibilité à l'international, seuls 21 % des engagements de l'année ayant été le fait d'investisseurs étrangers. Par ailleurs, elles continuent de souffrir de l'assèchement de l'offre d'actifs neufs ou récents et sécurisés, en raison de la faiblesse des nouveaux développements enregistrée ces dernières années.

Cette situation évolue dans certaines métropoles, à l'image de Lyon, Marseille ou Nantes, où les promoteurs recommencent à lancer des programmes de bureaux neufs même sans précommercialisation. De leur côté, les investisseurs ont dû s'adapter à la pénurie d'actifs de qualité et à la compression des taux de rendement locatifs « prime ». Certains, à la recherche d'opérations plus rémunératrices, se sont ainsi à nouveau tournés vers l'acquisition d'immeubles « en blanc ». Ces dernières ont permis au marché des VEFA de continuer à progresser, après déjà une bonne année 2014 pour les projets neufs sécurisés. Quasi inexistantes en 2014, les VEFA spéculatives ont pesé le tiers des transactions portant sur des immeubles en développement, mais sont restées confinées aux marchés locatifs les plus profonds, Lyon en concentrant les ⅔.

Après un 1er semestre calme, les signatures de la fin d'année ont acté en régions une nouvelle baisse des taux de rendement pour les meilleurs actifs sécurisés, notamment à Lyon où le « prime » bureaux s'établit désormais sous les 5 %. Les régions ont ainsi rattrapé en 2015 en grande partie leur retard en termes de compression des taux par rapport à l'Île-de-France. Toutefois, certaines métropoles ont enregistré des baisses plus mesurées et conservent encore une légère marge de recul. En effet, la concurrence pour les bons produits devrait perdurer en 2016, les fondamentaux restant porteurs pour l'investissement immobilier sécurisé.

Market View - Commerce en France[1]

Contexte économique

2015, L'année de la reprise

Les prévisions ont été revues légèrement à la baisse, sous l'effet du ralentissement économique dans les pays émergents, qui devrait impacter la demande externe européenne. Néanmoins, la croissance française est attendue à +1,1 % en 2015, puis à +1,4 % en 2016.

Le taux de chômage devrait se stabiliser puis diminuer à partir de 2016. Parallèlement, la consommation des ménages poursuit sa croissance (+1,8% en 2015).

Marché utilisateur

Belle progression du chiffre d'affaires d'ici la fin de l'année

En 2015, le chiffre d'affaires du commerce de détail (hors automobiles et motocycles) est orienté à la hausse (+2,7% au T3 en glissement annuel*). La France se situe toujours dans le trio de tête des pays européens, avec l'Allemagne (501 Mds € prévus en 2015) et le Royaume-Uni (431 Mds €).

- Chiffre d'affaires 2015 (prévision) : 450 Mds €
- Croissance 2014/2015 (prévision) : +2,5 %

Tour d'horizon des loyers

Les valeurs locatives des emplacements n°1 progressent en raison de la demande croissante et du manque d'offre. En revanche, les loyers ont tendance à stagner voire à baisser sur les emplacements 1bis et 2, en particulier dans les villes moyennes de régions.

Investissement

Vers une nouvelle année record ?

À neuf mois, le montant investi en commerce s'élève à 3,5 Mds €, soit 21% du volume global (16,8 Mds € au T3, 26 Mds € prévus en fin d'année). Les centres commerciaux et les pieds d'immeuble représentent respective¬ment 46% et 35% de ce montant. De même, les commerces de périphérie restent attrac¬tifs (20% du montant). La montée en puissance du commerce se confirme, comme en témoigne l'arrivée de nouveaux entrants (notamment les investisseurs chinois et les non spécialistes), ainsi que le retour des Américains. 2015 s'oriente vers une nouvelle année record.

- 2015, 3e année record au même titre que 2007 et 2014 (prévisionnel).

[1] *Source : BNP Paribas Real Estate, Let's talk retail, Novembre 2015*

MarketView - Logistique et Locaux d'activités France[1]

Points clés

- Record historique des volumes commercialisés
- Le e-commerce a constitué le principal moteur de croissance du marché en 2015
- La reprise engagée en 2014 se confirme en Île-de-France, avec un regain d'activité important
- La dorsale conforte sa primauté : belles performances enregistrées sur l'ensemble des marchés « prime »
- L'Orléanais connaît un net rebond après plusieurs années de retrait
- Vers une massification des plateformes : la quête de grandes surfaces se renforce
- Un stock en forte baisse
- Les montants investis les plus importants depuis 2007
- Des taux de rendement qui poursuivent leur compression

Analyse du marché des entrepôts > 5 000 m² (toutes classes : A, B, C, frigorifique et messagerie)

Millesime de choix sur le front logistique, 2015 dévoile une très belle performance nationale, avec un total de 3,1 millions de m² placés (+ 24 % par rapport à 2014).

Les seuils atteints en 2008 et 2011 sont dépassés, alors même que la part des clés-en-main demeure égale a l'année passée. La dorsale logistique se distingue, avec plus de 70 % des surfaces signées localisées sur l'arc nord-sud, rejoint par la région orléanaise qui retrouve son dynamisme après plusieurs années atones. Côté francilien, avec plus d'1 million de m² places, soit le tiers des volumes nationaux, le marché enregistre son meilleur résultat depuis 2011.

E-commerce, grandes plateformes et clés-en-mains : les tendances de 2015

Dans un contexte de hausse de la production industrielle et de confiance retrouvée des ménages, et tandis que les estimations tablent sur une croissance annuelle de 1,2 % de l'économie française, les acteurs du marché logistique actionnent le levier immobilier. Le commerce omnicanal et la croissance des flux issus de la vente en ligne notamment constituent de puissants vecteurs de transformation des chaînes logistiques. En parallèle, le mouvement de rationalisation, initialement encourage par les pressions baissières sur les marges des distributeurs, demeure a l'ordre du jour.

Si le marché immobilier logistique enregistre une hausse annuelle de + 24 %, les surfaces commercialisées de plus de 20 000 m² augmentent de + 44 %. Sept transactions ont porté sur des plateformes de plus de 50 000 m², avec essentiellement des prises a bail de Carrefour et d'acteurs du commerce spécialisé (BUT, CAFOM et Maisons du Monde). Au total, 1,2 million de m² (40 % des surfaces consommées) a été généré en direct par de grandes enseignes commerciales, pour une quarantaine de signatures.

Maintenant leur activité, les logisticiens ont dynamisé le marché des surfaces de moins de 20 000 m² (à l'origine d'une transaction sur deux sur ces créneaux).

Au total, les 57 clés-en-main (sur un peu moins de 200 transactions) ont totalisé 1 324 300 m². Locatifs ou en compte propre, ces développements jouent un effet particulièrement moteur en régions, sur les marchés secondaires mais également du côté lillois (40 % des volumes totaux) et marseillais (plus des 2/3). Passage obligé pour toute transaction de grande taille portant sur des bâtiments de Classe A au regard de la structure du marché actuel, ils s'adossent pour l'essentiel à des offres disposant d'autorisations. Nombreux en 2015, leur part est cependant restée équivalente à l'année précédente, signe de la capacité du marché à absorber l'offre existante.

Dynamisme affirmé en Île-de-France

L'Île-de-France affiche une belle progression, dépassant le million de m² placés soit + 22 % sur un an, consécutive à une reprise déjà amorcée en 2014. Plus actifs que jamais, les prestataires se positionnent massivement entre l'A86 et la francilienne (pour plus de la moitié des volumes commercialisés). Les enseignes du commerce spécialisé poursuivent leurs déploiements, s'implantant sur des surfaces toujours plus importantes : de 9 % en 2008, ils sont désormais à l'origine de 20 % de la demande placée, avec une surface moyenne s'élevant à près de 25 000 m² (contre 14 000 m² dans le cas des prestataires). Représentant à lui seul 40 % des volumes, le segment des entrepôts compris entre 20 000 m² et 50 000 m² voit son total doubler en un an, pour dépasser 400 000 m². Une seule transaction de plus de 50 000 m² est observée, en écho à la seule disponibilité existante de cette taille (Vaux-le- Pénil), tandis que la première phase du hub dédié à Action a été lancée (surface totale prévue de 71 000 m²) à Moissy-Cramayel. Territoire le plus offreur, le Sud francilien a capté plus de la moitié de la demande, notamment grâce aux opportunités offertes à Sénart et autour d'Évry (Bondoufle et Lisses), et en Essonne de manière générale. À l'autre extrémité, côté plateformes de transbordement, rappelons les transactions concrétisées cette année sur le Parc de Bercy pour Geodis et UPS, ou encore à Vitry et Créteil, qui illustrent la montée en puissance des enjeux de logistique urbaine.

Les principaux marchés régionaux rivalisent de vigueur

Tandis que la demande placée en Rhône-Alpes (409 900 m²) se révèle aussi élevée qu'en 2014, elle atteint même un record, depuis 2008, à l'échelle de la métropole lyonnaise, sous l'effet de la prise à bail de l'entrepôt XXL de Pusignan par BUT et de plusieurs locations d'ampleur sur le site de l'Isle d'Abeau. Les appels d'offres nombreux du début d'année ont contribué à ce dynamisme.

Dans le Nord-Pas-de-Calais, le nombre de signatures s'est multiplié au 2e semestre, aboutissant à la mobilisation de 8 plateformes de plus de 20 000 m² en 2015, dans une région traditionnellement emprunte à de significatifs mouvements liés à la présence de grands acteurs du commerce et de la distribution. Orchestra, Simastock, Leclerc, autant d'utilisateurs qui se sont installés dans d'importantes surfaces du quadrant nord cette année. Le marché marseillais est quant à lui fortement dopé par le clés-en-main de Maisons du Monde qui représente le tiers des surfaces signées dans la région (324 100 m² au total). 2015 marque par ailleurs le retour sur le devant de la scène du territoire orléanais : la disponibilité de grands fonciers conjuguée à une fiscalité incitative, à proximité de la plus grande région consommatrice, font du Centre la 5e région logistique de France, avec plus de 250 000 m² placés.

Accélération de l'érosion du stock

3 millions de m² d'offres immédiates sont recensés en France au 1er janvier 2016, traduisant une baisse annuelle de - 13 %. Le stock vacant se réduit fortement sur les marchés de la dorsale.

Avec 1,2 million de m² disponibles, l'Île-de-France perd - 13 % de son volume d'offres par rapport à l'année précédente. Les surfaces vacantes en classe A ont diminué de - 27 %, s'établissant à 546 800 m² au 1er janvier 2016, pour 33 offres dont 6 > 30 000 m². Tandis que le Sud francilien, secteur suroffreur, connaît la plus forte compression (- 28 %), la tension se révèle néanmoins plus importante au Nord, avec 20 disponibilités dont la moitié de classe C. L'importance des libérations programmées dans l'année devrait cependant compenser ce déficit à court terme. En Rhône-Alpes, l'offre chute de - 33 % en un an, au risque d'obérer la dynamique du marché en 2016. L'absence d'offres, notamment sur la Plaine de l'Ain, rend désormais incontournable le report sur des programmes « en gris », quant à eux en hausse.

Au total, 2,9 millions de m² d'offres « en gris », prêtes à démarrer, sont recensés en France, un volume dopé par les programmes du Grand Nord (27 % du total, une part supérieure à celle de Île-de-France). Fait marquant, 2015 amorce en outre le retour du blanc, quasi inexistant l'an passé : 160 600 m² sont actuellement en cours de construction, dont 62 600 m² développés par AGRE dans le parc de l'A5, à Sénart.

Ébullition sur le front de l'investissement

Dans un contexte de dynamisme général du marché de l'investissement, avec 23,4 milliards d'euros engagés en immobilier d'entreprise banalisé, les volumes investis en logistique ont substantiellement progressé en 2015. En effet, la finalisation de plusieurs portefeuilles paneuropéens au 4e trimestre a permis le décollage de l'investissement en industriel/logistique, qui atteint finalement 2,1 milliards d'euros. La logistique a concentré 84 % de ces engagements, soit 1,8 milliard d'euros (+ 76 % sur un an).

L'appétit des fonds d'investissement généralistes booste le marché : à eux seuls, Blackstone et CBRE GIP animent près de la moitié des échanges, suivis de près par AEW (15 % des volumes). Le profil des portefeuilles est diversifié : face à la rareté de plateformes dernière génération mises sur le marché, les actifs de type « core + » ont cette année suscité l'intérêt des fonds anglo-saxons, qui dominent le marché. Dans un environnement financier particulièrement favorable en matière de taux et de rareté persistance d'actifs unitaires de qualité, la compression du rendement se poursuit : le « prime » logistique a perdu, en 2015, 75 pbs, pour s'établir à 6 % en fin d'année.

Le retour, même ténu, de programmes en blanc lancés par des développeurs atteste de la bonne santé du marché. Au regard de l'abondance de capitaux prêts à être investis et de la marge qui subsiste sur le segment logistique, l'activité devrait se poursuivre en 2016.

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 NYSE Euronext Paris, intervient comme investisseur (bureaux, entrepôts, commerces) dans toute la France.

Sa principale filiale est Banimmo, société immobilière belge cotée sur NYSE Euronext Bruxelles, qui intervient plus particulièrement dans le repositionnement et le développement d'immeubles en Belgique, en France et au Luxembourg.

Affine détient à hauteur de 49,5 % Banimmo qui est mise en équivalence.

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

Les filiales d'Affine, notamment celles détentrices d'un immeuble, sont mentionnées dans l'annexe aux comptes consolidés sous la rubrique 20.1.7.3 Périmètre de consolidation, inclus dans le présent document de référence.

7.2 LISTE DES FILIALES IMPORTANTES

Le périmètre détaillé du groupe est fourni dans l'annexe aux comptes consolidés sous la rubrique 20.1.7.3 Périmètre de consolidation.

8 PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES, USINES ET ÉQUIPEMENT

8.1 PATRIMOINE

Au 31 décembre 2015, Affine détenait de manière directe 47 immeubles de placement, développant 372 800 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 M²	DATE ACQUISITION
Bureaux					
Paris 9e	Rue Auber	Paris Métropole	75	2 283	2008
Paris 10e	Rue d'Enghien	Paris Métropole	75	821	2008
Paris 12e	« Tour Bercy » - Rue Traversière	Paris Métropole	75	7 783	2008
Issy-les-Moulineaux	Rue Carrefour Weiden	Paris Métropole	92	2 308	2003
Clichy	Rue Martre	Paris Métropole	92	1 555	2015
Chaville	Avenue Roger Salengro	Paris Métropole	92	10 850	2015
Tremblay-en-France	Rue Charles Cros	Paris Métropole	93	7 514	2006
Bagnolet	Rue Sadi Carnot	Paris Métropole	93	4 056	1995
Kremlin Bicêtre	Rue Pierre Brossolette	Paris Métropole	94	1 151	2007
Kremlin Bicêtre	Boulevard du Général de Gaulle	Paris Métropole	94	1 860	2007
Montigny-le-Bretonneux	Rue Ampère	Île-de-France	78	9 546	2003
Saint-Germain-en-Laye	Rue des Gaudines	Île-de-France	78	2 249	2002
Saint-Germain-en-Laye	Rue Témara	Île-de-France	78	1 450	2002
Elancourt	Parc Euclide - Rue Blaise Pascal	Île-de-France	78	6 347	2004
Trappes	Parc de Pissaloup – Av. J. d'Alembert	Île-de-France	78	10 183	2006
Les Ulis	Rue de la Terre de Feu	Île-de-France	91	3 500	2003
Corbeil Essonnes	Avenue Darblay	Île-de-France	91	4 644	2003
Corbeil Essonnes	Rue des Petites Bordes	Île-de-France	91	2 268	2003
Aix-en-Provence	Rue Mahatma Gandhi	Régions	13	2 168	1994
Toulouse	Les Amarantes - Rue Françoise d'Eaubonne	Régions	31	2 895	2014
Toulouse	Les Amarantes - Rue Françoise d'Eaubonne	Régions	31	2 862	2015
Nantes - Marie Galante	Rue Henri Picherit	Régions	44	3 084	2006
St-Julien-lès-Metz	Rue Jean Burger - Tannerie	Régions	57	5 345	2007
Lille	« Tour Europe » - Parvis de Rotterdam	Régions	59	5 000	2006
Lille	« Tour Europe » - Parvis de Rotterdam	Régions	59	7 361	2008
Lille	« Tour Europe » - Parvis de Rotterdam	Régions	59	6 262	2012
Villeneuve d'Ascq	Rue des Fusillés	Régions	59	3 045	2004
Mulhouse	Rue Salomon Grumbach	Régions	68	5 020	2008
Lyon	Rue André Bollier	Régions	69	4 060	2006
Lyon	Rue du Dauphiné	Régions	69	5 481	2005
Lyon	Le Tangram - Bld Tchécoslovaques	Régions	69	4 912	2011
Surfaces et centres commerciaux					
Barberey St-Sulpice	Quartier Les Valliers, RN19	Régions	10	5 793	2007
Barberey St-Sulpice	Quartier Les Valliers, RN19	Régions	10	1 200	2007
Nîmes	Les 7 Collines - Rue du Forez	Régions	30	17 559	2009
Bordeaux	Jardin Des Quais - Quai des Chartrons	Régions	33	25 530	2013
Arcachon	Rue Roger Expert et Avenue Lamartine	Régions	33	3 472	2009
St-Étienne	Dorian - Rue Louis Braille	Régions	42	5 003	2006
Nevers	Carré Colbert - Avenue Colbert	Régions	58	5 828	2008

SITUATION	NOM OU RUE	ZONE	DÉPT	SURFACE EN M²	DATE ACQUISITION
Locaux activités					
Gennevilliers	Rue du Fossé Blanc	Paris Métropole	92	15 217	2011
Aulnay-sous-Bois	Rue Jean Chaptal	Paris Métropole	93	3 488	1993
Aix	Rue Georges Claude	Régions	13	5 546	1975
Entrepôts					
Tremblay-en-France	Rue Charles Cros	Paris Métropole	93	12 483	2006
Miramas	Quartier Mas des Moulières, Zac Lésud	Régions	13	12 500	2007
Bourg-les-Valence	Rue Irène Joliot Curie	Régions	26	19 521	2005
Mer	Za des Mardaux	Régions	41	34 127	2006
Leers	Rue de la Plaine	Régions	59	21 590	2005
Thouars	Rue Jean Devaux	Régions	79	32 000	2007
Sant Feliu de Buixalleu	Parc de Gaserans - Sant Feliu	Espagne		3 680	2012
Sant Feliu de Buixalleu 2	Parc de Gaserans - Sant Feliu	Espagne		10 811	2014
Divers					
Paris 12 (parkings)	Rue Traversière	Paris	75	0	2008
St-Étienne (terrain)	Rue de la Talaudière	Régions	42	65 112	2007

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

8.1.2 Valeur du patrimoine

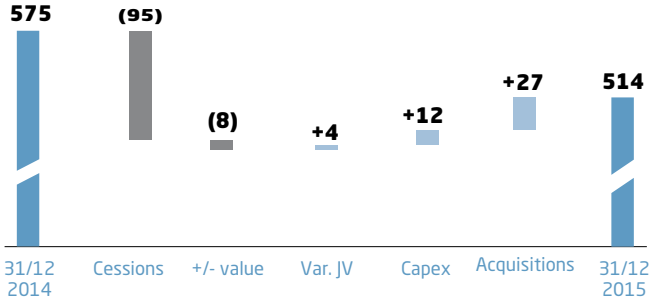
Juste valeur du patrimoine direct

La juste valeur (droits inclus) des 47 actifs immobiliers s'établit à fin 2015 à 547 M€ contre 610 M€ à fin 2014.

Hors droits, la valeur du patrimoine passe de 575 M€ fin 2014 à 514 M€ fin 2015. Cette variation résulte :

- de cessions à hauteur de 94,7 M€, dégageant une moins-value de 7,5 M€ provenant des plateformes logistiques dont la valeur avait été ajustée à la fin du premier semestre ;
- d'une augmentation de 3,8 M€ de la juste valeur à périmètre constant des immeubles en portefeuille à la fin de la période ;
- de 11,8 M€ d'investissements d'amélioration des immeubles ;
- de 27,2 M€ d'acquisitions.

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



La hausse de 3,8 M€ à périmètre constant de la juste valeur du portefeuille (soit 0,7 %) se répartit entre :

- une diminution de 2,0 % liée à la baisse des loyers de marché (VLM).
- une augmentation de 6,7 % provenant de la baisse des taux de rendement retenus pour les expertises,
- une baisse de 3,9 % résiduelle (travaux à réaliser, réversion, etc.).

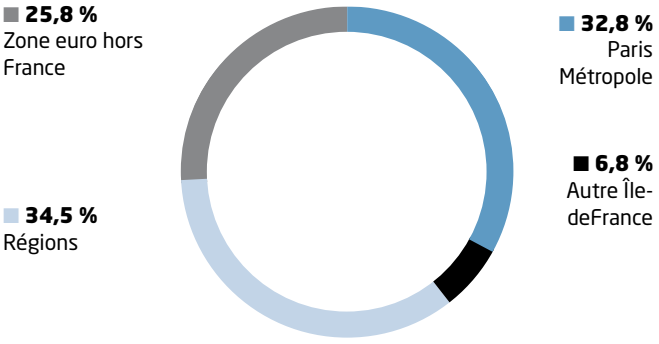
Le taux de rendement moyen ressortant des expertises est de 6,8 % et une variation négative ou positive de ce taux de 25 points de base conduirait respectivement à une hausse ou une baisse de 18,8 M€ de la valeur du patrimoine.

8.1.3 Patrimoine total

Juste valeur du patrimoine total

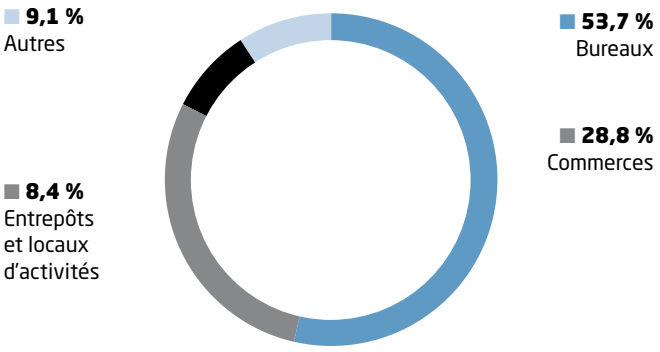
En intégrant les immeubles des sociétés mises en équivalence du sous-groupe Banimmo, la juste valeur (droits inclus) du patrimoine total ressort à fin 2015 à 897 M€ contre 945 M€ à fin 2014.

RÉPARTITION EN VALEUR PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE



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

RÉPARTITION EN VALEUR PAR NATURE



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 2013, 2014 et 2015, 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

Bilan consolidé

En milliers d'euros	2013	2014	2015
ACTIF	**779,4**	**706,3**	**623,6**
Immeubles (hors droits)	593,8	575,1	514,4
dont immeubles de placement	550,4	426,9	456,0
dont immeubles destinés à la vente	43,4	148,2	58,5
Titres de participations	0,3	0,3	0,0
Sociétés mises en équivalence	60,4	54,7	38,8
Trésorerie	39,4	4,3	6,7
Autres actifs	85,5	72,0	63,6
PASSIF	**779,4**	**706,3**	**623,6**
Fonds propres (avant affectation)	326,2	303,5	291,7
dont ORA	20,6	20,4	4,2
dont TSDI	73,2	73,2	73,2
Dettes bancaires	366,5	346,7	286,5
Autres passifs	86,7	56,0	45,4

Actif net réévalué

Les fonds propres s'établissent au 31 décembre 2015 à 291,7 M€, soit une baisse de 11,8 M€ par rapport à fin 2014, en raison de la distribution en 2015 (dividendes et rémunération des ORA et TSDI). Après déduction des quasi-fonds propres (73,2 M€ de TSDI) et retraitement de la juste valeur des instruments dérivés et des impôts différés, et sur la base de la situation nette comptable des sociétés mises en équivalence (essentiellement Banimmo), l'actif net réévalué EPRA hors droits s'établit à 221,7 M€ (-6,0 %). Par action, il ressort à 21,60 € (après dilution des ORA et hors autocontrôle), en diminution de 6,1 % par rapport au 31 décembre 2014. Droits inclus, l'ANR EPRA par action s'établit à 24,85 €.

ANR (M€)	2013	2014	2015
Fonds propres (avant affectation) part du groupe	326,2	303,5	291,7
Retraitement des TSDI	(73,2)	(73,2)	(73,2)
ANR IFRS (hors droits)	253,0	230,3	218,6
Retraitements EPRA	3,1	5,6	3,1
ANR EPRA (hors droits)	**256,0**	**236,0**	**221,7**
ANR EPRA (droits inclus)	290,5	272,5	255,1
Nombre d'actions dilués (hors autocontrôle)	10 251 873	10 264 583	10 265 026
ANR EPRA dilué (hors droits) par action (€)	**24,97**	**22,99**	**21,60**

En prenant en compte Banimmo sur la base de son ANR (127,0 M€ soit 6,1 € par action Affine), l'ANR EPRA par action hors droits d'Affine ressort à 24,2 €.

Enfin, l'ANR triple net EPRA, intégrant la juste valeur des instruments de couverture, les impôts différés, la différence entre la valeur comptable et actualisée de l'endettement, et Banimmo à sa situation nette comptable, ressort à 24,4 € (hors droits).

9.2 RÉSULTAT D'EXPLOITATION

9.2.1 Facteurs importants influant sur le résultat consolidé

RÉSULTAT CONSOLIDÉ (M€) [1]	2013	2014	2015
Revenus locatifs	40,2	43,7	39,0
Loyers nets	**34,8**	**39,2**	**34,4**
Revenus des autres activités	1,9	1,3	1,2
Frais de fonctionnement	(10,0)	(10,1)	(7,9)
EBITDA courant [2]	**26,7**	**30,3**	**27,7**
Résultat opérationnel courant	**26,5**	**30,2**	**27,1**
Autres produits et charges	(2,7)	0,5	(0,4)
Résultat des cessions d'actifs	(0,1)	3,4	(7,2)
Résultat opérationnel avt ajust. valeur	**23,7**	**34,1**	**19,5**
Solde net des ajustements de valeurs	(18,4)	(25,3)	3,8
Résultat opérationnel net	**5,4**	**8,9**	**23,2**
Coût de l'endettement financier net	(11,5)	(10,9)	(9,1)
Ajustement de valeurs des instr. financiers	4,0	(2,3)	2,1
Impôts	(1,4)	(1,1)	0,5
Divers [3]	(0,1)	(0,2)	(0,5)
Sociétés mises en équivalence	(5,3)	(5,3)	(15,7)
Résultat net	**(8,8)**	**(11,0)**	**0,4**
Résultat net - part du groupe	**(8,8)**	**(11,0)**	**0,4**
Résultat net - part du groupe (hors Banimmo)	**(2,1)**	**(6,4)**	**16,9**
Retraitement EPRA	25,8	27,4	12,8
Résultat EPRA [4]	17,0	16,5	13,3
Résultat EPRA (hors Banimmo)	**17,0[5]**	**18,3[5]**	**17,4[5]**

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

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

(2) l'EBITDA courant correspond au résultat opérationnel courant hors coûts de dépréciations et d'amortissements courants. Ce montant n'intègre pas en 2013, 2014 et 2015 les dépréciations sur les immeubles en stock de l'activité de développement, pour respectivement 1,2 M€, -1,0 M€ et -0,1 M€, repris dans les autres produits et charges.

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

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

(5) pro-forma.

Les loyers diminuent de 10,7 % (dont 6,0 % à périmètre constant), principalement en raison des cessions ainsi que des congés enregistrés en début d'année sur le site de Tremblay-en-France et au T3 2014 sur le site de Mer. Les charges locatives ayant intégré l'an dernier un décalage dans les redditions, les loyers nets sont ainsi en baisse de 12,1 %. Corrigés de cet élément, ils auraient été en baisse de 9,0 %.

En conséquence, le résultat opérationnel courant passe de 30,2 M€ à 27,1 M€ (-10,3 %), en dépit de la baisse des frais de fonctionnement (-2,2 M€) résultant de la cession de Concerto European Developer et de la poursuite de la réduction des coûts de fonctionnement.

La moins-value de cession de 7,2 M€, provenant essentiellement de la vente des plateformes logistiques (dont la valeur avait été ajustée à la fin du premier semestre), et une hausse de la juste valeur de 3,8 M€ des immeubles (contre -25,3 M€ en 2014) conduisent à un résultat opérationnel en nette hausse de 162,5 % à 23,2M€.

Les frais financiers nets diminuent à 9,1 M€. Par ailleurs, la juste valeur des instruments financiers enregistre une hausse de 2,1 M€ contre une baisse de 2,3 M€ en 2014.

Le poste Sociétés mis en équivalence est principalement impacté par le résultat dégagé par la filiale belge Banimmo qui passe de -9,3 M€ à -33,2 M€, conséquence pour l'essentiel d'une forte dépréciation de sa créance sur la société Urbanove. La contribution négative au résultat d'Affine s'élève donc à -15,7 M€ contre -5,3 M€ en 2014.

En conséquence, Affine enregistre un résultat net hors Banimmo de 16,9 M€ et un résultat global de 0,4 M€ contre une perte de 11,0 M€ l'an passé.

Retraité des éléments non courants, tels que la variation de juste valeur et les plus ou moins-values de cessions, le résultat EPRA hors Banimmo s'élève à 17,4 M€ (contre 18,3 M€). Après intégration de Banimmo, le résultat EPRA ressort à 13,3 M€ contre 16,5 M€ en 2014.

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 décembre 2014 un guide sur les mesures de performances du rapport intitulé « Best Practice Recommendations » (1) (BPR).

Affine s'inscrit dans cette recherche d'homogénéité de la communication financière, qui vise à améliorer la qualité et la comparabilité de l'information, et à fournir aux investisseurs les principaux agrégats recommandés par l'EPRA. La société publie ainsi le résultat EPRA, le résultat EPRA par action, l'ANR EPRA, l'ANR EPRA par action, l'ANNNR EPRA, l'ANNNR EPRA par action et le taux de vacance EPRA.

Définition des mesures de performance EPRA (EPM)

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

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

Mesures de performance EPRA (EPM)

En milliers d'euros	2013	2014	2015
Résultat EPRA	17 009	16 453	13 274
Actif net réévalué EPRA (hors droits)	256 039	235 982	221 706
ANNNR EPRA (hors droits)	289 457	261 126	249 980
Taux d'occupation EPRA (%)	90,9	90,2	85,8

Données par action (€)	2013	2014	2015
Résultat EPRA	1,44	1,38	1,15
Actif net réévalué EPRA (hors droits)	24,97	22,99	21,60
ANNNR EPRA (hors droits)	28,23	25,44	24,35

Résultat EPRA (méthode indirecte)

En milliers d'euros	2013	2014	2015
Résultat net - part du groupe	**(8 831)**	**(10 976)**	**440**
Ajust. des valeurs des immeubles de placement et de développement (1)	21 703	24 276	(3 818)
Résultat des cessions d'actif	91	(3 156)	7 241
Ajustement des Goodwill	-	-	-
Ajustement de valeur des instruments financiers	(4 032)	2 295	(2 062)
Impôts non courants, différés et exit tax	854	614	79
Ajustements des sociétés MEE	7 224	3 400	11 394
Intérêts minoritaires des éléments ci-dessus	-	-	-
Résultat EPRA	**17 009**	**16 453**	**13 274**
Résultat EPRA (hors Banimmo)	**17 026**	**18 319**	**17 352**

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

En milliers d'euros	2013	2014	2015
Revenus locatifs	40 230	43 687	39 029
Loyers nets	**34 830**	**39 197**	**34 435**
Revenus des autres activités	1 911	1 283	1 199
Frais de fonctionnement	(9 993)	(10 148)	(7 943)
EBITDA courant (2)	**26 748**	**30 332**	**27 690**
Résultat opérationnel courant	**26 480**	**30 200**	**27 081**
Autres produits et charges (3)	676	(474)	(426)
Coût de l'endettement financier net	(11 462)	(10 915)	(9 105)
Impôts (courant)	(497)	(466)	536
Divers (courant) (3)	(98)	61	(524)
Sociétés mises en équivalence (courant)	1 914	(1 947)	(4 288)
Résultat net courant	**17 013**	**16 460**	**13 274**
Résultat EPRA (Résultat net courant - Pdg (4))	**17 009**	**16 453**	**13 274**
Résultat EPRA (hors Banimmo)	**17 026**	**18 319**	**17 352**
Autres produits et charges (3)	(3 332)	1 000	64
Résultat des cessions d'actifs	(91)	3 401	(7 241)
Solde net des ajustements de valeurs	(18 371)	(25 276)	3 753
Ajustement de valeurs des instr. financiers	4 032	(2 295)	2 062
Impôts (non courant)	(854)	(614)	(79)
Divers (non courant) (3)	(0)	(244)	(0)
Sociétés mises en équivalence (n-c)	(7 224)	(3 400)	(11 394)
Résultat net non courant	**(25 840)**	**(27 429)**	**(12 834)**
Résultat net non courant - pdg (4)	**(25 840)**	**(27 429)**	**(12 834)**
Résultat net non courant - pdg (4) (hors Banimmo)	**(19 128)**	**(24 674)**	**(460)**
Résultat net	**(8 828)**	**(10 969)**	**440**
Résultat net - part du groupe	**(8 831)**	**(10 976)**	**440**

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

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

(2) l'EBITDA courant correspond au résultat opérationnel courant hors coûts de dépréciations et d'amortissements courants. Ce montant n'intègre pas en 2013, 2014 et 2015 les dépréciations sur les immeubles en stock de l'activité de développement, pour respectivement 1,2 M€, -1,0 M€ et -0,1 M€, repris dans les autres produits et charges.

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

(4) Pdg signifiant part du groupe.

Résultat EPRA par action

En milliers d'euros	2013	2014	2015
Résultat net - part du groupe	**(8 831)**	**(10 976)**	**440**
Coût des TSDI	(2 277)	(2 302)	(2 135)
Coût des ORA	(1 532)	(1 178)	(590)
Résultat net - part du groupe ajusté pour le calcul du résultat par action	(12 640)	(14 456)	(2 285)
Réintégration du coût des ORA 1 et 2	1 532	1 178	590
Résultat net - part du groupe ajusté pour le calcul du résultat dilué par action (après conversion des ORA)	(11 108)	(13 278)	(1 696)
Retraitement EPRA	25 840	27 429	12 834
Résultat EPRA ajusté du coût des TSDI pour le calcul du résultat EPRA par action (1)	**14 732**	**14 151**	**11 139**
Résultat par action (€)	(1,41)	(1,60)	(0,24)
Résultat dilué par action (€)	(1,08)	(1,29)	(0,18)
Résultat EPRA par action (€)	1,44	1,38	1,15
Résultat EPRA par action (€) (hors Banimmo)	**1,44**	**1,56**	**1,57**
Nombre d'actions en circulation	9 033 959	9 051 431	10 056 071
Nombre moyen d'actions en autocontrôle	(39 277)	(28 405)	(593 279)
Nombre moyen d'actions (hors autocontrôle)	8 994 682	9 023 026	9 462 792
Nombre d'actions nouvelles en remboursement des ORA	1 248 000	1 230 528	225 888
Nombre moyen d'actions dilué (hors autocontrôle)	**10 242 682**	**10 253 554**	**9 688 680**

ANR IFRS

En milliers d'euros	2013	2014	2015
Fonds propres (avant affectation)	**326 156**	**303 527**	**291 728**
dont ORA	*20 632*	*20 424*	*4 211*
dont TSDI	*73 205*	*73 181*	*73 160*
dont autocontrôle	*(426)*	*(244)*	*(268)*
dont autres	*232 744*	*210 166*	*214 624*
Retraitement des TSDI	**(73 205)**	**(73 181)**	**(73 160)**
ANR IFRS dilué hors droits	252 950	230 346	218 568
Droits de transfert (pdg [1])	34 473	36 473	33 375
ANR IFRS dilué droits inclus	287 423	266 818	251 943
ANR IFRS dilué hors droits par action	**24,67**	**22,44**	**21,29**
ANR IFRS dilué droits inclus par action	28,04	25,99	24,54
Nombre d'actions en circulation	9 033 959	9 051 431	10 056 071
Autocontrôle	(30 086)	(17 376)	(16 933)
ORA convertie	1 248 000	1 230 528	225 888
Nombre d'actions dilué (hors autocontrôle)	**10 251 873**	**10 264 583**	**10 265 026**

[1] Pdg signifiant part du groupe.

ANR EPRA

En milliers d'euros	2013	2014	2015
ANR IFRS dilué hors droits	252 950	230 346	218 568
Retraitements EPRA	3 088	5 637	3 138
dont juste valeur des instruments financiers	*7 209*	*9 925*	*7 256*
- Actif - Dérivés à la juste valeur (pdg [1])	*1 146*	*313*	*214*
- Passif - Dérivés à la juste valeur (pdg [1])	*8 355*	*10 238*	*7 471*
dont impôts différés net	*(4 121)*	*(4 288)*	*(4 118)*
- Actif d'impôts différés (pdg [1])	*4 433*	*4 288*	*4 118*
- Passif d'impôts différés (pdg [1])	*312*	*0*	*0*
ANR EPRA hors droits	256 039	235 982	221 706
ANR EPRA droits inclus	290 511	272 455	255 081
ANR EPRA hors droits par action	**24,97**	**22,99**	**21,60**
ANR EPRA droits inclus par action	28,34	26,54	24,85

[1] Pdg signifiant part du groupe.

ANNNR EPRA

En milliers d'euros	2013	2014	2015
Retraitement EPRA	(3 088)	(5 637)	(3 138)
Variation de JV de la dette (1)	36 506	30 780	31 413
ANNNR EPRA hors droits	289 457	261 126	249 980
ANNNR EPRA droits inclus	323 929	297 598	283 355
ANNNR EPRA hors droits par action	**28,23**	**25,44**	**24,35**
ANNNR EPRA droits inclus par action	31,60	28,99	27,60

(1) Hors Banimmo et ses filiales.

Taux de vacance EPRA

CLASSE D'ACTIF (M€)	LOYERS FACIAUX	SURFACE LOCATIVE (M²)	VLM [1] SUR VACANT	VLM [1]	TAUX DE VACANCE
Bureaux	20,2	150 986	2,9	22,3	13,0 %
Surfaces commerciales	8,4	65 018	1,5	9,5	15,7 %
Entrepôts et Locaux d'Activités	5,9	156 787	1,0	6,3	16,4 %
Autres	0,0	0	0,0	0,0	0,0 %
Total	**34,5**	**372 791**	**5,4**	**38,0**	**14,2 %**

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

10 TRÉSORERIE ET CAPITAUX

Les informations financières sélectionnées ci-après, relatives aux exercices clos les 31 décembre 2013, 2014 et 2015, 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 figurent à l'annexe 20.1.

10.2 FLUX DE TRÉSORERIE

Cash-flow consolidé

La capacité d'autofinancement diminue pour atteindre 21,9 M€ (-4,0 %), en liaison avec l'évolution des loyers ; hors frais financiers et charges d'impôts elle s'établit à 30,1 M€ (-12,3 %).

La variation de BFR fait apparaître une évolution fortement positive (-3,2 M€ vs -13,2 M€). D'une part 2014 avait enregistré le paiement de la TVA (9,0 M€) perçue lors du financement de l'acquisition de l'ensemble Les Jardins des Quais à Bordeaux fin décembre (remboursement du crédit-bail puis mise en place d'un nouveau crédit-bail). D'autre part la cession de Concerto European Developer vient réduire considérablement le besoin en stocks. Le cash-flow opérationnel ressort ainsi à 26,3 M€ contre 19,9 M€ pour la même période en 2014.

FLUX DE TRÉSORERIE (M€)	2013	2014	2015
Capacité d'autofinancement	17,9	22,8	21,9
Capacité d'autofinancement hors coût de l'endettement et des charges d'impôts	30,1	34,3	30,1
Variation du BFR	1,3	(13,2)	(3,2)
Impôt payé	(0,3)	(1,2)	(0,6)
Cash-flow opérationnel	**31,1**	**19,9**	**26,3**
Investissements	(27,1)	(22,1)	(43,2)
Cessions	8,3	25,2	94,0
Divers	(1,2)	0,1	0,0
Cash-flow d'investissement	**(20,1)**	**3,2**	**50,8**
Emprunts nouveaux	47,6	44,7	43,4
Remboursements d'emprunts	(41,9)	(60,4)	(101,8)
Intérêts	(11,5)	(11,2)	(9,3)
Divers (dont dividende)	(12,8)	(13,9)	(9,1)
Cash-flow de financement	**(18,6)**	**(40,8)**	**(76,8)**
Variation de trésorerie	**(7,6)**	**(17,7)**	**0,4**
Trésorerie nette	**19,5**	**1,8**	**2,1**

Les investissements sont en nette augmentation avec un montant de 43,2 M€ contre 22,1 M€ en 2014. La politique d'arbitrage s'est accélérée avec 94,0 M€ de cessions. Au total le cash-flow d'investissement ressort à 50,8 M€ contre 3,2 M€ pour la même période en 2014.

Le solde net des opérations de financement, y compris les dividendes distribués et les frais financiers, dégage un cash-flow négatif de 76,8 M€, les nouveaux emprunts représentant 43 % des remboursements sur la période.

Au global, la trésorerie nette disponible a légèrement augmenté au cours de l'année de 0,4 M€ pour atteindre 2,1 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, de taille moyenne et avec octroi de sûretés réelles, permet à Affine de bénéficier d'un accès aux financements bancaires à des conditions favorables.

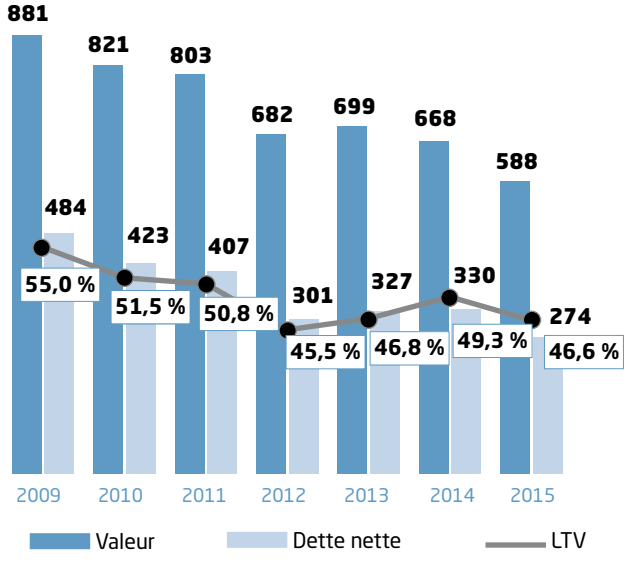
La part importante représentée par les actifs en régions, plus stables et plus rentables que les actifs parisiens, et la diversification de son patrimoine lui confèrent un profil de risque résilient.

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

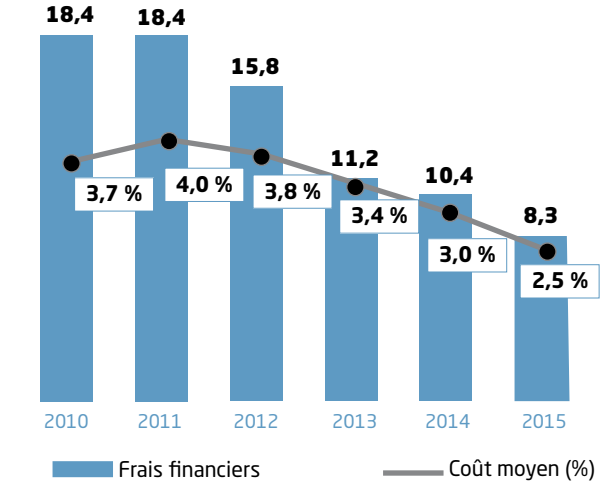
Le total des crédits bancaires signés au cours de l'année s'élève à 43,4 M€, à comparer à un montant d'amortissements de la dette bancaire de 101,8 M€ sur la période.

Affine disposait par ailleurs au 31 décembre 2015 de lignes de crédit à court terme confirmées pour un montant total de 15 M€.

DETTE NETTE SUR VALEUR DU PATRIMOINE (M€)



COÛT DE LA DETTE (M€)



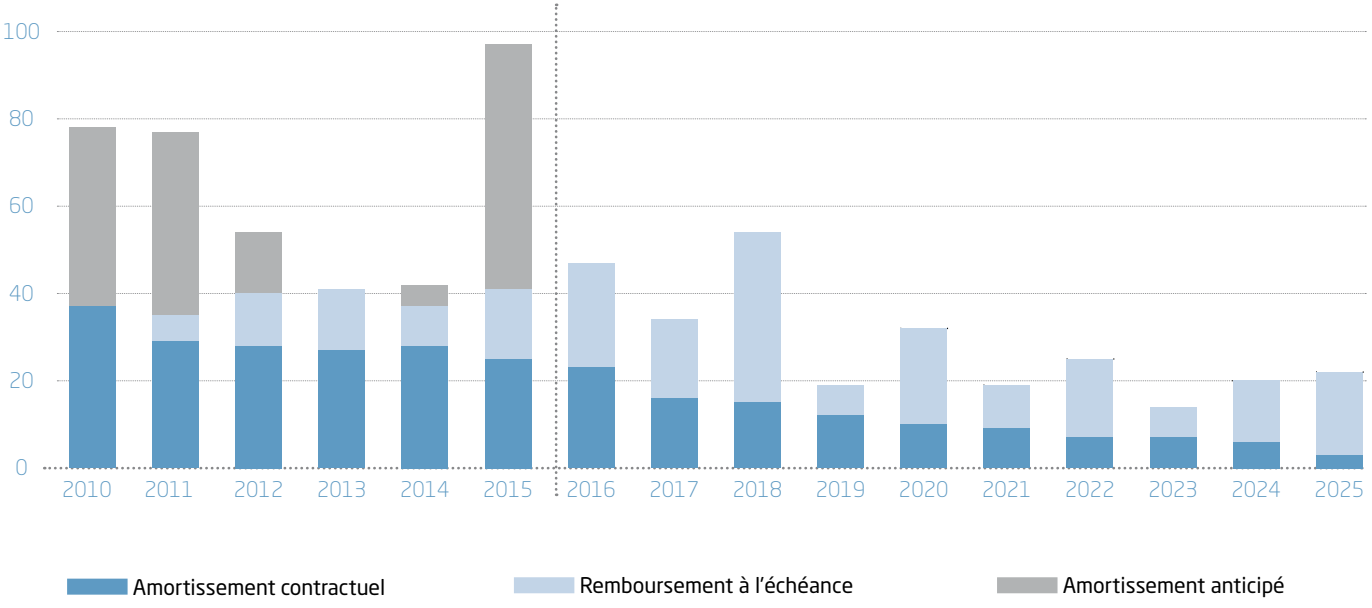
Au 31 décembre 2015 la dette financière nette (après déduction de la trésorerie et équivalents de trésorerie nette) s'établit à 284 M€ contre 345 M€ à fin 2014. Elle représente 1,0 fois le montant des fonds propres.

Déduction faite de la dette allouée au crédit-bail attachée à l'activité de location financement (10 M€), la dette financière nette s'élève à 274 M€. Rapportée aux immeubles de placement, aux stocks et à la part d'Affine dans la situation nette des sociétés mises en équivalence (36 M€), elle conduit à un LTV de 46,6 %, contre 49,3 % fin 2014.

Le rapport des frais financiers sur la moyenne des dettes financières nettes fait ressortir pour l'année un coût moyen stable de la dette de 1,6 % (2,5 % avec coûts de couverture inclus, contre 3,0 % pour 2014).

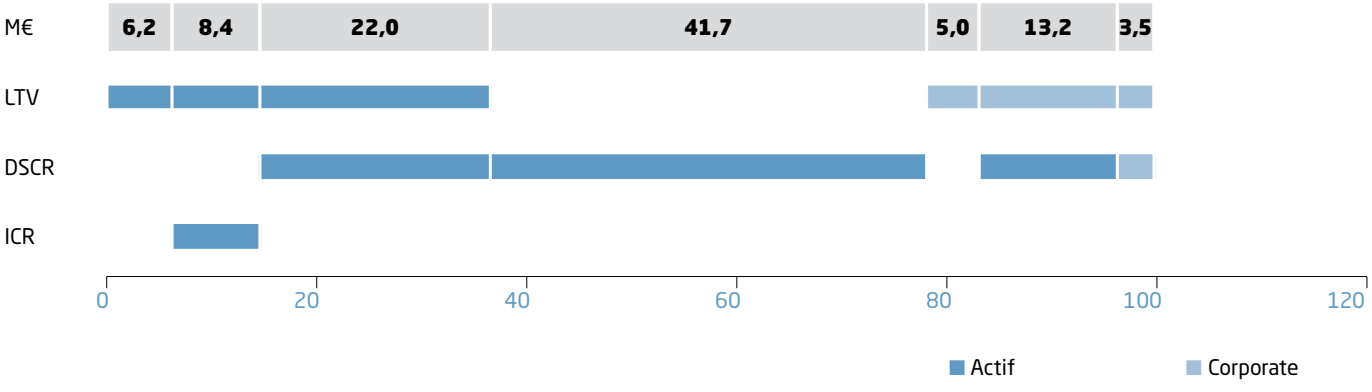
La durée moyenne de la dette à fin 2015 est de 5,3 années. Les dettes sont amorties à un rythme correspondant à la vie de l'actif sous-jacent, le solde du crédit étant remboursé à l'échéance finale. Le graphique ci-dessous montre qu'Affine ne doit faire face à aucune échéance majeure au cours des prochaines années.

AMORTISSEMENT DE LA DETTE (M€)



Le tableau ci-dessous fait apparaître le montant des dettes d'Affine assorties de « covenants » sur l'actif financé, et exceptionnellement sur la société (21,7 M€).

RÉPARTITION DES COVENANTS (M€)



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

LTV (dette nette / valeur du patrimoine)

En milliers d'euros	2013	2014	2015
Dette financière nette (1)	347 022	344 981	284 399
Dette allouée à la location-financement	(19 854)	(15 376)	(9 989)
Dette nette pour immeubles de placement	**327 168**	**329 605**	**274 410**
Valeur des immeubles (droits inclus)	626 842	610 106	546 978
Sociétés foncières mises en équivalence	58 457	52 710	35 653
Retraitement VEFA & Immobilisation	13 985	5 544	5 844
Valeur du patrimoine droits inclus retraitée	699 284	668 361	588 475
LTV	**46,8 %**	**49,3 %**	**46,6 %**

10.4 RESTRICTION À L'UTILISATION DE CAPITAUX

Les informations concernant les éventuelles restrictions à l'utilisation de capitaux pouvant influer 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.

12.1 PRINCIPALES TENDANCES

Aucun élément significatif n'est à déclarer depuis la publication des résultats du 31/12/2015 (Communiqué du 25 février 2016)

12.2 PERSPECTIVES

Quatre priorités ont été fixées pour 2016 :

- veiller à ce que Banimmo retrouve les moyens d'une croissance équilibrée en menant à bien les ventes prévues, en exploitant le potentiel des fonciers qu'elle détient en Belgique et en renforçant par des partenariats ses capacités d'intervention dans le secteur du commerce en France ;
- poursuivre la stratégie de rajeunissement du portefeuille par des investissements dans des immeubles neufs ou rénovés (avec déjà en janvier, la livraison d'un immeuble restructuré à Lyon Part-Dieu et la signature de l'acquisition en VEFA d'un immeuble de bureaux dans Euronantes), associés à la poursuite de la cession progressive des immeubles situés hors des zones cibles ou dédiés à la logistique ;
- retrouver le volume des loyers des années antérieures grâce aux investissements dans des actifs de rendement et à un effort accru visant l'amélioration du taux d'occupation ;
- intégrer l'évolution technologique du secteur immobilier (service locatif, nouveaux modes d'utilisation des lieux de travail...).

Ces évolutions devraient permettre à Affine de maintenir sa politique de distribution.

13 PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE

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

14.1 CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DIRECTION GÉNÉRALE

Composition du Conseil d'administration au 24 février 2016

- Madame Maryse Aulagnon, Président-directeur général
- MAB-Finances, Vice-Présidente, représentée par Monsieur Alain Chaussard, Directeur général Délégué
- Atit, représentée par Madame Catherine Wallerand
- Madame Delphine Benchetrit
- Monsieur Arnaud de Bresson
- Monsieur Stéphane Bureau
- Madame Joëlle Chauvin
- Monsieur Bertrand de Feydeau
- Holdaffine, représentée par Monsieur Jean-Louis Charon

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 28 avril 2016, le renouvellement des mandats d'administrateur de la société MAB-Finances, M. Arnaud de Bresson et M^me^ Joëlle Chauvin, pour une durée de trois ans.

En application du Code Middlenext, les principes pour déterminer l'indépendance d'un administrateur sont les suivants :

« • ne pas être salarié ni mandataire social de la société ou d'une société de son groupe et ne pas l'avoir été au cours des trois dernières années,

• ne pas être un client, fournisseur ou banquier significatif de la société ou de son groupe, ou pour lequel la société ou son groupe représente une part significative de l'activité,

• ne pas être actionnaire de référence de la société,

• ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence,

• ne pas avoir été auditeur de l'entreprise au cours des trois dernières années. »

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

Ne sont pas considérés comme administrateurs indépendants : M^me^ Maryse Aulagnon et la société MAB-Finances, représentée par M. Alain Chaussard (mandataires sociaux), la société Atit (représentée par M^me^ Catherine Wallerand, directrice juridique groupe Affine) et la société Holdaffine (actionnaire de référence).

Les mandataires sociaux n'ont fait l'objet d'aucune condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années. A 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 direction 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 2015

Direction générale

Madame Maryse Aulagnon **5 rue Saint Georges - 75009 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-directeur général
Nombre d'actions de la société détenues en direct	48 actions
Indépendance	Mandataire social
Membre des comités	Comité des engagements
Fonction principale exercée en dehors de la société	-
Liste des mandats et fonctions exercés dans toute société au cours de l'exercice 2015	**Mandats groupe Affine** AFFINE R.E. (SA, société cotée), Président-directeur général ; (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, société cotée), Belgique, représentant Affine R.E., président, ATIT (SC), représentant Affine R.E., gérant, 2/4 HAUSSMANN (SAS), représentant Atit, liquidateur, MAB-FINANCES (SA), présidente du directoire, CAPUCINE INVESTISSEMENTS (SAS), représentant MAB-Finances, membre du Comité de direction, LES 7 COLLINES (SAS), représentant MAB-Finances, membre du Comité de direction, PROMAFFINE (SAS), représentant Affine R.E., Président, SCI NANTERRE TERRASSES 12 (SCI), représentant Promaffine, gérant, SCI PARIS 29 COPERNIC (SCI), représentant Promaffine, gérant, AFFINE SUD (SCI), représentant Affine R.E., gérant, PARVIS LILLE (SCI), représentant Atit, gérant, HOLDAFFINE (BV), Pays-Bas, administrateur, BERCY PARKINGS (SCI), représentant Affine R.E., gérant. TOULOUSE LES AMARANTES (SCI), représentant Affine R.E., gérant GESFIMMO (SA), présidente du Conseil d'administration URBISMART (SAS), représentant Affine R.E., président TARGET REAL ESTATE (SAS), représentant Mab-Finances, membre du Comité de direction, ST ETIENNE MOLINA (SAS), représentant Mab-Finances, membre du Comité de direction. **Mandats hors groupe Affine** AIR FRANCE KLM (SA, société 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, société cotée), administrateur, membre du comité des nominations.
Liste des mandats et fonctions exercés au sein d'un organe d'administration ou de direction au cours des cinq dernières années	AFFINVESTOR GmbH, Allemagne, gérante (jusqu'au 31 août 2011) CAPUCINES III (SCI), représentant Affine, gérant (jusqu'au 30 juin 2011), CAPUCINES IV (SCI), représentant Affine, gérant (jusqu'au 30 juin 2011), CAPUCINES V (SCI), représentant Affine, gérant (jusqu'au 30 juin 2011), CAPUCINES VI (SCI), représentant Affine, gérant (jusqu'au 30 juin 2011), LUMIERE (SAS), représentant Affine, liquidateur (jusqu'au 29 juin 2011) SCI BOURGTHEROULDE L'EGLISE (SCI), représentant Promaffine, gérant (jusqu'au 30 juin 2011), TRANSAFFINE (SNC), gérante (jusqu'au 30 juin 2011) AFFIPARIS (SA, société cotée), administrateur, vice-Président (jusqu'au 7 décembre 2012) COUR DES CAPUCINES (SA), représentant Mab-Finances, administrateur (jusqu'au 4 mai 2012) SIPEC (SAS), représentant Affine, président (jusqu'au 3 juillet 2012) CONCERTO DEVELOPPEMENT (SAS), représentant Mab-Finances, membre du Comité de direction (jusqu'au 19 décembre 2014)
Taux de présence	Conseil d'administration : 100 % - Comité des engagements : 100 %

Monsieur Alain Chaussard - Représentant permanent de MAB-Finances 5 rue Saint Georges - 75009 PARIS	
Date de naissance	22/06/1948
Nationalité	Française
Date de début de mandat	18/06/2004
Date d'échéance du mandat (AG approuvant les comptes)	2015
Fonction principale exercée dans la société	Directeur général délégué
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 engagements
Fonction principale exercée en dehors de la société	Directeur général de BANIMMO
Liste des mandats et fonctions exercés dans toute société au cours de l'exercice 2015	**Mandats groupe Affine** AFFINE R.E. (SA, société cotée), Directeur général délégué, représentant permanent de Mab-Finances, vice-président, administrateur, BANIMMO (SA, société cotée), Belgique, Directeur général,Président du Comité de direction et administrateur, ARCA VILLE D'ÉTÉ (SCI), représentant Affine R.E., gérant, CONCERTO DEVELOPPEMENT IBERICA (SL), Espagne, représentant Promaffine, gérant, COUR DES CAPUCINES (SAS), représentant Affine R.E., président (jusqu'au 30 décembre 2015) MAB-FINANCES (SA), vice-président - membre du conseil de surveillance, ST-ÉTIENNE MOLINA (SAS), représentant Affine R.E., président, DORIANVEST (SARL), gérant (depuis le 27 janvier 2015) CARDEV (SA), Belgique, représentant Affine R. E., président du Conseil d'administration, GESFIMMO (SA), Directeur général et administrateur SC HOLDIMMO, représentant Affine R.E., gérant (jusqu'au 29 juin 2015) SCI NUMERO 1, représentant Affine R.E., gérant (jusqu'au 29 juin 2015) SCI 36, représentant Affine R.E., gérant, (jusqu'au 29 juin 2015) SCI AULNES DEVELOPPEMENT, représentant Promaffine, co-gérant, TARGET REAL ESTATE (SAS), représentant Affine R. E., président, URBISMART (SAS), membre du Comité de direction (depuis le 3 juillet 2015), NEVERS COLBERT (SCI), représentant Affine R.E., gérant, CAPUCINE INVESTISSEMENTS (SAS), représentant Affine R.E., président, LES 7 COLLINES (SAS), représentant Affine R.E., président, SCI LUCE PARC-LECLERC (SCI), représentant Promaffine, gérant, LES JARDINS DES QUAIS (SNC), représentant Affine R.E., gérant, PROMAFFINE (SAS), représentant MAB-Finances., membre du Comité de direction, BR Sun S.àr.l (SARL de droit luxembourgeois), gérant, (depuis le 23 février 2015) CHAVILLE SALENGRO (SAS), représentant Affine R.E., président (depuis le 7 décembre 2015) **Mandat hors groupe Affine** Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière (IEIF), administrateur. Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières, administrateur
Liste des mandats et fonctions exercés au sein d'un organe d'administration ou de direction au cours des cinq dernières années	BUSINESS FACILITY INTERNATIONAL - BFI (SAS), président (cession en 2010) AFFINVESTOR GmbH, Allemagne, gérant (jusqu'au 31 août 2011) AFFINE DEVELOPPEMENT II (SAS), représentant Affine, président (jusqu'au 30 juin 2011) CAPUCINE INVESTISSEMENTS (SAS), représentant Mab-Finances, membre du Comité de direction (jusqu'au 27 mai 2011) SCI DU 28 A 32 PLACE CHARLES DE GAULLE, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant (jusqu'au 30 juin 2011) PM MURS (SCI), gérant (jusqu'au 30 juin 2011) 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 R.E, elle-même représentant HOLDIMMO, gérant (jusqu'au 29 novembre 2014) CONCERTO DEVELOPPEMENT (SAS), représentant Affine R.E, président (jusqu'au 19 décembre 2014), CONCERTO WISSOUS (SCI), représentant Affine R.E, gérant (jusqu'au 24 décembre 2014) LOUVOIS (SAS), représentant Affine R.E, président (jusqu'au 30 décembre 2014)
Taux de présence	Conseil d'administration : 100 % - Comité des engagements : 100 %

Madame Delphine Benchetrit **76 avenue d'Iéna - 75116 PARIS**	
Date de naissance	01/09/1968
Nationalité	Française
Date de début de mandat	30/04/2014
Date d'échéance du mandat (AG approuvant les comptes)	2016
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 2015	**Mandats groupe Affine** AFFINE R.E. (SA), administrateur **Mandats hors groupe Affine** FINAE ADVISORS, directeur associé ZÜBLIN IMMOBILILIERE FRANCE, administrateur (jusqu'au 5 janvier 2015) FONCIÈRE DES RÉGIONS, administrateur (depuis le 17 avril 2015)
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 : 88,89 % - Comité des rémunérations et des nominations : 100 %

Monsieur Arnaud de Bresson **28 place de la Bourse - 75002 PARIS**	
Date de naissance	24/08/1955
Nationalité	Française
Date de début de mandat	05/02/2008
Date d'échéance du mandat (AG approuvant les comptes)	2015
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 comptes
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 2015	**Mandats groupe Affine** AFFINE R.E. (SA), administrateur, **Mandats hors groupe Affine** PARISEUROPLACE, Délégué général **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 FINANCIERE (REF), membre du comité de rédaction,
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 : 55,56 % - Comité des comptes : 50 %

Monsieur Stéphane Bureau **5 rue de la Boétie - 75008 Paris**	
Date de naissance	13/06/1964
Nationalité	Française
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
Nombre d'actions de la société détenues en direct	1 action
Indépendance	Administrateur indépendant
Membre des comités	Comité des comptes
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 2015	**Mandats groupe Affine** AFFINE R.E. (SA), administrateur **Mandats hors groupe Affine** CUSHMAN & WAKEFIELD - Paris (Conseil - property & asset management), Partner - Directeur général Gestion d'actifs (jusqu'au 15 septembre 2015). HUMAKEY - Paris (Conseil - Gestion et Valorisation d'Actifs immobiliers), Président
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 : 88,89 % - Comité des comptes : 100 %

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 début de mandat	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 des comptes (Président) ; Comité des engagements
Fonction principale exercée en dehors de la société	Président de City Star Capital
Liste des mandats et fonctions exercés dans toute société au cours de l'exercice 2015	**Mandats groupe Affine** AFFINE R.E. (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) **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, SEKMET EURL, gérant, SCI LAVANDIERES, gérant, EUROSIC, administrateur, FONCIERE ATLAND SA, administrateur, SCI 10 Four Charon, gérant, MEDAVY Art et Antiquités SAS, président SAS VALERY, président, 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 EUROSIC Investment Spain SOCIMI S.A.U, administrateur
Liste des mandats et fonctions exercés au sein d'un organe d'administration ou de direction au cours des cinq dernières années	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
Taux de présence	Conseil d'administration : 100 % Comité des comptes : 100 % Comité des engagements : 100 %

Madame Joëlle Chauvin **4 square Moncey - 75009 PARIS**	
Date de naissance	18/12/1946
Nationalité	Française
Date de début de mandat	27/04/2012
Date d'échéance du mandat (AG approuvant les comptes)	2015
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 ; Comité des engagements
Fonction principale exercée en dehors de la société	
Liste des mandats et fonctions exercés dans toute société au cours de l'exercice 2015	**Mandats groupe Affine** AFFINE R.E. (SA), administrateur, **Mandats hors groupe Affine** SWISS LIFE REIM, administrateur SPIRIT, administrateur ADVENIS, administrateur **Autres fonctions** Président fondateur du Cercle des Femmes de l'Immobilier, Vice-présidente de l'Institut de l'Epargne Immobilière et Foncière (IEIF), Membre de l'Institut Français de l'Expertise Immobilières (IFEI), Charter Surveyor, FRICS.
Liste des mandats et fonctions exercés au sein d'un organe d'administration ou de direction au cours des cinq dernières années	AVIVA INVESTORS REAL ESTATE France SA, Président-directeur général, AVIVA France, directeur immobilier, AVIVA VIE, administrateur, UNION FINANCIERE DE FRANCE, administrateur,
Taux de présence	Conseil d'administration : 77,78 % Comité des rémunérations et des nominations : 100 % Comité des engagements : 100 %

Monsieur Bertrand de Feydeau 59 avenue Kléber - 75016 PARIS	
Date de naissance	05/08/1948
Nationalité	Française
Date de début de mandat	22/05/2001
Date d'échéance du mandat (AG approuvant les comptes)	2016
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 engagements
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 2015	**Mandats groupe Affine** AFFINE R.E. (SA), administrateur, **Mandats hors groupe Affine** KLEPIERRE (SA), administrateur FONCIERE DES REGIONS (SA), administrateur, FONCIERE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS (SA), président du Conseil d'administration, SMAF (Société des Manuscrits des Assureurs Français), Président-directeur général, SOCIETE BEAUJON (SAS), administrateur, SEFRI CIME (SA), administrateur. **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.
Liste des mandats et fonctions exercés au sein d'un organe d'administration ou de direction au cours des cinq dernières années	AXA IMMOBILIER (SAS), président, AXA AEDIFICANDI « Cœur Défense » (SICAV), administrateur, SITC (SAS), administrateur, KLEMURS (SA), administrateur (jusqu'en 2012).
Taux de présence	Conseil d'administration : 77,78 % Comité des rémunérations et des nominations : 100 % Comité des engagements : 100 %

Madame Catherine Wallerand - Représentant de Atit 5 rue Saint Georges - 75009 PARIS	
Date de naissance	18/12/1968
Nationalité	Française
Date de début de mandat	30/04/2014
Date d'échéance du mandat (AG approuvant les comptes)	2016
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 2015	**Mandats groupe Affine** AFFINE R.E. (SA), représentant Atit, administrateur, - BR Sun S.àr.l (SARL de droit luxembourgeois), gérant, (depuis le 23 février 2015)
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 : 77,78 %

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

Les conflits d'intérêts potentiels au niveau des membres du Conseil d'administration et de la direction générale sont mentionnés dans le rapport de la présidente sur le gouvernement d'entreprise et sur les procédures de contrôle interne et de gestion des risques figurant en annexe du présent document de référence.

15 RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES

15.1 RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES VERSÉS EN 2015 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.

	2014	2015
Maryse Aulagnon - Président-directeur général		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	270 121 €	271 258 €
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	**270 121 €**	**271 258 €**
Alain Chaussard - Directeur général délégué		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	402 759 €	404 260 €
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant
Valorisation des actions attribuées gratuitement (détaillées au tableau 6)	Néant	Néant
Valorisation des actions attribuées gratuitement (détaillées au tableau 6)	Néant	Néant
TOTAL	**402 759 €**	**404 260 €**

Tableau 2

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social

	2014		2015	
	MONTANTS DUS	MONTANTS VERSÉS	MONTANTS DUS	MONTANTS VERSÉS
Maryse Aulagnon Président-directeur général				
Rémunération fixe (versée par Mab-Finances et Affine)	258 048 €	258 048 €	257 979 €	257 979 €
Rémunération variable annuelle	Néant	Néant	Néant	Néant
Rémunération variable pluriannuelle	Néant	Néant	Néant	Néant
Rémunération exceptionnelle	Néant	Néant	Néant	Néant
Jetons de présence	12 073 €	12 073 €	13 279 €	13 279
Avantages en nature	Néant	Néant	Néant	Néant
TOTAL	**270 121 €**	**270 121 €**	**271 258 €**	**271 258**
Alain Chaussard* directeur général délégué				
Rémunération fixe	335 400 €	335 400 €	335 400 €	335 400 €
Rémunération variable annuelle**	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €
Rémunération variable pluriannuelle	Néant	Néant	Néant	Néant
Rémunération exceptionnelle	Néant	Néant	Néant	Néant
Jetons de présence	12 073 €	12 073 €	13 279 €	13 279 €
Avantages en nature***	5 286 €	5 286 €	5 581 €	5 581 €
TOTAL	402 759 €	402 759 €	**404 260 €**	**404 260 €**

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

** la rémunération variable et exceptionnelle tient compte de la contribution du bénéficiaire à la formation du résultat du groupe Affine. La détermination de la rémunération variable et exceptionnelle fait l'objet d'une analyse annuelle par le comité des rémunérations d'Affine. Cette analyse se base sur l'appréciation de critères qualitatifs et quantitatifs et est présentée ensuite au Conseil d'administration de la société.

*** y compris une voiture de fonction et ticket restaurant.

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

Tableau 3

Jetons de présence et autres rémunérations perçues 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 2015 est réglé au titre des Conseils d'administration et Comités spécialisés tenus en 2014. Les montants sont indiqués avant déduction du forfait social et avant retenue à la source de 30 % pour les non-résidents.

	2014		2015	
	MONTANTS DUS	MONTANTS VERSÉS	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	Néant	Néant	9 186,05 €	9 186,05 €
Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
TOTAL	**Néant**	**Néant**	**9 186,05 €**	**9 186,05 €**
Arnaud de Bresson				
Jetons de présence	8 327 €	8 327 €	8 139,53 €	8 139,53 €
Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
TOTAL	**8 327 €**	**8 327 €**	**8 139,53 €**	**8 139,53 €**
Stéphane Bureau				
Jetons de présence	7 909 €	7 909 €	12 232,56 €	12 232,56 €
Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
TOTAL	**7 909 €**	**7 909 €**	**12 232,56 €**	**12 232,56 €**
Jean-Louis Charon				
Jetons de présence	14 073 €	14 073 €	15 279,07 €	15 279,07 €
Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
TOTAL	**14 073 €**	**14 073 €**	**15 279,07 €**	**15 279,07 €**
Joëlle Chauvin				
Jetons de présence	15 073 €	15 073 €	11 186,05 €	11 186,05 €
Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
TOTAL	**15 073 €**	**15 073 €**	**11 186,05 €**	**11 186,05 €**
Bertrand de Feydeau				
Jetons de présence	15 073 €	15 073 €	15 279,07 €	15 279,07 €
Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
TOTAL	**15 073 €**	**15 073 €**	**15 279,07 €**	**15 279,07 €**
Michel Garbolino (2)				
Jetons de présence	10 909 €	10 909 €	5 093,02 €	5 093,02 €
Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
TOTAL	**10 909 €**	**10 909 €**	**5 093,02 €**	**5 093,02 €**
Forum Partners représentée par Andrew Walker (2)				
Jetons de présence	9 491 €	9 491 €	2 046,51 €	2 046,51 €
Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
TOTAL	**9 491 €**	**9 491 €**	**2 046,51 €**	**2 046,51 €**

(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.

(2) Administrateur jusqu'au 30 avril 2014

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	PÉRIODE D'EXERCICE
Maryse Aulagnon Président-directeur général	Néant					
Alain Chaussard 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-directeur général	Néant		
Alain Chaussard 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	DATE DE DISPONIBILITÉ
Maryse Aulagnon Président-directeur général	Néant				
Alain Chaussard Directeur général délégué	Néant				

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-directeur général	Néant		
Alain Chaussard Directeur général délégué	Néant		

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**
Date d'assemblée	9 novembre 2005	9 novembre 2005	9 novembre 2005
Date du Conseil d'administration	19 décembre 2005	18 décembre 2006	10 décembre 2007
Nombre total d'actions attribuées gratuitement	25 200	26 100	25 350
Dont le nombre attribuées à :			
Maryse Aulagnon	Néant	Néant	Néant
Alain Chaussard	9 900	9 900	10 050
Date d'acquisition des actions	19 décembre 2008	18 décembre 2009	10 décembre 2010
Date de fin de période de conservation	19 décembre 2010	18 décembre 2011	10 décembre 2012
Nombre total d'actions acquises	23 100	23 100	16 950
Nombre cumulé d'actions annulées ou caduques	2 100	3 000	8 400
Actions attribuées gratuitement restantes en fin d'exercice	0	0	0

Le tableau présenté ci-dessus diffère du modèle préconisé par l'AMF dans la mesure où l'attribution des actions au profit des mandataires sociaux n'a pas été subordonnée à des conditions de performance.

L'attribution d'actions a été réalisée au profit de certains salariés et dirigeants de la société et de ses filiales, et n'était donc pas exclusivement réservée aux dirigeants.

De plus, l'autorisation d'attribution des actions remonte à 2005 ; l'attribution devait se dérouler sur trois ans mais compte tenu du départ de certains bénéficiaires, une dernière attribution a été réalisée en 2008. Toutefois, en 2008, les attributaires n'étaient pas des dirigeants ou mandataires sociaux de la société.

Compte tenu de la date de lancement du plan d'attribution et des dates d'attribution des actions au profit des dirigeants et mandataires sociaux nommés ci-dessus, l'ajout d'une condition de performance, postérieure à la date d'attribution n'est pas applicable.

Tableau 11

Le présent tableau ne concerne que le Président-directeur général et le Directeur général délégué.

DIRIGEANTS MANDATAIRES SOCIAUX	CONTRATS DE TRAVAIL	RÉGIME DE RETRAITE SUPPLÉMENTAIRE	VALORISATION DES ACTIONS	INDEMNITÉS RELATIVES À UNE CLAUSE DE NON-CONCURRENCE
Maryse Aulagnon Président-directeur général	Néant	Contrat Generali dit « article 83 » (1)	Néant	Néant
Alain Chaussard Directeur général délégué	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

(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 1er 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 2015 à 500 884,81 €.

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

- taux d'actualisation : 0,96 %,
- taux de rotation : 8,93 % avant 50 ans et 3 % au-delà,
- coefficient de revalorisation des salaires : 0,86 %,
- table de mortalité INSEE TD-TV 11-13.

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 une convention de conseil et assistance pour la définition de la politique générale du groupe, de sa stratégie et de celle de ses filiales, avec la holding d'animation MAB-Finances SAS. La signature de cette convention a été approuvée par le Conseil d'administration et ratifiée par les assemblées générales de la société.

Les comptes au 31 décembre 2015 de la société enregistrent à ce titre une charge totale de 343 352 euros hors taxes.

16.3 LES COMITÉS SPÉCIALISÉS

Le Conseil d'administration a créé trois comités chargés de préparer ses travaux.

Les comités sont composés de 3 à 5 membres issus du Conseil d'administration. Les membres du comité doivent avoir la compétence technique pour siéger en comité.

Les comités rendent compte de leurs activités au Conseil d'administration suivant la tenue de leur réunion.

1) Comité des rémunérations et des nominations

La composition de ce comité est la suivante :
M. Bertrand de Feydeau, Président (*)
Mme Delphine Benchetrit (*)
Mme Joëlle Chauvin (*)
(*) administrateur indépendant

L'objet de ce comité comprend notamment la rémunération des mandataires sociaux, l'attribution d'actions gratuites et la politique générale de rémunérations de la société.

Il a également 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.

La direction générale peut participer au comité des rémunérations afin d'exposer la politique globale de rémunérations de la société, à l'exclusion des rémunérations et autres avantages la concernant.

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.

Le comité des rémunérations est réuni 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 2015 (taux de présence : 100 %).

2) Comité des engagements

La composition de ce comité est la suivante :
Mme Maryse Aulagnon
M. Alain Chaussard représentant Mab-Finances
Mme Joëlle Chauvin (*)
M. Bertrand de Feydeau (*)
M. Jean-Louis Charon représentant Holdaffine
(*) administrateur indépendant

Le Directeur de l'immobilier ou le rapporteur d'un projet peut être invité à présenter une opération au comité des engagements.

Le comité des engagements 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, courriel ou télécopie.

Le comité des engagements est compétent pour les opérations de cession et d'acquisition jusqu'à 10 M€ par opération, les opérations acceptées par le comité faisant alors l'objet d'une information au Conseil. Il fournit par ailleurs au Conseil une recommandation sur les opérations d'un montant supérieur.

Le comité s'est réuni quatre fois au cours de l'exercice 2015 (taux de présence 100 %).

3) Comité des comptes

Les membres de ce comité sont :
M. Jean-Louis Charon (Président), représentant Holdaffine
M. Arnaud de Bresson (*)
M. Stéphane Bureau (*)
(*) administrateur indépendant

Peuvent assister également au Comité :
Mme Maryse Aulagnon
M. Alain Chaussard
en leur qualité de directeurs généraux de la société ainsi que le Directeur de la comptabilité et du contrôle de gestion.

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

Le comité est convoqué au moins deux fois par an, préalablement à la tenue des Conseils d'Administration chargés de statuer sur les comptes annuels et semestriels.

Le comité peut se réunir en cas de survenance d'un événement 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,
- de la trésorerie prévisionnelle.

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.

Le comité des comptes s'est réuni deux fois au cours de l'exercice 2015 (taux de présence de 83,33 %).

16.4 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

En matière de gouvernement d'entreprise, la société a choisi d'adopter le Code Middlenext de décembre 2009. L'organisation de la société, de son Conseil d'administration et de ses travaux sont conformes 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 mis à jour par le Conseil d'administration du 5 juin 2014.

La société est sensibilisée sur la question de la représentation équilibrée des hommes et femmes au sein du Conseil, l'attention du Conseil a été tout particulièrement attirée sur le calendrier à respecter à cet égard quant à sa composition. L'Assemblée générale du 30 avril 2014 a nommé 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 cette date.

Des extraits significatifs du règlement intérieur figurent dans le rapport du Président sur le contrôle interne et dans la rubrique 16.3 ci-dessus 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.

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.

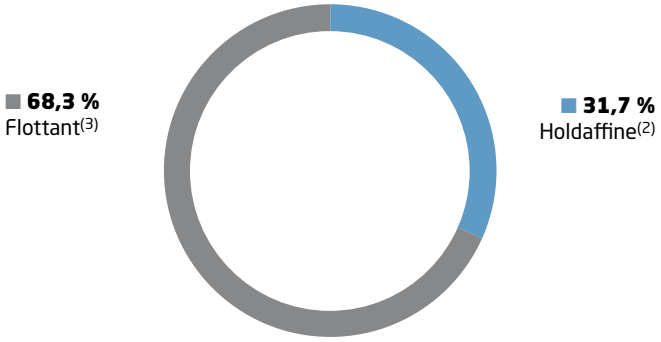
Au 31 décembre 2015, les salariés du groupe Affine ne détiennent aucune participation dans le capital de leur société au titre d'un fonds commun de placement ou d'un plan d'épargne d'entreprise (article L225-102 du Code de commerce).

18.1 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 2015, était la suivante :

RÉPARTITION DU CAPITAL (1)



(1) Répartition des droits de vote réels et théoriques :
Holdaffine : 47,4 % (DDV brut* : 47,3 %)
Flottant : 52,6 % (DDV brut* : 52,7 %)
* selon calcul de l'AMF pour la détermination des droits de vote
(2) Holdaffine est une société holding non cotée essentiellement constituée des dirigeants et contrôlée par MAB-Finances, holding d'animation du groupe Affine
(3) Dont Forum European Realty Income, Orexim (concert) et La Tricogne : respectivement 9,99 %, 7,74 % et 5,97 % du capital (7,46 %, 5,78 % et 4,45 % des droits de vote)

La société a reçu au cours de l'exercice 2015 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 I du Code de commerce ou des dispositions statutaires (seuil de 2 % du capital et des droits de vote) :

- le 7 juillet 2015 : franchissement de seuil à la hausse par Orexim de 5 % de droits de vote (franchissement de concert) ;
- le 31 juillet 2015 : franchissement de seuil à la baisse par Holdaffine de 50 % de droits de vote et 1/3 du capital, résultant d'une augmentation du nombre total d'actions et de droits de vote à la suite du remboursement d'obligations remboursables en actions ;
- le 31 juillet 2015 : franchissement de seuil à la hausse par Forum European Realty Income de 5 % et 8 % du capital et des droits de vote, résultant du remboursement d'obligations remboursables en actions.

Les droits de vote théoriques calculés sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés des droits de vote s'élèvent à 13 490 447.

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 13 473 514.

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	31,72 %	6 379 890	47,29 %	6 379 890	47,35 %
Forum European Realty Income	1 004 640	9,99 %	1 004 640	7,45 %	1 004 640	7,46 %
Orexim (et autres sociétés)	778 620	7,74 %	778 620	5,77 %	778 620	5,78 %
La Tricogne	600 000	5,97 %	600 000	4,45 %	600 000	4,45 %
Autocontrôle	16 933	0,17 %	16 933	0,13 %	0	0,00 %
Autres actionnaires	4 465 933	44,41 %	4 710 364	34,92 %	4 710 364	34,96 %
Total	**10 056 071**	**100,00 %**	**13 490 447**	**100,00 %**	**13 473 514**	**100,00 %**

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 2015, Holdaffine détient 31,7 % du capital et contrôle 47,4 % 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.

La présence de 56 % d'administrateurs indépendants au sein du Conseil d'administration d'AFFINE garantit la bonne gouvernance de la société.

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 2015, 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.

19 OPÉRATIONS AVEC DES APPARENTÉS

19

La société AFFINE R.E. 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 20.1.7.9. du présent document de référence.

Les engagements hors bilan de la société figurent dans les annexes aux comptes sous la rubrique 20.1.7.7.

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2015

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015 sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Affine R.E. S.A., tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1 Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur l'incertitude relative à la valeur des titres mis en équivalence Banimmo S.A. exposée dans les notes aux états financiers 7.1.5 « Recours à des estimations et des jugements : risques liés aux sociétés mises en équivalence » et 7.4.3 « Notes sur les intérêts détenus dans d'autres entités ».

2 Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations auxquelles nous avons procédé, outre celles ayant conduit à l'observation mentionnée ci-dessus.

La note 7.1.7 aux états financiers « Méthodes d'évaluation des principaux postes » expose notamment les estimations significatives et les méthodes comptables retenues pour la valorisation des immeubles de placement. Ces derniers sont comptabilisés à la valeur de marché, celle-ci étant déterminée pour la majorité du patrimoine par des évaluateurs indépendants, qui valorisent le patrimoine de la société au 31 décembre de chaque année.

Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des rapports des évaluateurs indépendants, analyser les données et les hypothèses retenues pour fonder l'ensemble de ces estimations, et vérifier que la note 7.1.7 aux états financiers fournit une information appropriée.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3 Vérification spécifique

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

A l'exception de l'incidence éventuelle des faits exposés dans la première partie de ce rapport, nous n'avons pas d'autres observations à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Paris La Défense, le 6 avril 2016
KPMG Audit FS I
Isabelle Goalec
Associée

Paris, le 6 avril 2016
Cailliau Dedouit et Associés
Rémi Savournin
Associé

20.1 COMPTES CONSOLIDÉS

au 31 décembre 2015

20.1.1 État de situation financière consolidée (bilan) 60
20.1.1.1 Actif 60
20.1.1.2 Passif 61
20.1.2 État du résultat global consolidé 62
20.1.2.1 Compte de résultat consolidé 62
20.1.2.2 État du résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres 63
20.1.3 Tableau de variation des capitaux propres 64
20.1.4 Tableau des flux de trésorerie consolidés 65
20.1.5 Évolution du nombre d'actions composant le capital 66
20.1.6 Informations relatives à l'entreprise 66
20.1.7 Notes annexes aux comptes consolidés 66
20.1.7.1 Principes et méthodes comptables 66
20.1.7.1.1 Référentiel et présentation des comptes 66
20.1.7.1.2 Comparabilité des comptes 67
20.1.7.1.3 Périmètre et méthode de consolidation 67
20.1.7.1.4 Regroupements d'entreprises et acquisition d'actifs isolés 68
20.1.7.1.5 Recours à des estimations et des jugements 68
20.1.7.1.6 Contrats 69
20.1.7.1.7 Méthodes d'évaluation des principaux postes 69
20.1.7.2 Information sectorielle 75
20.1.7.3 Périmètre de consolidation 77
20.1.7.4 Notes et commentaires 78
20.1.7.4.1 Notes sur l'état de la situation financière 78
20.1.7.4.2 Notes sur le compte de résultat 88
20.1.7.4.3 Notes sur les intérêts détenus dans d'autres entités 90
20.1.7.5 Gestion du risque financier 97
20.1.7.5.1 Juste valeur des actifs et passifs financiers 97
20.1.7.5.2 Nature et étendue des risques liés aux instruments financiers : 97
20.1.7.6 Gestion du risque du capital 98
20.1.7.7 Engagements et garanties 98
20.1.7.7.1 Engagements de financement et garanties donnés 98
20.1.7.7.2 Engagements et garanties reçus 99
20.17.8 Rémunération et avantages consentis au personnel 100
20.17.8.1 Effectif 100
20.1.7.8.2 Droit Individuel à la Formation 100
20.1.7.8.3 Pensions et autres avantages postérieurs à l'emploi 100
20.1.7.9 Informations relatives aux parties liées 101
20.1.7.9.1 Rémunération des dirigeants 101
20.1.7.9.2 Transactions d'Affine avec les sociétés liées 101
20.1.7.10 Honoraires des contrôleurs légaux des comptes et des membres de leurs réseaux 102
20.1.7.11 Événements postérieurs à la clôture 102

20.1.1 État de situation financière consolidée (bilan)

20.1.1.1 Actif

En milliers d'euros	NOTE	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
Actifs non courants				
Immobilisations corporelles		400	224	236
Immeubles de placement	1	456 396	427 277	550 881
Immobilisations incorporelles		1 408	774	523
Autres immobilisations incorporelles		1 408	774	523
Actifs financiers	3	11 889	16 739	25 225
Opérations de location-financement et créances rattachées		9 016	13 053	20 132
Actifs détenus en vue de la vente	4	21	278	278
Instruments dérivés à la juste valeur		214	313	1 146
Dépôts et cautionnement versés		2 638	3 087	3 457
Prêts		-	7	212
Actifs d'impôts différés	10	1 393	1 393	1 802
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence	9	38 831	54 674	60 424
Total actifs non courants		**510 318**	**501 083**	**639 090**
Actifs courants				
Actifs détenus en vue de la vente	1&4	58 457	148 189	43 381
Prêts et créances de locations-financement		3 002	8 354	4 600
Stocks	8	5 844	5 544	13 985
Clients et comptes rattachés	7	12 527	10 683	5 237
Créances rattachées sur immeubles de placement		12 467	10 636	5 143
Créances rattachées sur développement immobilier		60	47	94
Actifs d'impôts courants		596	1	1
Autres créances	5	26 168	28 119	33 676
Créances fiscales et sociales		3 118	3 061	4 219
Autres créances et comptes de régularisation		23 050	25 058	29 457
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3	6 698	4 340	39 441
Equivalents trésorerie		796	778	577
Disponibilités		5 902	3 562	38 864
Total actifs courants		**113 291**	**205 229**	**140 319**
TOTAL ACTIF		**623 609**	**706 312**	**779 410**

20.1.1.2 Passif

En milliers d'euros	NOTE	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
Capitaux propres				
Capitaux propres (Part du groupe)		291 728	303 527	326 156
Capital et assimilés		110 861	94 723	94 164
Capital		59 500	53 500	53 300
Primes		51 629	41 467	41 290
Actions propres		(268)	(244)	(426)
Réserves consolidées		180 428	219 780	240 823
Gains ou pertes latents sur actifs disponibles à la vente		-	-	-
Résultat net		440	(10 976)	(8 831)
Participations ne donnant pas le contrôle		-	-	2
Réserves consolidées		-	(7)	(2)
Résultat net		-	7	4
Total capitaux propres		**291 728**	**303 527**	**326 158**
Passifs non courants				
Emprunts long terme	2	216 153	225 186	301 119
Passifs financiers	3	4 381	6 614	5 237
Instruments dérivés à la juste valeur		4 295	6 576	5 069
Autres passifs financiers		86	39	168
Provisions	11	4 476	4 063	3 561
Dépôts et cautionnements reçus		5 267	5 613	6 983
Passifs d'impôts différés	10	-	-	312
Passifs d'impôts non courants		-	-	-
Total passifs non courants		**230 277**	**241 476**	**317 212**
Passifs courants				
Dettes liées aux actifs détenus en vue de la vente	4	30 562	83 146	30 066
Dettes fournisseurs et autres dettes	6	22 340	24 817	32 603
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		3 892	3 463	6 492
Autres dettes		13 214	13 156	15 768
Comptes de régularisation		4 580	8 030	10 220
Produits constatés d'avance		655	168	123
Emprunts et dettes financières	3	45 823	48 962	60 519
Passifs d'impôts courants		-	521	822
Dettes fiscales et sociales		2 880	3 863	12 029
Total passifs courants		**101 605**	**161 309**	**136 040**
TOTAL PASSIF		**623 609**	**706 312**	**779 410**

20.1.2 État du résultat global consolidé

20.1.2.1 Compte de résultat consolidé

En milliers d'euros	NOTE	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
Revenus locatifs		39 029	43 687	40 230
Produits et charges locatives	12	(4 033)	(3 865)	(5 658)
Autres produits et charges sur immeubles		(561)	(625)	258
Revenus nets des immeubles		**34 435**	**39 197**	**34 830**
Produits sur opérations de location-financement	13	1 284	863	999
Charges des opérations de location-financement		30	21	(56)
Revenus sur opérations de location-financement		**1 255**	**842**	**1 055**
Produits des opérations immobilières	13	119	4 064	14 589
Charges des opérations immobilières		76	2 623	14 907
Revenus sur opérations de développement immobilier		43	1 441	(318)
Produits sur autres activités		28	-	-
Charges sur autres activités		62	-	-
Résultat sur autres activités		**(34)**	**-**	**-**
Autres achats et charges externes		(3 464)	(3 986)	(3 924)
Impôts, taxes et versements assimilés		(316)	(532)	(518)
Charges de personnel		(4 163)	(5 631)	(5 551)
Frais de structure		**(7 943)**	**(10 148)**	**(9 993)**
EBITDA courant		**27 755**	**31 332**	**25 574**
Amortissements et dépréciations		(609)	(132)	(268)
Résultat opérationnel courant		**27 146**	**31 200**	**25 306**
Charges nettes des provisions		**(300)**	**(633)**	**(1 932)**
Solde des autres produits et charges		**(126)**	**159**	**450**
Résultat des cessions des immeubles		(7 507)	3 389	(207)
Levée d'option sur immeubles en location-financement		278	-	115
Résultat des cessions d'actifs d'exploitation		(12)	12	-
Résultat des cessions d'actifs		**(7 241)**	**3 401**	**(91)**
Résultat opérationnel avant ajustement de juste valeur		**19 479**	**34 127**	**23 733**
Ajustement à la hausse des valeurs des immeubles de placement		28 946	12 673	5 515
Ajustement à la baisse des valeurs des immeubles de placement		(25 193)	(37 949)	(23 886)
Ajustement des valeurs des immeubles de placement		**3 753**	**(25 276)**	**(18 371)**
Solde net des ajustements de valeur		**3 753**	**(25 276)**	**(18 371)**
Résultat opérationnel net		**23 232**	**8 851**	**5 363**
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		527	664	244
Coût de l'endettement financier brut		(9 632)	(11 578)	(11 706)
Coût de l'endettement financier net	**14**	**(9 105)**	**(10 915)**	**(11 462)**
Autres produits et charges financiers		**(524)**	**(183)**	**(98)**
Ajustement de valeur des instruments financiers		**2 062**	**(2 295)**	**4 032**
Résultat avant impôt		**15 665**	**(4 542)**	**(2 167)**
Impôts sur le résultat courant	**15**	**550**	**(459)**	**(474)**
Impôts différés	**15**	**(93)**	**(207)**	**(137)**
Exit tax	**15**	**-**	**(413)**	**(740)**
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence		**(15 682)**	**(5 347)**	**(5 310)**
Résultat net		**440**	**(10 969)**	**(8 828)**
Participations ne donnant pas le contrôle		**-**	**7**	**4**
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE		**440**	**(10 976)**	**(8 831)**
Résultat par action (en euros)	16	0,05	(1,22)	(0,98)
Résultat dilué par action (en euros)	16	0,05	(1,07)	(0,86)
Résultat par action retraité des TSDI (en euros)	16	(0,24)	(1,60)	(1,41)
Résultat dilué par action retraité des TSDI (en euros)	16	(0,18)	(1,29)	(1,08)

20.1.2.2 État du résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres

En milliers d'euros	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
Résultat net	440	(10 969)	(8 828)
Ecart de conversion	-	-	-
Variation de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	(183)	174	(188)
Quote part de variation de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente transférée en résultat	-	-	-
Partie efficace de la variation de juste valeur des couvertures de flux de trésorerie	-	-	-
Quote part de variation de juste valeur des couvertures de flux de trésorerie transférée en résultat	-	-	-
Ecart de réévaluation des immobilisations	-	-	-
Ecarts 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	(59)	31
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	**(121)**	**115**	**(157)**
RÉSULTAT NET ET GAINS ET PERTES COMPTABILISÉS DIRECTEMENT EN CAPITAUX PROPRES	**319**	**(10 854)**	**(8 985)**
Dont part du groupe	319	(10 861)	(8 988)
Dont participations ne donnant pas le contrôle	-	7	4

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	RÉSERVES LIÉES AU CAPITAL	TITRES AUTO-DÉTENUS						
Capitaux propres au 31/12/2013	**53 300**	**135 128**	**(426)**	**146 985**		**(8 831)**	**326 156**	**2**	**326 158**
Augmentation de capital	200	(103)	-	(97)	-	-	-	-	-
Annulation des titres auto-détenus	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Elimination des titres auto-détenus	-	-	182	13	-	-	194	-	194
Emission d'actions de préférence	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Composante capitaux propres des instruments hybrides	-	47	-	(3 361)	-	-	(3 314)	-	(3 314)
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Affectation du résultat 2013	-	-	-	(8 831)	-	8 831	-	-	-
Actions gratuites	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	(8 131)	-	-	(8 131)	-	(8 131)
Dividendes sur actions propres	-	-	-	16	-	-	16	-	16
Dividendes prioritaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous-total des mouvements liés aux actionnaires	**200**	**(56)**	**182**	**(20 391)**	**-**	**8 831**	**(11 234)**	**-**	**(11 234)**
Variations des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	115	-	-	115	-	115
Résultat année 2014	-	-	-	-	-	(10 976)	(10 976)	7	(10 969)
Sous-total	**-**	**-**	**-**	**115**	**-**	**(10 976)**	**(10 861)**	**7**	**(10 854)**
Effet des acquisitions et des cessions sur les participations ne donnant pas le contrôle	-	-	-	159	-	-	159	(9)	150
Changements de méthodes comptables	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Quote-part dans les variations de capitaux propres des Sociétés mises en équivalence	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres variations	-	-	-	(693)	-	-	(693)	-	(693)
Capitaux propres au 31/12/2014	**53 500**	**135 072**	**(244)**	**126 176**	**-**	**(10 976)**	**303 527**	**0**	**303 527**
Augmentation de capital	6 000	(5 938)	-	(62)	-	-	0	-	0
Annulation des titres auto-détenus	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Elimination des titres auto-détenus	-	-	(24)	27	-	-	3	-	3
Emission d'actions de préférence	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Composante capitaux propres des instruments hybrides	-	(133)	-	(2 632)	-	-	(2 765)	-	(2 765)
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Affectation du résultat 2014	-	-	-	(10 976)	-	10 976	-	-	-
Actions gratuites	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	(9 051)	-	-	(9 051)	-	(9 051)
Dividendes sur actions propres	-	-	-	7	-	-	7	-	7
Dividendes prioritaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous-total des mouvements liés aux actionnaires	**6 000**	**(6 071)**	**(24)**	**(22 687)**	**-**	**10 976**	**(11 806)**	**-**	**(11 806)**
Variations des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	(121)	-	-	(121)	-	(121)
Résultat année 2015	-	-	-	-	-	440	440		440
Sous-total	**-**	**-**	**-**	**(121)**	**-**	**440**	**319**		**319**
Effet des acquisitions et des cessions sur les participations ne donnant pas le contrôle	-	-	-	(312)	-	-	(312)	(0)	(312)
Changements de méthodes comptables	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Quote-part dans les variations de capitaux propres des Sociétés mises en équivalence	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres variations	-	-	-	0	-	-	0	-	0
Capitaux propres au 31/12/2015	**59 500**	**129 001**	**(268)**	**103 056**	**-**	**440**	**291 728**	**(0)**	**291 728**

20.1.4 Tableau des flux de trésorerie consolidés

En milliers d'euros	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
I - OPÉRATIONS LIEES A L'ACTIVITE OPERATIONNELLE			
Résultat net consolidé (y compris participations ne donnant pas le contrôle)	**440**	**(10 969)**	**(8 828)**
Dotations nettes aux amortissements et provisions	2 405	4 266	5 878
Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur	(3 753)	25 276	18 371
Autres produits et charges calculés (y compris actualisation)	(1 308)	1 917	(3 766)
Plus et moins-values de cession d'actifs	8 460	(3 002)	966
- vnc des immobilisations cédées	110 051	32 255	9 103
- produits de cessions des immobilisations cédées	(101 591)	(35 257)	(8 137)
Profits et pertes de dilution	-	-	-
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	15 682	5 347	5 310
Dividendes et remontées de résultats de sociétés non consolidés	(15)	(1)	1
Capacité d'autofinancement (CAF) après coût de l'endettement financier net et impôt	**21 911**	**22 833**	**17 933**
Coût de l'endettement financier net	8 626	10 403	10 800
Charge d'impôt (y compris impôt différé)	(457)	1 080	1 351
CAF avant coût de l'endettement financier net et impôt	**30 081**	**34 317**	**30 084**
Impôt payé	(580)	(1 180)	(325)
Variation du BFR liée à la promotion immobilière (Stocks, créances clients et dettes fournisseurs rattachées)	1 067	(7 413)	(5 856)
Variation des clients et comptes rattachés	754	4 007	(11 691)
Variation des fournisseurs et divers créanciers	(3 263)	(3 977)	11 069
Autres variations du BFR lié à l'activité opérationnelle	(1 730)	(5 860)	7 802
Incidence des activités abandonnées	-	-	-
Flux net de trésorerie généré par l'activité opérationnelle	**26 330**	**19 893**	**31 082**
II - OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT			
Location financement	1 345	-	327
- Décaissements liés aux acquisitions	-	-	-
- Encaissements liés aux cessions	1 345	-	327
Immeubles de placements	49 807	(113)	167
- Décaissements liés aux acquisitions	(42 888)	(21 818)	(7 632)
- Encaissements liés aux cessions	92 694	21 704	7 799
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	(264)	(395)	(198)
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	3	12	127
Subventions d'investissement reçues	-	-	-
Décaissements liés aux acquisitions des immobilisations financières	(2)	-	-
Encaissements liés aux cessions des immobilisations financières	-	-	-
Titres consolidés	23	3 181	(22 337)
- Décaissements liés aux acquisitions	-	(5)	(19 400)
- Encaissements liés aux cessions	2	3 487	-
- Incidence des variations de périmètre	22	(301)	(2 937)
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)	-	398	1 766
Variation des prêts et avances consentis	(71)	121	90
Autres flux liés aux opérations d'investissements	-	-	-
Flux des activités abandonnées	-	-	-
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	**50 842**	**3 204**	**(20 058)**
III - OPÉRATIONS DE FINANCEMENT			
Sommes reçues des actionnaires lors des augmentations de capital	-	-	2
- versées par les actionnaires de la société mère	-	-	2
- versées par les participations ne donnant pas le contrôle des filiales consolidées	-	-	-
Rachat et revente d'actions propres	17	201	214
Dividendes versés au cours de l'exercice	(9 044)	(8 114)	(10 797)
- dividendes versés aux actionnaires de la société mère	(9 044)	(8 114)	(10 797)
- dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle des filiales consolidées	-	-	-
Variation de participations ne donnant pas le contrôle sans perte de contrôle	-	(5 400)	-
Augmentation / Diminution des dettes subordonnées	-	-	-
Rémunération des instruments hybrides	(2 725)	(3 479)	(3 809)
Variation des dépôts de garantie versés et reçus	2 029	2 126	855
Emissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières	43 372	44 660	47 643
Remboursements d'emprunts et dettes financières	(101 836)	(60 433)	(41 925)
Coût de la dette financière nette : intérêts payés	(9 263)	(11 172)	(11 506)
Autres flux liés aux opérations de financement	636	769	707
Flux des activités abandonnées	-	-	-
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	**(76 814)**	**(40 843)**	**(18 616)**
VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE (I+II+III)	**358**	**(17 746)**	**(7 591)**
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture	**1 768**	**19 515**	**27 106**
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture	**2 126**	**1 768**	**19 515**
VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE	**358**	**(17 746)**	**(7 591)**

Trésorerie et équivalents

En millions d'euros	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2015
Caisse, banque centrale, CCP	1	1	1
Disponibilités bancaires	38 859	3 561	5 901
Disponibilités bancaires en autres actifs	577	778	796
Valeurs mobilières de placement (*1)	-	-	-
Sous-total (1)	**39 437**	**4 340**	**6 698**
Découverts bancaires	(19 922)	(2 572)	(4 572)
Découverts bancaires en autres passifs	-	-	-
Sous-total (2)	**(19 922)**	**(2 572)**	**(4 572)**
Total (1) + (2)	**19 515**	**1 768**	**2 126**

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

20.1.5 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 DE CAPITAL PAR INCORPORATION DES RÉSERVES LIBRES POUR ARRONDIR LE MONTANT DU CAPITAL	À LA CLÔTURE
Caisse, banque centrale, CCP	9 051 431	1 004 640	-	-	10 056 071
Disponibilités bancaires	53 500 000	5 938 093	-	61 907	59 500 000

Actions propres

	AU 31/12/2014	ACQUISITIONS	VENTES	ANNULATION	AU 31/12/2015
En milliers d'euros	244	980	(956)	-	268
En nombre	17 376	57 740	(58 183)	-	16 933

20.1.6 Informations relatives à l'entreprise

Le 24 février 2016, le Conseil d'administration d'Affine RE a arrêté les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2015 et autorisé leur publication. Affine est une société anonyme cotée sur le compartiment C 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 5 rue Saint Georges, Paris 9e.

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

Les principales activités du groupe sont décrites dans la note « Information sectorielle ». Les principaux événements de l'exercice figurent dans le paragraphe 7.3 ainsi que dans le rapport d'activité auquel il convient de se reporter.

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

20.1.7 Notes annexes aux comptes consolidés

20.1.7.1 Principes et méthodes comptables

20.1.7.1.1 Référentiel et présentation des comptes

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

Les 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 2015, à l'exception de l'adoption des nouvelles normes et interprétations d'application obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2015 (voir liste ci-après). Ces nouvelles normes amendements et interprétations n'ont pas d'impact significatif sur les états financiers du Groupe.

Normes, amendements de normes et interprétations applicables au 31 décembre 2015

Les normes, amendements de normes et interprétations, publiées par l'IASB et présentées ci-dessous sont applicables à partir de l'exercice ouvert le 1er janvier 2015 :

- IFRC 21 : Droits et Taxes.
- Améliorations annuelles – Cycle 2011-2013 (IFRS 3, IFRS 13, IAS 40).

Ces nouveaux textes n'ont pas eu d'incidence significative sur les résultats et la situation financière du Groupe.

Normes et interprétations non encore entrées en vigueur au sein de l'Union européenne

- Amendements à IAS 1 – Initiative informations à fournir ;
- Amendements à IAS 16 et IAS 38 – Clarification sur les modes d'amortissement acceptables ;
- Amendements à IAS 19 – Cotisations des membres du personnel ;
- Améliorations annuelles 2010-2012 ;
- Amendements à IFRS 11 – Comptabilisation des acquisitions d'intérêts dans des entreprises communes ;
- Améliorations annuelles 2012-2014 ;
- Amendements à IAS 27 – Utilisation de la méthode de la mise en équivalence dans les états financiers individuels.

Textes non adoptés par l'Union Européenne à la date de clôture

Sous réserve de leur adoption définitive par l'Union européenne, les normes, amendements de normes et interprétations, publiées par l'IASB et présentées ci-dessous sont applicables selon l'IASB aux dates suivantes :

- IFRS 9 – Instruments financiers : classifications et évaluations des actifs et passifs financiers – Amendements à IFRS 9, IFRS 7 et IAS 39 – Comptabilité de couverture générale : applicable au 1er janvier 2018 ;
- IFRS 14 : Comptes de report réglementaires : applicable au 1er janvier 2016 ;
- IFRS 15 : Produits des activités ordinaires tirés des contrats avec des clients : applicable au 1er janvier 2018 ;
- Amendements à IFRS 10, IFRS 12 et IAS 28 : Entités d'investissement – Application de l'exemption de consolidation : applicable au 1er janvier 2016 ;
- Amendements à IFRS 10 et IAS 28 – Vente ou apport d'actifs entre un investisseur et une entreprise associée ou une co-entreprise : application différée.

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

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

Les comptes sont présentés en milliers d'euros.

20.1.7.1.2 Comparabilité des comptes

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

20.1.7.1.3 Périmètre et méthode de consolidation

20.1.7.1.3.1 Entreprises à retenir dans le périmètre 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.

Le contrôle exclusif sur une filiale s'apprécie comme le pouvoir de diriger ses politiques financières et opérationnelles afin de tirer avantage de ses activités. Il résulte :

- soit de la détention directe ou indirecte de la majorité des droits de vote dans la filiale,
- soit du pouvoir de désigner ou de révoquer la majorité des membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance de la filiale, ou de réunir la majorité des droits de vote aux réunions de ces organes,
- soit du pouvoir d'exercer une influence dominante sur une filiale, en vertu d'un contrat ou de clauses statutaires.

Le contrôle conjoint est établi lorsque les décisions stratégiques, financières et opérationnelles correspondant à l'activité imposent le consentement unanime des parties partageant le contrôle. Le contrôle conjoint doit être défini en vertu d'un accord contractuel.

L'influence notable est établie de fait dès la détention supérieure à 20 % des droits de vote ; en deçà, l'influence notable peut être démontrée par une représentation dans les organes de direction ou une participation aux décisions stratégiques.

20.1.7.1.3.2 Méthode de consolidation

• Sociétés sous contrôle exclusif

Les filiales sont des entreprises contrôlées par le Groupe. Les états financiers des filiales sont inclus dans les états financiers consolidés à compter de la date du transfert du contrôle effectif jusqu'à la date où le contrôle cesse d'exister. Les filiales, quel que soit le pourcentage de détention, sont consolidées dans le bilan du Groupe selon la méthode de l'intégration globale.

• Partenariats

Selon IFRS 11, les entreprises classent leurs intérêts dans des partenariats, soit en tant qu'activité conjointe (si l'entreprise a des droits sur les actifs et assume des obligations au titre des passifs, dans le cadre d'un partenariat), soit en tant que co-entreprise (si l'entreprise a uniquement des droits sur les actifs nets concernés par un partenariat). Lors de cette évaluation, l'entreprise doit prendre en compte la structure du partenariat, la forme juridique du véhicule distinct, les stipulations contractuelles et, le cas échéant, d'autres faits et circonstances.

Les participations sont désormais comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence (précédemment en intégration proportionnelle).

Nous n'avons pas connaissance de passif pour lesquels le groupe Affine serait conjointement responsable avec le co-entrepreneur.

• Entreprises associées

Les entreprises associées sont celles dans lesquelles le groupe exerce une influence notable sur les politiques financières et opérationnelles, mais dont il n'a pas le contrôle. Les entreprises associées sont comptabilisées dans le bilan consolidé selon la méthode de la mise en équivalence.

20.1.7.1.3.3 Date de clôture

Toutes les sociétés du périmètre clôturent leurs comptes au 31 décembre.

20.1.7.1.4 Regroupements d'entreprises et acquisition d'actifs isolés

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

- Une entité détenant un immeuble ou un ensemble d'immeubles répond à la définition d'un regroupement d'entreprises et entre dans le champ d'application de la norme IFRS 3, si l'entité acquise correspond à une activité au sens d'IFRS 3. Constitue une activité au sens d'IFRS 3 un ensemble intégré d'actifs et de processus conduit et géré dans le but de fournir un rendement ou de dégager des coûts inférieurs ou d'autres avantages économiques. Si une entité obtient le contrôle d'une ou plusieurs entités qui ne sont pas des activités, le rassemblement de ces entités n'est pas un regroupement d'entreprises.
- 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.

20.1.7.1.4.1 Les regroupements d'entreprises

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

20.1.7.1.4.2 Les acquisitions d'actifs isolés

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

20.1.7.1.5 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 la juste valeur des instruments dérivés. Les montants avérés lors de la cession de ces actifs peuvent différer de ces estimations.

Les éléments susceptibles d'entraîner des ajustements significatifs au cours de l'exercice 2015 sont notamment les suivants :

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

Ces hypothèses sont notamment :
- la valeur locative du marché (VLM),
- le taux de rendement du marché,
- les travaux à réaliser.

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

Juste valeur des instruments financiers : la nature des hypothèses retenues par les évaluateurs est susceptible d'avoir des impacts importants sur la variation de juste valeur qui est reprise directement dans le compte de résultat. Une augmentation, ou une diminution de 50 ou 100 points de base des taux d'intérêt aurait les impacts suivant sur la valorisation des instruments financiers (la valorisation a été faite selon la courbe des taux au 31/12/2015 de l'Euribor 3 mois sur 10 ans) :

En milliers d'euros	- 100BP	- 50BP	+ 50BP	+ 100 BP
Variation de JV des instruments financiers de couvertures	(3 221)	1 484	2 354	4 976

Risques liés aux sociétés mises en équivalence : Depuis un certain nombre d'années, Banimmo s'est associé à d'autres groupes immobiliers ou financiers pour réaliser certaines opérations. Outre l'apport en fonds propres, Banimmo finance ces entreprises associées au travers d'avances qui sont subordonnées aux dettes consenties par les institutions financières à ces sociétés. Dans ce contexte, la recouvrabilité des avances faites par Banimmo à ces entreprises associées dépend de la rentabilité du projet immobilier. L'évaluation de la recouvrabililté de ces avances nécessite de la part de la direction de Banimmo de formuler des estimations de valeur future de ces projets et par conséquent implique la formulation d'hypothèses quant aux coûts de construction, à la nature et l'étendue des surfaces commercialisables (dans les projets pour lesquels les permis n'ont pas encore été obtenus), aux prévisions de valeurs locatives et aux conditions de vente. Au 31 décembre 2014, suite à un test de dépréciation sur les deux projets du groupe Urbanove, dans lequel Banimmo détient une part de 44 %, la valeur de la participation de ce groupe dans Banimmo a été ramenée à zéro. Au 31 décembre 2015 le montant des avances subordonnées octroyées au groupe Urbanove s'élève à 45,5 M€ en nominal auquel s'ajoute un montant d'intérêts capitalisés d'un montant de 1,7 M€. Un test de dépréciation a été réalisé au 31 décembre 2015 qui a conduit à une réduction de valeur de 21 M€ sur la valeur nominale des avances ainsi qu'à une réduction de valeur totale sur les intérêts capitalisés. La valeur nette de la créance au 31 décembre 2015 s'établit donc à 24,5 M€.

L'évaluation de la recouvrabilité de ces montants dépend de la valeur des projets de centres commerciaux à Verviers et à Namur. Dans la mesure où les demandes de permis n'ont pas encore été introduites pour le centre commercial de Namur et où des adaptations significatives au projet initial de centre commercial à Verviers sont envisagées et encore en discussion avec la ville de Verviers, entrainant très probablement le lancement d'une nouvelle procédure de demande de permis, les hypothèses retenues par la direction de Banimmo pour évaluer la recouvrabilité des avances sont par définition soumises à des risques liés aux permis, à des choix politiques, à des risques financiers ainsi qu'à l'évolution du marché immobilier (tant le marché locatif que de l'investissement), ce qui peut engendrer un impact tant sur les valeurs locatives que sur les valeurs de revente. Comme expliqué, ce montant de réduction de valeur repose sur des hypothèses : celles-ci pourraient ne pas se vérifier, des évènements non anticipés pourraient se produire et/ou des différences significatives pourraient survenir entre les prévisions et les réalisations. De plus, un certain nombre de mesures sont actuellement à l'étude par les organes de gestion d'Urbanove et de ses filiales pour leur permettre de faire face aux difficultés financières qui pourraient résulter du retard enregistré dans le développement des projets. Si ces mesures ne devaient pas avoir une issue favorable, elles pourraient également avoir un impact sur la recouvrabilité du solde de l'avance subordonnée consentie par Banimmo à Urbanove soit un risque maximal pour Banimmo de 24,5 M€ et de 12,1 M€ pour la quote-part détenue par Affine.

La dépréciation de la créance est basée sur les hypothèses suivantes en matière du taux de capitalisation :
- Verviers : taux retenu 6 %,
- Namur : taux retenu 5 %.

Une hausse du taux de capitalisation de 0,25 % conduirait à une dépréciation complémentaire de 7,5 M€.

A contrario, une baisse du taux de capitalisation de 0,25 % conduirait à une reprise de dépréciation de 8,2 M€.

20.1.7.1.6 Contrats

20.1.7.1.6.1 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.

20.1.7.1.6.2 Contrats d'immeubles de placement

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

Les contrats de location dans lesquels le bailleur 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'utilisation 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.

20.1.7.1.7 Méthodes d'évaluation des principaux postes

20.1.7.1.7.1 Immeubles de placement

20.1.7.1.7.1.1 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.

Le groupe 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 font l'objet d'une capitalisation obligatoire et 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 la charge financière et l'amortissement de la dette.

Produits des immeubles de placement

Les produits des immeubles de placement se composent des loyers et produits assimilables (ex : indemnité d'occupation, droits d'entrées, recettes des parkings) facturés pour les immeubles de bureaux, les commerces et les entrepôts 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 et 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.

20.1.7.1.7.1.2 Évaluation

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 à partir 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) 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). Les montants déduits sont calculés sur une base forfaitaire de 6,2 % de la valeur « hors droits » dans le premier cas de figure et comprend l'ensemble des dépenses, de nature fiscale ou autre, supportées lors d'une vente. Dans le second cas de figure, 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.

La méthodologie pour déterminer la juste valeur pour les immeubles de placement consiste à retenir la valeur des immeubles obtenue par capitalisation des loyers et/ou le prix de marché des transactions récentes sur des immeubles ayant des caractéristiques similaires. La méthode par capitalisation reflète, entre autres choses, le revenu locatif des contrats de location en cours et les hypothèses de revenu locatif pour les contrats de location futurs en tenant compte des conditions de marché actuelles.

Les experts ont retenu la méthode de capitalisation du revenu, ainsi que les méthodes de Discounted-Cash-flows (DCF) et des comparables. La 1re méthode consiste à capitaliser un loyer de marché à un taux de capitalisation de marché, déduction faite des écarts entre les loyers considérés et les valeurs locatives du marché estimées au jour de l'expertise, actualisés au taux financier en vigueur, sur la durée restant à courir soit jusqu'à la prochaine échéance de renouvellement du bail dans le cas où le loyer actuel est supérieur au loyer de marché considéré, soit jusqu'à l'échéance du bail dans le cas où le loyer actuel est inférieur au loyer de marché considéré. Les taux d'actualisation retenus sont fondés sur les comparables de transactions les plus pertinents au regard de la qualité de l'immeuble, de sa situation locative, et de la conjoncture du marché de l'investissement tant au niveau local que national. 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.

A la suite de l'adoption de la norme IFRS 13 « Évaluation de la juste valeur », les méthodes de valorisations des actifs utilisées par les experts du Groupe 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 du groupe et à celles publiées par le marché.

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 du Groupe, 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 du Groupe :

	SURFACE LOCATIVE	JUSTE VALEUR HORS DROITS		LOYER EFFECTIF	
	M²	K €	€/M²	K €	€/M²
Total	**372 791**	**514 428**	**1 380**	**34 489**	**93**
Paris	11 121	95 390	8 577	4 586	412
IdF hors Paris	97 122	134 085	1 381	10 283	106
Autres régions France	250 057	276 709	1 107	19 008	76
Zone euro hors France	14 491	8 244	569	612	42
Offices	150 986	319 976	2 119	20 200	134
Shopping centres	65 018	122 969	1 891	8 397	129
Warehouses & Industrial	156 787	71 192	454	5 877	37
Others	0	290	0	15	0
Paris	11 121	95 390	8 577	4 586	412
Offices	139 865	224 876	1 608	15 630	112
Shopping centres	65 018	122 969	1 891	8 397	129
Warehouses & Industrial	156 787	71 192	454	5 877	37
Others	0	0	0	0	0
Paris Métropole	68 567	180 325	2 630	9 563	139
Autres Île-de-France	39 676	49 150	1 239	5 307	134
Régions	250 057	276 709	1 107	19 008	76
Zone euro hors France	14 491	8 244	569	612	42

Loyer et taux effectif = loyer et taux actuel

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 le groupe 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 ont été 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 2015, les experts retenus sont les suivants :
- CBRE,
- Foncier Expertise,
- BNP Real Estate,

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

Les évaluations sont réalisées en interne, au cas par cas indépendamment de la valeur des immeubles. La Direction générale peut ne pas retenir la valeur d'expertise lorsque de nouveaux événements surviennent.

20.1.7.1.7.2 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.

20.1.7.1.7.3 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.

20.1.7.1.7.4 Actifs détenus en vue de la vente

Lorsque la valeur comptable d'un actif devra être recouvrée par une vente probable 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 2015, 12 actifs sont présentés sur cette ligne ;
- La valeur de 8 d'entre eux correspond à des expertises externes, dont 2 qui ont été revues à la baisse par la Direction générale d'Affine.
- La valeur de 4 d'entre eux correspond à des mandats signés, à des offres acceptées par les deux parties et/ou à des promesses de vente,

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

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

En milliers d'euros	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
Produits sur cessions d'immobilisations	95 077	29 651	7 810
Valeur nette comptable des immeubles cédés	(102 584)	(26 262)	(8 017)
Résultat de cession	**(7 507)**	**3 389**	**(207)**

20.1.7.1.7.5 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 et / ou commerciale, dans le cours normal de l'activité par Banimmo 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. A 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 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'Etat 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, le groupe comptabilise une perte à terminaison en charges de la période.

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.

20.1.7.1.7.6 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 ».

20.1.7.1.7.7 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 doit être 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 restant à courir. 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

A chaque date de clôture, l'entreprise doit apprécier 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). Une perte de valeur est le montant de l'excédent de la valeur comptable d'un actif sur sa valeur recouvrable. 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 8 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*

A 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 régulière et de tests de dépréciation. A 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 trésoreries 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.

20.1.7.1.7.8 Instruments financiers

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

Les actifs financiers détenus par le groupe 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».

Le groupe 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.

Le groupe Affine développe une stratégie de macro couverture 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 par le compte de résultat. Le groupe Affine classe en conséquence 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 au compte de résultat sur la période du différé de paiement. L'exit tax due dans le cadre du statut SIIC fait ainsi l'objet d'une actualisation dans les comptes du groupe.

• 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 31/12/2015 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. Cette méthode de détermination correspond au niveau 2 de la nomenclature IFRS 7.

• 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 2015 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 que le Groupe 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 issues 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 du Groupe. Il résulte du produit :

a. de la valeur de marché totale que le Groupe a auprès de cette contrepartie si elle est négative,

b. de la probabilité de défaut du Groupe sur la durée moyenne, pondérée de la valeur nominale du portefeuille total de dérivés. La probabilité de défaut du Groupe est issue du 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 17,2 K€ sur le résultat de la période.

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

Pour plus de détails, se référer à l'annexe des comptes individuels.

• 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), ajusté des éventuels effets dilutifs d'opérations financières sur le capital.

A 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.

En juillet 2015, la société a procédé à la conversion de 1 610 ORA émises en 2003 par 1 004 640 actions nouvelles. Au 31 décembre 2015, le nombre d'ORA est de 362.

Amortissement anticipé au gré de la société

A 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 est supérieure au prix d'émission ajusté.

A 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 %. Ce prix ne pourra être en aucun cas inférieur au nominal de l'ORA.

Amortissement anticipé au gré du porteur

A 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 (après ajustement) 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 75,0 M€ représenté 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.

Affine pouvant être exempté de verser des coupons ou de rembourser les TSDI en cas de survenance ou de non-survenance d'un événement en dehors de son contrôle, l'application de la norme IAS 32 conduit donc à classer les TSDI en totalité en instruments de capitaux propres.

Les distributions relatives à ces instruments, nettes de l'impact fiscal éventuel, sont traitées comme des distributions de dividendes.

20.1.7.1.7.10 Provisions

Les provisions sont comptabilisées lorsque le groupe a 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 groupe attend le remboursement d'une partie du montant du risque couvert par la provision, par exemple du fait d'un contrat d'assurances, 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 avant impôt 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.

20.1.7.1.7.11 Actions propres

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

20.1.7.1.7.12 Impôt

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

• Impôt exigible

Le groupe Affine a une fiscalité mixte à savoir :

- un secteur SIIC qui permet de bénéficier de l'exonération 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 1er janvier 1993 et aux contrats de crédit-bail général (CBG) signés avant le 1er 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 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.

Les effets des modifications des taux d'imposition d'un exercice sur l'autre sont inscrits dans le résultat de l'exercice au cours duquel la modification est constatée, sauf si les modifications concernent un actif ou passif d'impôt comptabilisé à l'origine par capitaux propres.

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

Les taux appliqués au 31 décembre 2015 sont :

Sociétés françaises hors SIIC	33,33 %
Sociétés belges	33,99 %

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.

20.1.7.1.7.13 Avantages du personnel

Le groupe prend 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 1er 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 :

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

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

Affine utilise la méthode comptable de la juste valeur unitaire pour valoriser les plans d'attribution gratuite d'actions : l'évaluation repose sur le cours de l'action à la date d'attribution initiale. Aucune hypothèse en matière de probabilité de présence n'est retenue dans le calcul de l'évaluation pendant la période d'acquisition.

La charge est étalée sur la période d'acquisition de 3 ans, sans effet d'actualisation.

20.1.7.2 Information sectorielle

L'information sectorielle reflète la vue de la direction générale et 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 le groupe.

• Au 31 décembre 2015 :

En milliers d'euros	BUREAUX	ENTREPÔTS ACTIVITÉS	COMMERCES	DIVERS	TOTAL
Revenus locatifs	19 564	10 851	8 594	20	39 029
Revenus nets des immeubles	**18 322**	**9 508**	**6 577**	**27**	**34 435**
Revenus des autres activités	181	453	176	452	1 263
Frais de structure	(3 204)	(3 344)	(1 292)	(103)	(7 943)
EBITDA Courant	**15 300**	**6 618**	**5 461**	**376**	**27 755**
Amortissements et dépréciations	(379)	(212)	(12)	(5)	(609)
Résultat opérationnel courant	**14 921**	**6 406**	**5 449**	**371**	**27 146**
Charges nettes des provisions	72	(395)	1	22	(300)
Autres produits et charges	(116)	(136)	32	95	(126)
Résultat des cessions d'actifs	(623)	(7 131)	513	-	(7 241)
Résultat opérationnel	**14 253**	**(1 256)**	**5 995**	**488**	**19 479**
Solde net des ajustements de valeur	782	3 009	2	(40)	3 753
Résultat opérationnel net	**15 035**	**1 753**	**5 996**	**448**	**23 232**
Coût de l'endettement financier	(4 882)	(2 219)	(1 963)	(41)	(9 105)
Autres produits et charges financiers	(382)	(109)	(31)	(2)	(524)
Ajustement de valeur des instruments financiers	1 305	625	102	30	2 062
Résultat avant impôt	**11 077**	**50**	**4 104**	**434**	**15 665**
Impôts	347	73	17	20	457
Quote part des titres mis en équivalence	(6 953)	834	(5 231)	(4 332)	(15 682)
Résultat net	**4 470**	**957**	**(1 110)**	**(3 878)**	**440**
RÉSULTAT HORS CESSIONS ET VARIATIONS DE JV	**3 006**	**4 453**	**(1 727)**	**(3 868)**	**1 865**

En milliers d'euros	BUREAUX	ENTREPÔTS ACTIVITÉS	COMMERCES	DIVERS	TOTAL
Actifs sectoriels	350 686	100 108	131 664	2 320	584 778
Participations dans les MEE	15 246	836	11 470	11 280	38 831
Total actif consolidé	**365 932**	**100 944**	**143 134**	**13 600**	**623 609**
Passifs sectoriels	477 520	74 555	79 057	(7 523)	623 609
Total passif consolidé	**477 520**	**74 555**	**79 057**	**(7 523)**	**623 609**
Dépenses d'investissement	36 629	1 421	932	-	38 982

• Au 31 décembre 2014 :

En milliers d'euros	BUREAUX	ENTREPÔTS ACTIVITÉS	COMMERCES	DIVERS	TOTAL
Revenus locatifs	21 824	12 680	8 952	231	43 687
Revenus nets des immeubles	**21 718**	**10 931**	**6 395**	**153**	**39 197**
Revenus des autres activités	232	1 923	69	60	2 283
Frais de structure	(3 470)	(5 056)	(1 495)	(127)	(10 148)
EBITDA Courant	**18 480**	**7 798**	**4 969**	**85**	**31 332**
Amortissements et dépréciations	(82)	(43)	(5)	(2)	(132)
Résultat opérationnel courant	**18 399**	**7 755**	**4 964**	**83**	**31 200**
Charges nettes des provisions	(532)	(96)	(3)	(1)	(633)
Autres produits et charges	19	96	44	0	159
Résultat des cessions d'actifs	3 481	(54)	(23)	(3)	3 401
Résultat opérationnel	**21 366**	**7 701**	**4 981**	**79**	**34 127**
Solde net des ajustements de valeur	(11 530)	(12 804)	(1 042)	100	(25 276)
Résultat opérationnel net	**9 836**	**(5 103)**	**3 939**	**179**	**8 851**
Coût de l'endettement financier	(5 839)	(2 777)	(2 217)	(82)	(10 915)
Autres produits et charges financiers	86	(311)	72	(31)	(183)
Ajustement de valeur des instruments financiers	(547)	(598)	(1 175)	25	(2 295)
Résultat avant impôt	**3 535**	**(8 789)**	**620**	**92**	**(4 542)**
Impôts	(12)	(858)	(216)	6	(1 080)
Quote part des titres mis en équivalence	(2 190)	(266)	(1 232)	(1 659)	(5 347)
Résultat net	**1 333**	**(9 913)**	**(828)**	**(1 561)**	**(10 969)**
RÉSULTAT HORS CESSIONS ET VARIATIONS DE JV	**9 929**	**3 544**	**1 412**	**(1 683)**	**13 202**

En milliers d'euros	BUREAUX	ENTREPÔTS ACTIVITÉS	COMMERCES	DIVERS	TOTAL
Actifs sectoriels	333 079	181 888	133 791	2 880	651 638
Participations dans les MEE	25 024	3 775	14 069	11 806	54 674
Total actif consolidé	**358 103**	**185 664**	**147 860**	**14 686**	**706 312**
Passifs sectoriels	458 459	157 068	92 293	(1 507)	706 312
Total passif consolidé	**458 459**	**157 068**	**92 293**	**(1 507)**	**706 312**
Dépenses d'investissement	13 762	8 684	272	-	22 718

20.1.7.3 Périmètre de consolidation

Périmètre à la clôture

	31/12/2015			31/12/2014			31/12/2013		
	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**		
GESFIMMO (ex AFFINE DEVELOPPEMENT 1 SAS)	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	99,99 %
ARCA VILLE D'ETE SCI (ex-CAPUCINES 2 SCI)	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
ATIT SC (ex- ANJOU SC)	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
AFFINE SUD SCI (ex BRETIGNY SCI)	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
CARDEV	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
COUR CAPUCINES SA	-	-	-	IG	100,00 %	99,99 %	IG	100,00 %	99,99 %
DORIANVEST SARL	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
LES 7 COLLINES SAS	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 %
CHAVILLE SALENGRO SAS	IG	100,00 %	100,00 %	-	-	-	-	-	-
CLICHY HORIZON SCI	IG	100,00 %	100,00 %	-	-	-	-	-	-
CONCERTO Développement SAS	-	-	-	-	-	-	IG	99,60 %	99,60 %
CONCERTO BUCHERES SCI	-	-	-	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	99,60 %
CONCERTO BUCHERES 2 SCI	-	-	-	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	99,60 %
CONCERTO BUCHERES 3 SCI	MEE	40,00 %	40,00 %	MEE	40,00 %	40,00 %	-	-	-
CONCERTO FERRIERES EN BRIE SCI	-	-	-	-	-	-	IG	100,00 %	99,60 %
CONCERTO WISSOUS PROMOTION SAS	MEE	40,00 %	40,00 %	MEE	40,00 %	40,00 %	-	-	-
2/4 HAUSSMANN SAS	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 %	-	-	-	-	-	-
LOUVOIS SAS	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	-	-	-
NEVERS COLBERT SCI (ex CAPUCINES I SCI)	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
PARVIS LILLE SCI	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
ST ETIENNE - 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 %
BERCY PARKINGS SCI	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
COSMO MONTPELLIER SCI	-	-	-	-	-	-	IG	100,00 %	100,00 %
HOLDIMMO SC	-	-	-	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SCI NUMERO 1	-	-	-	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SCI 36	-	-	-	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
SEADA SAS	IG	100,00 %	100,00 %	-	-	-	-	-	-
TOULOUSE LES AMARANTES SCI	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	-	-	-
URBISMART SAS	MEE	17,00 %	17,00 %	MEE	34,00 %	34,00 %	-	-	-
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 %	IP	50,00 %	50,00 %
29 COPERNIC SCI	MEE	50,00 %	50,00 %	MEE	50,00 %	50,00 %	MEE	50,00 %	50,00 %
CONCERTO Développement Iberica SL	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	99,60 %
BANIMMO SA	**MEE**	**49,99 %**	**49,51 %**	**MEE**	**49,99 %**	**49,51 %**	**MEE**	**49,99 %**	**49,51 %**

Il y a eu au cours de l'exercice la création de 4 sociétés : Kutum, Seada, Chaville Salengro, Clichy Horizon.

20.1.7.4 Notes et commentaires

20.1.7.4.1 Notes sur l'état de la situation financière

Note 1 – Immeubles du patrimoine

Les immeubles du patrimoine sont composés de :
- 35 actifs inscrits en immeubles de placement.
- 12 actifs inscrits en actifs détenus en vue de la vente.

41 des 47 actifs, représentant 93,9 % de la juste valeur du patrimoine locatif, d'Affine ont été évalués par des experts indépendants (BNP Real Estate, CBRE, Foncier Expertise) dont 9 ont été revues à la baisse par la Direction générale d'Affine. 4 actifs représentant 2,3 % de la juste valeur du patrimoine locatif, ont été valorisés selon une offre d'achat signée, une promesse ou un mandat de vente et 2 actifs ont été retenus pour leur coût historique, soit 3,8 % de la valeur du patrimoine locatif.

Les immeubles acquis au cours de l'exercice et ceux faisant l'objet d'une offre d'achat ou d'une promesse de vente sont, comptabilisés à la valeur de marché. Les immeubles pour lesquels un processus de vente a été engagé sont présentés sur une ligne distincte au bilan. Le résultat de cession d'un immeuble de placement est calculé par rapport à la 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 2015 :

En milliers d'euros		01/01/2015	ACQUISITIONS OU TRAVAUX	VARIATION DE PÉRIMÈTRE	CESSIONS	VARIATIONS DE JUSTE VALEUR	31/12/2015
Par type d'actifs	Locaux d'activité, entrepôts	147 374	1 421	-	(80 613)	3 009	71 192
	Bureaux	302 289	36 629	-	(19 723)	782	319 976
	Commerce	124 860	932	-	(2 824)	2	122 969
	Autres	530	-	-	(200)	(40)	290
	TOTAL	**575 053**	**38 982**	**-**	**(103 360)**	**3 753**	**514 428**
Par zone	Paris - QCA	22 600	227	-	-	6 773	29 600
	Paris - hors QCA	68 409	1 617	-	(7 457)	3 221	65 790
	Idf - hors Paris	144 223	21 609	-	(21 470)	(10 278)	134 085
	Province - française	332 130	15 360	-	(74 434)	3 653	276 709
	Autres	7 691	169	-	-	384	8 244
	TOTAL	**575 053**	**38 982**	**-**	**(103 360)**	**3 753**	**514 428**
						Coûts directs initiaux	425
							514 853

Au 31 décembre 2014 :

En milliers d'euros		01/01/2014	ACQUISITIONS OU TRAVAUX	VARIATION DE PÉRIMÈTRE	CESSIONS	VARIATIONS DE JUSTE VALEUR	31/12/2014
Par type d'actifs	Locaux d'activité, entrepôts	147 088	17 010	-	(3 919)	(12 804)	147 374
	Bureaux	318 923	13 762	-	(18 867)	(11 530)	302 289
	Commerce	126 085	272	-	(455)	(1 042)	124 860
	Autres	1 675	-	-	(1 245)	100	530
	TOTAL	**593 771**	**31 044**	**-**	**(24 486)**	**(25 276)**	**575 053**
Par zone	Paris - QCA	22 300	49	-	-	251	22 600
	Paris - hors QCA	70 530	1 315	-	(5 456)	2 019	68 409
	Idf - hors Paris	169 147	2 164	-	(11 939)	(15 148)	144 223
	Province - française	329 442	20 969	-	(7 091)	(11 191)	332 130
	Autres	2 351	6 547	-	-	(1 207)	7 691
	TOTAL	**593 770**	**31 044**	**-**	**(24 486)**	**(25 276)**	**575 053**
						Coûts directs initiaux	413
							575 466

Au 31 décembre 2013 :

En milliers d'euros		01/01/2013	ACQUISITIONS OU TRAVAUX	TRANSFERTS	CESSIONS	VARIATIONS DE JUSTE VALEUR	31/12/2013
Par type d'actifs	Locaux d'activité, entrepôts	144 658	15 481	-	(3 799)	(9 253)	147 088
	Bureaux	325 777	3 063	-	(2 184)	(7 734)	318 923
	Commerce	75 131	1 390	50 950	-	(1 386)	126 085
	Autres	3 698	(2)	-	(2 024)	3	1 675
	TOTAL	**549 265**	**19 934**	**50 950**	**(8 006)**	**(18 371)**	**593 771**
Par zone	Paris - QCA	22 100	292	-	-	(92)	22 300
	Paris - hors QCA	68 850	526	-	-	1 154	70 530
	Idf - hors Paris	179 868	1 864	-	(4 075)	(8 510)	169 147
	Province - française	276 129	17 175	50 950	(3 931)	(10 881)	329 442
	Autres	2 316	77	-	-	(42)	2 351
	TOTAL	**549 264**	**19 934**	**50 950**	**(8 006)**	**(18 371)**	**593 770**
						Coûts directs initiaux	490
							594 259

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

La valorisation de neuf actifs a été revue par la Direction générale malgré des expertises.

Immeubles de placement

En milliers d'euros	VALEURS RETENUES	EXPERTISES	ÉCART	COMMENTAIRES
CBRE	110 060	115 274	(5 214)	
Crédit Foncier Expertise (ex-Ad Valorem)	185 102	185 440	(338)	
BNP Real Estate	141 164	144 000	(2 836)	
Acquisitions	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
Expertises internes	-	-	-	
Honoraires de commercialisation	425	-	425	
IMMEUBLES DE PLACEMENT AU 31/12/2015	**456 396**	**444 714**	**11 682**	

En milliers d'euros	VALEURS RETENUES	EXPERTISES	ÉCART	COMMENTAIRES
Cushman and Wakefield	258 640	258 640	-	
Crédit Foncier Expertise (ex - Ad Valorem)	49 090	49 090	-	
BNP Real Estate	111 241	111 241	-	
Acquisitions	7 893	-	7 893	Portant sur un immeuble acquis le 13/11/14 pour lequel il n'a pas eu d'expertise au 31/12/14
Honoraires de commercialisation	413	-	413	
IMMEUBLES DE PLACEMENT AU 31/12/2014	**427 277**	**418 971**	**8 306**	

En milliers d'euros	VALEURS RETENUES	EXPERTISES	ÉCART	COMMENTAIRES
Cushman and Wakefield	328 950	328 950	-	
Crédit Foncier Expertise (ex - Ad Valorem)	65 350	65 350	-	
BNP Real Estate	145 851	145 851	-	
Expertises internes	10 239	10 239	-	
Honoraires de commercialisation	490	-	490	
IMMEUBLES DE PLACEMENT AU 31/12/2013	**550 880**	**550 391**	**490**	

Actifs détenus en vue de la vente :

En milliers d'euros	VALEURS RETENUES	EXPERTISES EXTERNES	ÉCART	COMMENTAIRES
Expertises externes	46 760	47 456	(696)	
Expertises internes	-	-	-	
Mandats, offres de ventes 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**	

En milliers d'euros	VALEURS RETENUES	EXPERTISES EXTERNES	ÉCART	COMMENTAIRES
Expertises externes	15 200	15 200	-	
Expertises internes	119 072	-	119 072	
Mandats, offres de ventes et promesses de vente	13 917	-	13 917	
ACTIFS NON COURANTS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE AU 31/12/2014	**148 189**	**15 200**	**132 989**	

En milliers d'euros	VALEURS RETENUES	EXPERTISES EXTERNES	ÉCART	COMMENTAIRES
Expertises externes	36 184	36 184	-	
Expertises internes	1 838	-	1 838	
Mandats, offres de ventes et promesses de vente	5 358	-	5 358	
ACTIFS NON COURANTS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE AU 31/12/2013	**43 382**	**36 184**	**7 196**	

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 2015 ressort à 6,5 %.

Sur la base du taux de rendement moyen au 31 décembre 2015, une variation supplémentaire de 25 points de base ferait varier de 18,8 M€ la valeur du patrimoine du groupe.

Variations de la valeur des immeubles

En milliers d'euros	LOCATION	EN COURS	ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE	TOTAL
Au 31/12/2012	**518 285**	**4 304**	**27 255**	**549 843**
Augmentations	955	7 823	11 182	19 960
Acquisitions	955	7 823	11 182	19 960
Diminutions	-	(26)	(8 006)	(8 032)
Cessions	-	(26)	(8 006)	(8 032)
Variation de périmètre	50 950	-	-	50 950
Variation de la juste valeur	(15 624)	-	(2 747)	(18 371)
Virements de poste à poste	(6 306)	(9 391)	15 697	-
Variation des coûts directs initiaux	(89)	-	-	(89)
Au 31/12/2013	**548 171**	**2 710**	**43 381**	**594 260**
Augmentations	14 611	5 905	10 528	31 044
Acquisitions	14 611	5 905	10 528	31 044
Diminutions	(10 673)	(86)	(13 727)	(24 486)
Cessions	(10 673)	(86)	(13 727)	(24 486)
Variation de périmètre	-	-	-	-
Variation de la juste valeur	(15 465)	-	(9 811)	(25 276)
Virements de poste à poste	(114 662)	(3 156)	117 818	-
Variation des coûts directs initiaux	(77)	-	-	(77)
Au 31/12/20014	**421 905**	**5 373**	**148 189**	**575 465**
Augmentations	20 968	15 635	2 379	38 982
Acquisitions	20 968	15 635	2 379	38 982
Diminutions	(5 961)	(1 997)	(95 403)	(103 360)
Cessions	(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**

Note 2 - Emprunts à long terme

En milliers d'euros	POSTE DU BILAN	DE 1 À 2 ANS	DE 2 ANS À 5 ANS	PLUS DE 5 ANS
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	-	-
Etalement des frais d'emprunts au TIE	(1 080)	(266)	(560)	(254)
TOTAL AU 31/12/2015	**216 153**	**22 883**	**101 265**	**92 004**

En milliers d'euros	POSTE DU BILAN	DE 1 À 2 ANS	DE 2 ANS À 5 ANS	PLUS DE 5 ANS
Emprunts bancaires	225 299	36 993	90 954	97 352
- Taux fixe	8 806	1 049	7 757	-
- Taux variable	216 493	35 944	83 197	97 352
Comptes de couverture d'engagement de location financement	841	187	655	-
Etalement des frais d'emprunts au TIE	(954)	(264)	(486)	(205)
TOTAL AU 31/12/2014	**225 186**	**36 916**	**91 123**	**97 148**

En milliers d'euros	POSTE DU BILAN	DE 1 À 2 ANS	DE 2 ANS À 5 ANS	PLUS DE 5 ANS
Emprunts bancaires	297 439	54 875	133 418	109 145
- Taux fixe	12 723	3 359	9 247	118
- Taux variable	284 715	51 516	124 172	109 027
Comptes de couverture d'engagement de location financement	4 859	1 137	3 435	287
Etalement des frais d'emprunts au TIE	(1 178)	(319)	(573)	(287)
TOTAL AU 31/12/2013	**301 119**	**55 694**	**136 280**	**109 145**

La durée moyenne des dettes au 31 décembre 2015 est de 5,3 années.

Note 3 – Autres actifs & passifs financiers

Au 31 décembre 2015 :

En milliers d'euros	POSTES 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
Prêts	-	-	-	-
Total actifs financiers non courants	**11 889**	**36**	**9 214**	**2 638**
Courants				
Trésorerie et équivalents	6 698	6 698	-	-
Équivalents de trésorerie : sicavs	-	-	-	-
Retraitement à la juste valeur des sicavs	-	-	-	-
Comptes de règlements relatifs aux titres	796	796	-	-
Comptes bancaires débiteurs	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	-	-
À moins d'un an	40 851	40 851	-	-
Comptes de couverture d'engagement location financement	187	187	-	-
Etalement des frais d'emprunts au TIE	(313)	(313)	-	-
Intérêts courus sur emprunts	327	327	-	-
Instruments dérivés – Primes actualisées à payer	60	60	-	-
Découverts bancaires	4 572	4 572	-	-
Comptes courants et dettes rattachées	139	139	-	-
TOTAL PASSIFS FINANCIERS COURANTS	**45 823**	**45 823**	**-**	**-**

Au 31 décembre 2014 :

En milliers d'euros	POSTES 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	13 053	-	13 053	-
Actifs disponibles à la vente	278	-	278	-
Instruments dérivés à la juste valeur	313	8	305	-
Dépôts et cautionnement versés	3 087	-	-	3 087
Prêts	7	-	-	7
Total actifs financiers non courant	**16 739**	**8**	**13 637**	**3 094**
Courants				
Trésorerie et équivalents	4 340	4 340	-	-
Équivalents de trésorerie : Sicavs	-	-	-	-
Retraitement à la juste valeur des sicavs	-	-	-	-
Comptes de règlements relatifs aux titres	778	778	-	-
Comptes bancaires débiteurs	3 562	3 562	-	-
TOTAL ACTIFS FINANCIERS COURANT	**4 340**	**4 340**	**-**	**-**
PASSIFS FINANCIERS				
Non courants				
Instruments financiers	6 576	449	3 735	2 392
Primes actualisées à payer	39	-	39	-
Total passifs financiers non courants	**6 614**	**449**	**3 773**	**2 392**
Courants				
Emprunt et dettes financières	48 962	48 962	-	-
A moins d'un an	39 743	39 743	-	-
Comptes de couverture d'engagement location financement	4 995	4 995	-	-
Etalement des frais d'emprunts au TIE	(286)	(286)	-	-
Intérêts courus sur emprunts	477	477	-	-
Instruments dérivés - Primes actualisées à payer	57	57	-	-
Découverts bancaires	2 572	2 572	-	-
Comptes courants et dettes rattachées	1 405	1 405	-	-
TOTAL PASSIFS FINANCIERS COURANTS	**48 962**	**48 962**	**-**	**-**

Au 31 décembre 2013 :

En milliers d'euros	POSTES 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	20 132	-	17 086	3 046
Actifs disponibles à la vente	278	-	-	278
Instruments dérivés à la juste valeur	1 146	532	616	(2)
Dépôts et cautionnement versés	3 457	-	-	3 457
Prêts	212	-	201	11
Total actifs financiers non courant	**25 225**	**532**	**17 903**	**6 790**
Courants				
Trésorerie et équivalents	39 441	39 441	-	-
Equivalents de trésorerie : Sicavs	-	-	-	-
Retraitement à la juste valeur des sicavs	-	-	-	-
Comptes de règlements relatifs aux titres	577	577	-	-
Comptes bancaires débiteurs	38 864	38 864	-	-
TOTAL ACTIFS FINANCIERS COURANT	**39 441**	**39 441**	**-**	**-**
PASSIFS FINANCIERS				
Non courants				
Instruments financiers à long terme	5 069	33	4 694	342
Primes actualisées à payer	168	-	168	-
Total passifs financiers non courants	**5 237**	**33**	**4 862**	**342**
Courants				
Emprunt et dettes financières	60 519	60 519	-	-
A moins d'un an	39 218	39 218	-	-
Comptes de couverture d'engagement location financement	502	502	-	-
Etalement des frais d'emprunts au TIE	(372)	(372)	-	-
Intérêts courus sur emprunts	571	571	-	-
Instruments dérivés - Primes actualisées à payer	480	480	-	-
Découverts bancaires	19 922	19 922	-	-
Comptes courants et dettes rattachées	198	198	-	-
TOTAL PASSIFS FINANCIERS COURANTS	**60 519**	**60 519**	**-**	**-**

Note 4 – Éléments détenus en vue de la vente

		31/12/2015		31/12/2014		31/12/2013	
En milliers d'euros		ACTIF	PASSIF	ACTIF	PASSIF	ACTIF	PASSIF
Immeuble de placement	Immeubles détenus en vue de la vente	58 457	-	148 189	-	43 381	-
	Emprunts	-	28 950	-	81 612	-	29 237
	Dépôts de garantie	-	1 612	-	1 534	-	830
	SOUS-TOTAL	**58 457**	**30 562**	**148 189**	**83 146**	**43 381**	**30 066**
Actifs financiers	Titres	21	-	(1)	-	(1)	-
	Créances rattachées	-	-	279	-	279	-
	SOUS-TOTAL	**21**	**-**	**278**	**-**	**278**	**-**
	TOTAL	**58 478**	**30 562**	**148 467**	**83 146**	**43 659**	**30 066**

Note 5 - Autres actifs

En milliers d'euros	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
État - Créances fiscales et sociales	3 118	3 061	4 219
Sous-total (1)	**3 118**	**3 061**	**4 219**
Fournisseurs	355	381	472
Comptes de la clientèle	2 142	3 122	1 908
Capital souscrit non versé	-	1	-
Prêts aux sociétés liées	-	-	(10)
Autres débiteurs divers	4 437	5 618	8 446
Provision dépréciation débiteurs divers	-	(165)	(190)
Divers	(45)	(45)	(45)
Autres créances	**6 890**	**8 913**	**10 581**
Produits à recevoir	15 894	15 680	18 238
Charges constatées d'avance	266	464	638
Comptes de régularisation	**16 160**	**16 145**	**18 876**
Sous-total (2)	**23 050**	**25 058**	**29 457**
TOTAL (1) + (2)	**26 168**	**28 119**	**33 676**

Note 6 - Autres passifs

En milliers d'euros	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
Fournisseurs et comptes rattachés	3 786	3 350	4 308
Fournisseurs d'immobilisations et comptes rattachés	106	112	2 184
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	**3 892**	**3 463**	**6 492**
Divers clients	683	1 001	443
Créditeurs divers	12 531	12 155	15 325
Versements reçus sur appels de garantie (location-financement)	-	-	-
Divers	-	-	-
Autres dettes	**13 214**	**13 156**	**15 768**
Charges à payer	4 580	8 030	10 220
Produits constatés d'avance	655	168	123
TOTAL	**22 340**	**24 817**	**32 603**

Note 7 - Prêts et créances sur la clientèle

En milliers d'euros	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
Créances sur cessions d'immobilisations	8 154	6 170	-
Créances ordinaires	2 867	2 678	4 073
Créances douteuses	5 336	5 461	3 420
Dépréciation des créances douteuses	(3 830)	(3 627)	(2 257)
TOTAL	**12 527**	**10 683**	**5 237**

Au 31 décembre 2015 :

En milliers d'euros		NON ÉCHUES	30 JOURS AU PLUS	PLUS 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	1 445	11 569
Dépréciation	(3 720)	(2)	(1)	(280)	(738)	(2 699)
Net	**12 467**	**1 108**	**151**	**1 632**	**706**	**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**	**1 445**	**11 701**
Dépréciation	**(3 830)**	**(2)**	**(1)**	**(280)**	**(738)**	**(2 809)**
NET	**12 527**	**1 139**	**157**	**1 632**	**706**	**8 893**

Au 31 décembre 2014 :

En milliers d'euros		NON ÉCHUES	30 JOURS AU PLUS	PLUS 30 JOURS ET MOINS DE 180 JOURS	PLUS DE 180 JOURS ET MOINS D'UN AN	PLUS D'UN AN
IMMEUBLES DE PLACEMENTS						
Brut	14 153	4 288	3 422	1 638	894	3 911
Dépréciation	(3 517)	-	-	(176)	(703)	(2 637)
Net	**10 636**	**4 288**	**3 422**	**1 462**	**191**	**1 274**
PRESTATIONS DE SERVICES						
Brut	156	13	11	-	-	132
Dépréciation	(110)	-	-	-	-	(110)
NET	**47**	**13**	**11**	**-**	**-**	**22**
TOTAL						
Brut	**14 309**	**4 301**	**3 433**	**1 638**	**894**	**4 043**
Dépréciation	**(3 627)**	**-**	**-**	**(176)**	**(703)**	**(2 747)**
NET	**10 683**	**4 301**	**3 433**	**1 462**	**191**	**1 296**

Au 31 décembre 2013 :

En milliers d'euros		NON ÉCHUES	30 JOURS AU PLUS	PLUS 30 JOURS ET MOINS DE 180 JOURS	PLUS DE 180 JOURS ET MOINS D'UN AN	PLUS D'UN AN
IMMEUBLES DE PLACEMENTS						
Brut	7 279	58	806	3 476	2 255	684
Dépréciation	(2 136)	-	-	(44)	(1 573)	(519)
Net	**5 143**	**58**	**806**	**3 432**	**682**	**165**
PRESTATIONS DE SERVICES						
Brut	215	-	-	45	55	115
Dépréciation	(121)	-	-	-	(25)	(96)
NET	**94**	**-**	**-**	**45**	**29**	**20**
TOTAL						
Brut	**7 494**	**58**	**806**	**3 521**	**2 309**	**800**
Dépréciation	**(2 257)**	**-**	**-**	**(44)**	**(1 598)**	**(615)**
NET	**5 237**	**58**	**806**	**3 477**	**711**	**185**

Note 8 - Stocks

En milliers d'euros	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
Stocks promotion immobilière	16 543	16 917	25 969
Stocks frais financiers promotion immobilière	-	91	481
Dépréciation des stocks de promotion immobilière	(10 699)	(11 465)	(12 465)
TOTAL	**5 844**	**5 544**	**13 985**

Note 9 - Contribution des entreprises mises en équivalence

En milliers d'euros	31/12/2015					31/12/2014					31/12/2013
	VALEUR	%	TOTAL BILAN	CHIFFRE D'AFFAIRES HT	RÉSULTAT	VALEUR	%	TOTAL BILAN	CHIFFRE D'AFFAIRES HT	RÉSULTAT	VALEUR
Paris 29 Copernic	(46)	50,00 %	248	-	(93)	67	50,00 %	490	-	133	(20)
Cap 88	(92)	40,00 %	1 057	-	(239)	34	40,00 %	1 262	393	76	163
Concerto Buchères 3	979	40,00 %	31 984	18 730	2 445	(4)	40,00 %	2 327	-	(10)	-
Marseille 88 Capelette	1 973	40,00 %	2 784	-	(204)	1 946	40,00 %	2 978	-	(55)	1 794
NANTERRE	40	50,00 %	1 281	-	80	(164)	50,00 %	613	(40)	(328)	-
Concerto Wissous Pro	(1)	40,00 %	1		(3)	-		-	-	-	-
Urbismart	(96)	17,00 %	880	23	(574)	-		-	-	-	-
Banimmo	36 074	49,51 %	350 589	12 494	(33 234)	52 793	49,51 %	339 744	17 778	(9 322)	58 487
TOTAL	**38 831**					**54 673**					**60 424**

Note 10 - Impôts différés

En milliers d'euros	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
ACTIF			
Immeubles de placement	-	-	398
Étalement des frais d'emprunts	-	-	4
Instruments dérivés	-	-	-
Plus-values internes	1 393	1 393	1 393
Autres éléments	-	-	7
TOTAL	**1 393**	**1 393**	**1 802**
PASSIF			
Immeubles de placement à la JV des filiales non SIIC	-	-	(607)
Survaleurs affectées à des immeubles	-	-	919
Instruments dérivés	-	-	-
Étalement des frais d'emprunts	-	-	-
Autres éléments	-	-	-
TOTAL	**-**	**-**	**312**

Note 11 - Provisions

En milliers d'euros	SOLDE 31/12/2013	DOTATION DE L'EXERCICE	REPRISE DE L'EXERCICE	TRANSFERT DE POSTE À POSTE	SOLDE 31/12/2014	DOTATION DE L'EXERCICE	REPRISE DE L'EXERCICE	TRANSFERT DE POSTE À POSTE	SOLDE 31/12/2015
Provision pour risques divers (litiges clients)	463	574	(145)	-	892	526	(327)	-	1 091
Provision pour risque fiscal	35	65	-	-	100	-	-	-	100
Provision pour charges de retraite	571	31	-	(22)	579	-	(78)	-	501
Provision pour charges diverses	2 492	-	-	-	2 492	335	(21)	(22)	2 784
TOTAL	**3 561**	**669**	**(145)**	**(22)**	**4 063**	**861**	**(426)**	**(22)**	**4 476**

20.1.7.4.2 Notes sur le compte de résultat

Note 12 - Revenus nets des immeubles

En milliers euros	2015	2014	2013	VARIATION 2015/2014	VARIATION 2014/2013
Revenus locatifs	**39 029**	**43 687**	**40 230**	**(4 658)**	**3 457**
Produits et charges locatives	**(4 033)**	**(3 865)**	**(5 658)**	**(168)**	**1 793**
Charges refacturées	11 767	13 303	14 478	(1 536)	(1 175)
Charges refacturables	(10 612)	(11 395)	(14 389)	783	2 994
Charges non refacturables	(4 774)	(5 569)	(5 319)	794	(249)
Charges diverses	-	(31)	(12)	31	(19)
Honoraires de location	(413)	(173)	(416)	(241)	243
Autres produits et charges sur immeubles	**(561)**	**(625)**	**258**	**64**	**(883)**
Autres produits	531	708	223	(177)	485
Pertes nettes sur clients douteux	(1 092)	(1 333)	35	241	(1 368)
Revenus nets des immeubles	**34 435**	**39 197**	**34 830**	**(4 762)**	**4 367**

Note 13 - Résultat des autres activités

En milliers euros	2015	2014	2013	VARIATION 2015/2014	VARIATION 2014/2013
Résultat sur opérations de location financement (1)	**1 255**	**842**	**1 055**	**412**	**(213)**
Loyers et assimilés	3 928	4 208	4 753	(280)	(545)
Dotations aux amortissements et provisions article 64 et 57	(3 084)	(3 404)	(3 747)	320	343
Variation de la réserve latente	(10)	(2)	(5)	(8)	3
Pertes nettes sur clients douteux	451	62	(2)	388	64
Charges sur opérations de location financement	(30)	(21)	56	(9)	(77)
Résultat sur opérations de développement immobilier (2)	**43**	**1 441**	**(318)**	**(1 398)**	**1 758**
Chiffre d'affaires	10	154	8 341	(144)	(8 188)
Variations de stocks	109	3 924	6 409	(3 816)	(2 485)
Pertes nettes sur clients douteux	-	(14)	(161)	14	147
Charges sur opérations immobilières	(76)	(2 623)	(14 907)	2 547	12 283
RÉSULTAT DES AUTRES ACTIVITÉS (1) + (2)	**1 297**	**2 283**	**737**	**(986)**	**1 546**

Note 14 - Coût de l'endettement financier net

En milliers euros	2015	2014	2013	VARIATION 2015/2014	VARIATION 2014/2013
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	**527**	**664**	**244**	**(137)**	**420**
Dividendes	15	-	-	15	-
Prêts à la clientèle	-	-	-	-	-
Comptes ordinaires débiteurs	512	663	240	(151)	423
Titres de transaction	-	-	4	-	(4)
Titres de placement	-	1	(1)	(1)	1
Coût de l'endettement financier brut	**(9 632)**	**(11 578)**	**(11 706)**	**1 946**	**128**
Emprunts à terme clientèle	-	-	-	-	-
Emprunts à terme de nature financière	(6 717)	(7 885)	(7 238)	1 168	(647)
Emprunts obligataires	-	-	-	-	-
Produits et charges sur instruments dérivés	(2 955)	(3 709)	(4 726)	753	1 017
Charges sur dettes subordonnées	(8)	(8)	(8)	()	-
Produits et charges sur comptes courants	48	24	265	25	(242)
TOTAL	**(9 105)**	**(10 915)**	**(11 462)**	**1 809**	**548**

Note 15 – Impôt sur les bénéfices

En milliers euros	2015	2014	2013	VARIATION 2015/2014	VARIATION 2014/2013
Charges d'impôts exigibles	550	(459)	(474)	1 009	14
Variation des impôts différés	(93)	(207)	(137)	114	(70)
Exit tax	-	(413)	(740)	413	327
TOTAL	**457**	**(1 080)**	**(1 351)**	**1 537**	**271**

En milliers euros	VARIATION 2015/2014	VARIATION 2014/2013
Résultat consolidé avant impôt	**(17)**	**6**
Résultat secteur exonéré Sicomi-SIIC	(18 008)	6 002
QP des sociétés mises en équivalence	15 682	(5 227)
QP des variations des écarts d'acquisitions	-	-
Réintégrations - déductions	**(866)**	**289**
Amortissement écarts d'acquisition	-	-
Amortissement écarts d'évaluation	-	-
Provisions hors impôt	-	-
Sociétés soumises à l'I.R.	-	-
Autres réintégrations - déductions	*(866)*	*289*
Retraitements consolidation	**2 142**	**(714)**
Impact des différences permanentes	*1 612*	*(537)*
Impact des différences temporaires taxées à taux réduit	-	-
Impact du report variable	*530*	*(177)*
Divers	-	-
Impôt consolidé théorique	**(1 067)**	**355**
dont sociétés en déficit fiscal	*(3 953)*	*1 317*
dont sociétés en bénéfice fiscal	*2 886*	*(962)*
Consommation de déficits fiscaux	(2 353)	784
Déficits fiscaux non activés	3 657	(1 219)
Impôt après imputation déficits	238	(79)
Impôts sans base :		
Crédit impôt	-	27
IFA et régularisation d'impôt	-	733
Impôt sur PV 19 %	-	(2)
Impôt sur PV latente 16,50 %	-	-
Contribution additionnelle	-	(223)
Charge d'impôt comptabilisée	**-**	**457**
IMPÔTS	-	550
EXIT TAX	-	-
IMPÔTS DIFFÉRÉS	-	(93)
TOTAL	**-**	**457**

Note 16 – 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 traitées comme des dividendes, le résultat net part du groupe est ajusté pour le calcul du résultat et le résultat dilué par action.

En milliers d'euros	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
Résultat net - part du groupe	440	(10 976)	(8 831)
Coût des TSDI	(2 135)	(2 302)	(2 277)
Coût des ORA 1 & 2	(590)	(1 178)	(1 532)
Résultat net - part du groupe ajusté pour le calcul du résultat par action	**(2 285)**	**(14 456)**	**(12 640)**
Réintégration du coût des ORA 1 et 2	590	1 178	1 532
Résultat net - part du groupe ajusté pour le calcul du résultat dilué par action (après conversion des ORA)	**(1 696)**	**(13 278)**	**(11 108)**

	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
Nombre d'actions en circulation à la clôture	10 056 071	9 051 431	9 033 959
Nombre moyen d'actions en autocontrôle *	(593 279)	(28 405)	(39 277)
Nombre moyen d'actions (hors autocontrôle)	**9 462 792**	**9 023 026**	**8 994 682**
Nombre d'actions nouvelles en remboursement des ORA 1 & 2	225 888	1 230 528	1 248 000
Nombre moyen d'actions dilués (hors autocontrôle)	**9 688 680**	**10 253 554**	**10 242 682**
Résultat par action (en euros)	0,05	(1,22)	(0,98)
Résultat dilué par action (en euros)	0,05	(1,07)	(0,86)
Résultat par action retraité des TSDI (en euros)	(0,24)	(1,60)	(1,41)
Résultat dilué par action retraité des TSDI (en euros)	(0,18)	(1,29)	(1,08)

* Le nombre moyen d'actions en autocontrôle en 2015 tient compte de l'augmentation de capital intervenu au 31/07/2015.

20.1.7.4.3 Notes sur les intérêts détenus dans d'autres entités

Les seuls intérêts significatifs détenus dans d'autres entités sont ceux relatifs à la société BANIMMO.

Actif

En milliers d'euros	Note	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
Actifs non courants				
Immeubles de placement	1	65 948	82 283	83 168
Immobilisations corporelles	2	493	1 892	1 825
Immobilisations incorporelles		75	96	227
Participations dans des sociétés MEE	3	7 520	10 179	10 760
Actifs d'impôts différés		5 504	5 847	5 242
Actifs financiers à long terme	4	45 862	67 901	83 590
Instruments financiers dérivés à long terme		-	-	-
Créances commerciales et autres créances		4 981	2 454	2 569
Total actifs non courants		**130 385**	**170 653**	**187 380**
Actifs courants				
Stocks	5	192 387	148 009	152 060
Immeuble - Commande en cours d'exécution	5	2 281	964	-
Actifs financiers à court terme		818	820	1 042
Créances commerciales et autres créances		20 516	13 635	11 444
Créances d'impots courants		652	1 033	792
Instruments financiers dérivés à court terme		-	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie		3 551	4 631	4 066
Total actifs courants		**220 205**	**169 092**	**169 404**
TOTAL ACTIF		**350 589**	**339 744**	**356 784**

Passif

En milliers d'euros	NOTE	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
Capitaux propres				
Capital		106 539	106 539	132 566
Réserves consolidées		(33 449)	22	(16 915)
Part de tiers		-	301	-
Total capitaux propres		**73 090**	**106 862**	**115 651**
Passifs non courants				
Dettes financières à long terme	6	159 570	179 014	193 028
Passifs d'impôts différés		-	-	-
Instruments financiers dérivés à long terme		-	-	-
Dettes commerciales et autres dettes		4 256	4 328	6 616
Provisions à long terme		2 085	1 230	1 892
Total passifs non courants		**165 911**	**184 572**	**201 535**
Passifs courants				
Dettes financières à court terme		86 976	19 786	6 083
Provisions à court terme		76	73	61
Dettes d'impôts courants		161	2 453	5 826
Instruments financiers dérivés à court terme		6 416	7 398	6 637
Dettes commerciales et autres dettes		17 959	18 602	20 990
Total passifs courants		**111 589**	**48 311**	**39 598**
TOTAL PASSIF		**350 589**	**339 744**	**356 784**

Compte de résultat consolidé

En milliers d'euros	NOTE	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
Revenus locatifs (chiffre d'affaire)		11 401	12 954	12 407
Produits de cession d'immeubles en stock		18 731	47 140	49 580
Produits des commandes en cours d'exécution		23 094	-	-
Produits des activités ordinaires		53 226	60 093	61 987
Charges locatives		(3 283)	(3 955)	(2 523)
Frais et charges de cession d'immeuble en stock		(17 988)	(38 186)	(45 201)
Frais et charges commandes en cours d'exécution		(17 502)	98	-
Charges liées aux activités ordinaires		(38 773)	(42 043)	(47 724)
Résultat opérationnel des immeubles		**14 453**	**18 050**	**14 263**
Honoraires et commissions de gestion		1 092	978	874
Résultat net des cessions immeubles de placement		(3 925)	-	-
Gains (pertes) de juste valeur sur immeuble de placement		(575)	(3 930)	(6 549)
(dotations) et reprises de réductions de valeurs sur immeuble en stock		(4 000)	(400)	(5 800)
Autres (charges) / produits opérationnels		(16)	(58)	(314)
Résultat immobilier		**7 029**	**14 641**	**2 474**
Charges administratives		**(9 077)**	**(8 352)**	**(7 572)**
Résultat opérationnel		**(2 048)**	**6 289**	**(5 098)**
Charges financières		(32 486)	(11 570)	(7 878)
Produits financiers		1 953	5 668	5 266
Quote-part dans le résultat des sociétés MEE		(2 035)	(3 869)	(11 782)
Résultat de reclas. des participations des sociétés MEE		-	-	10 503
Dépréciation (dot/rep) sur participations des sociétés MEE		-	(4 001)	(3 157)
Résultat net des cessions de titres de sociétés MEE		1 038	-	249
Provisions pour risques et charges sur actifs financiers		(109)	-	
Gains et pertes sur réalisation d'actifs financier		-	(29)	(108)
Résultat avant impôt		**(33 687)**	**(7 512)**	**(12 005)**
Impôts sur le résultat courant		922	(2 535)	(5 877)
Impôts différés		(469)	725	3 954
RÉSULTAT DE L'EXERCICE		**(33 234)**	**(9 322)**	**(13 928)**

Tableau des flux de trésorerie consolidés

En milliers d'euros	2015	2014	2013
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles			
Résultat net	**(33 235)**	**(9 322)**	**(13 928)**
- Impôts	(453)	1 810	1 923
- (Profits) / pertes sur la cession d'immeubles de placement	3 925		(341)
- (Profits) / pertes sur la cession d'immobilisation corporelle	398		64
- (Profits) / pertes sur la cession de participations mises en équivalence	(1 038)		(249)
- (Profits) / pertes sur la cession d'actifs financiers		29	108
- (Profits) / pertes sur la cession d'immeubles en stock	(743)	(8 954)	(4 037)
- (Gains) / pertes sur réalisation de commande en cours d'exécution	(5 591)	(98)	
- (Gains) / pertes de juste valeur sur immeubles de placement	575	3 930	6 549
- (Reprises de) réductions de valeur sur immeubles en stocks	4 000	400	5 800
- (Reprise de) réductions de valeur sur créances	(113)	(25)	166
- (Reprise de) réductions de valeur sur actifs financiers	109		
- Amortissement des immobilisations corporelles	172	175	88
- Amortissement des immobilisations incorporelles	54	112	197
- Linéarisations des revenus locatifs et charges locatives sur immeubles	(355)	177	(970)
- Quote-part dans la perte/(le bénéfice) des sociétés mises en équivalence	2 035	7 869	14 906
- Résultat de reclassement des sociétés mises en équivalence			(10 503)
- (Reprises de) réductions de valeur sur créances de parties liées	22 382	325	
- Charges imputées directement en fonds propres			17
- Charges d'intérêts	8 294	7 622	7 751
- Produits d'intérêts et dividendes reçus	(1 953)	(5 668)	(5 266)
- (Gains) / pertes de juste valeur sur instruments dérivés	1 766	3 429	122
Résultat net avant variations du fonds de roulement	**229**	**1 811**	**2 397**
Variations du fonds de roulement			
Acquisitions d'immeubles en stock	(31 859)	(20 174)	(5 811)
Dépenses d'investissements sur immeubles en stock	(43 531)	(19 878)	(10 660)
Encaissements de cessions sur immeubles stock	16 407	36 642	41 284
Dépenses d'investissements sur commandes en cours d'exécution	(15 414)	(833)	
Encaissements sur commandes en cours d'exécution	20 573	375	
Créances commerciales et autres créances	(3 908)	(1 967)	(2 816)
Dettes commerciales et autres dettes	(25)	5 425	731
Provisions	(692)	(651)	(766)
Trésorerie générée (utilisée) par l'activité opérationnelle	**(58 449)**	**(1 061)**	**21 962**
Acquisition/vente d'instruments financiers dérivés			
Impôts payés	(1 426)	(6 502)	(1 181)
Impôts reçus	438	353	2
Trésorerie nette générée (utilisée) par l'activité opérationnelle	**(59 208)**	**(5 399)**	**23 180**

En milliers d'euros	2015	2014	2013
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement			
Acquisition de titres consolidés nets de la trésorerie acquise			(277)
Acquisitions d'immeubles de placement			
Dépenses d'investissements sur immeubles de placement	(1 179)	(2 976)	(3 112)
Encaissements de cessions sur immeubles de placement	14 700		7 691
Encaissements de cessions de créance à long terme			
Acquisitions d'immobilisations corporelles	(91)	(242)	(424)
Dépenses d'investissements sur immobilisations corporelles			
Encaissements de cessions sur immobilisations corporelles	323		7
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	(34)	(79)	
Encaissements de cessions sur immobilisations incorporelles			
Acquisition de participations		(3 390)	
Cession de participations	2 196		19 287
Augmentation de capital des sociétés mises en équivalence			
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence			1 609
Acquisitions d'actifs financiers			
Dividendes reçus d'actifs financiers	67	2 533	145
Cessions d'actifs financiers	216	26 961	191
Prêts consentis à des parties liées	(1 127)	(11 720)	(1 972)
Remboursements de prêts consentis à des parties liées	1 905		4 693
Intérêts perçus sur prêts consentis à des parties liées	266	339	2 030
Autres		(1)	(6)
Trésorerie nette générée (utilisée) par l'activité d'investissement	**17 242**	**11 425**	**29 862**
Flux de trésorerie liés aux activités de financement			
Augmentation (diminution) nette de la ligne de crédit	8 815	5 245	(36 150)
Nouveaux emprunts	43 920	2 035	3 090
Remboursements d'emprunts	(4 571)	(2 463)	(5 097)
Emission publique d'obligations (net de frais)	43 498	5	(681)
Remboursement d'obligation	(40 928)		
Intérêts payés	(7 095)	(7 184)	(7 207)
Intérêts perçus/(payés) sur instruments dérivés	(2 748)	(2 668)	(2 930)
Autres intérêts perçus	9	9	18
Dividendes versés aux actionnaires	(25)		(3 114)
Acquisition d'actions propres			
Réduction de capital			
Capital versé net de frais			
Trésorerie nette générée (utilisée) par l'activité de financement	**40 875**	**(5 021)**	**(52 071)**
Variation nette de la trésorerie et des équivalents de trésorerie	**(1 091)**	**1 005**	**971**
Situation nette de trésorerie en début d'année	**2 938**	**1 933**	**962**
Situation nette de trésorerie en fin d'année	**1 847**	**2 938**	**1 933**

Note 1 – Immeubles de placement

En milliers d'euros	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
À l'ouverture	**82 283**	**83 168**	**93 954**
Dépenses capitalisées	1 120	3 044	3 112
Cessions	(16 880)	-	(7 349)
Gains (pertes) de juste valeur	(575)	(3 929)	(6 549)
À la clôture	**65 948**	**82 283**	**83 168**

Note 2 – Immobilisations corporelles

	INSTALLATIONS TECHNIQUES, MOBILIER ET MATÉRIEL ROULANT	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	TOTAL
Exercice comptable 2013			
Valeur nette à l'ouverture	243	1 317	1 560
Acquisitions	424	-	424
Cessions / désaffectations	(71)	-	(71)
Amortissements	(88)	-	(88)
Valeur nette à la clôture	508	1 317	1 825
Au 31/12/2013			
Valeur d'acquisition	1 422	1 317	2 739
Amortissements et pertes de valeur cumulés	(914)	-	(914)
Valeur nette	508	1 317	1 825
Exercice comptable 2014			
Valeur nette à l'ouverture	508	1 317	1 825
Acquisitions	242	-	242
Cessions / désaffectations	-	-	-
Amortissements	(175)	-	(175)
Valeur nette à la clôture	575	1 317	1 892
Au 31/12/2014			
Valeur d'acquisition	1 664	1 317	2 981
Amortissements et pertes de valeur cumulés	(1 089)	-	(1 089)
Valeur nette	575	1 317	1 892
Exercice comptable 2015			
Valeur nette à l'ouverture	575	1 317	1 892
Acquisitions	90		90
Cessions / désaffectations	0	(1 317)	(1 317)
Amortissements	(172)		(172)
Valeur nette à la clôture	493	0	493
Au 31/12/2015			
Valeur d'acquisition	1 754	0	1 754
Amortissements et pertes de valeur cumulés	(1 261)	0	(1 261)
Valeur nette	493	0	493

Note 3 – Participation dans les sociétés mises en équivalence

En milliers d'euros	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
À l'ouverture	**10 179**	**10 759**	**60 854**
Acquisitions	312	3 390	-
Augmentations de capital	-	4 002	-
Cessions	(1 158)	-	(19 038)
Quote-part dans les sociétés mises en équivalence	(2 035)	(3 869)	(11 782)
Réductions de valeurs sur sociétés mises en équivalence	-	(4 001)	(3 157)
Résultat de reclassement des participations des sociétés mises en équivalence	-	-	10 503
Changement de périmètre de consolidation	222	(102)	-
Quote-part des capitaux propres sur participation Montéa	-	-	(197)
Transfert vers une autre rubrique	-	-	(26 736)
Transfert d'une autre rubrique	-	-	312
À la clôture	**7 520**	**10 179**	**10 759**

Note 3 – Actifs financiers à long terme

En milliers d'euros	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
Au 31/12/2015	45 862	67 901	83 590

Cette rubrique est principalement composée de prêts à long terme aux entreprises associées notamment : Coferinvest pour 17,8 M€ et Urbanove pour 24,5 M€.

En 2010, Banimmo a fait l'acquisition d'une participation de 25 % dans la société City Mall Dévelopment et de 30 % dans sa filiale City Mall Invest, ce qui lui conférait au 31 décembre 2013, un intérêt de 41,62 % (38,25 % à l'origine) dans les 3 projets de centres commerciaux développés par le Groupe à Charleroi, Namur et Verviers. Banimmo avait consenti un crédit Mezzanine porteur d'intérêts de 35,0 M€. Ce crédit avait une échéance au 27 août 2015. Fin 2013, le poste des produits d'intérêts comprend un montant de 1,446 M€ relatif aux intérêts du crédit mezzanine dont Banimmo a consenti un paiement différé.

En 2014, suite à la restructuration financière du groupe, la participation de Banimmo dans Urbanove SA anciennement City Mall Invest SA est de 49,38 % (ramenée à 44 % à ce jour). Les intérêts courus non payés calculés jusqu'au 30 septembre 2014, soit 4,0 M€, ont été convertis en immobilisations financières suite à une augmentation de capital par incorporation de dettes dans la société Urbanove SA.

De plus, dans le cadre d'une convention de modification et de consolidation des conventions de crédit mezzanine, Banimmo a consenti un prêt complémentaire de 9,9 M€. L'ensemble du crédit se monte donc en fin 2014 à 44,9 M€. L'intérêt calculé pour le quatrième trimestre de ce crédit a fait l'objet d'une réduction de valeur pour sa totalité soit un montant de 0,325 M€. Les titres de participation ont quant à eux été totalement dépréciés.

En 2015, Banimmo a consenti un prêt complémentaire de 0,6 M€. Suite à l'examen approfondi des deux projets dans une nouvelle configuration, un test d'impairment a été pratiqué sur les prêts accordés d'une valeur totale de 46,9 M€ (intérêts capitalisés compris). A l'issue de cet examen, il est apparu que Banimmo risquait de ne pas pouvoir récupérer 'une partie des prêts accordés. En conséquence de quoi, Banimmo a décidé d'acter une réduction de valeur à hauteur de 22,4 M€ (21 M€ de valeur nominale et 1,4 M€ d'intérêts capitalisés) correspondant à la partie estimée comme non récupérable à l'issue des projets.

Note 5 – Immeubles en stocks

En milliers d'euros	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
À l'ouverture	**148 009**	**152 060**	**166 704**
Acquisitions	31 860	8 910	17 196
Dépenses capitalisées *	38 272	23 866	10 660
Reclassement vers commande en cours d'exécution	(6 911)	-	-
(Dotations) et reprise de réductions de valeur	(4 000)	(400)	(5 800)
Cessions	(14 843)	(36 427)	(36 700)
À la clôture	**192 387**	**148 009**	**152 060**

* Dont 18 165 K€ d'indemnité d'éviction sur l'actif de St Germain.

Détail à la clôture			
Prix d'acquisition	203 287	154 909	158 560
Réductions de valeur	(10 900)	(6 900)	(6 500)
À la clôture	**192 387**	**148 009**	**152 060**

Les mouvements des commandes en cours d'exécution peuvent se détailler comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
À l'ouverture	**964**	**-**	**-**
Acquisitions	-	-	-
Dépenses capitalisées	14 124	964	-
Reclassement des immeubles en stock	6 911	-	-
Cessions	(19 718)	-	-
À la clôture	**2 281**	**964**	**-**

Note 6 – Dettes financières à long terme

En milliers d'euros	POSTES DU BILAN	DE 1 À 2 ANS	DE 2 ANS À 5 ANS	PLUS DE 5 ANS
Emprunt obligataire	78 072	-	78 072	-
Etalement des frais d'emprunt obligataire	(974)	-	-	-
Emprunts bancaires	82 471	50 347	32 124	-
Total au 31/12/2015	**159 570**	**50 347**	**110 196**	**-**

En milliers d'euros	POSTES DU BILAN	DE 1 À 2 ANS	DE 2 ANS À 5 ANS	PLUS DE 5 ANS
Emprunt obligataire	75 000	40 928	34 072	-
Etalement des frais d'emprunt obligataire	(717)	-	-	-
Crédit syndiqué	64 305	64 305	-	-
Etalement des frais du crédit syndiqué	(374)	-	-	-
Emprunts bancaires	40 800	32 600	8 200	-
Total au 31/12/2014	**179 014**	**137 833**	**42 272**	**-**

En milliers d'euros	POSTES DU BILAN	DE 1 À 2 ANS	DE 2 ANS À 5 ANS	PLUS DE 5 ANS
Emprunt obligataire	75 000	40 928	34 072	-
Etalement des frais d'emprunt obligataire	(968)	-	-	-
Crédit syndiqué	67 260	-	67 260	-
Etalement des frais du crédit syndiqué	(610)	-	-	-
Emprunts bancaires	52 346	17 896	34 450	-
Total au 31/12/2013	**193 028**	**58 824**	**135 782**	**-**

20.1.7.5 Gestion du risque financier

20.1.7.5.1 Juste valeur des actifs et passifs financiers

Les actifs et passifs financiers ne sont pas estimés en juste valeur.

20.1.7.5.2 Nature et étendue des risques liés aux instruments financiers

20.1.7.5.2.1 Risque de crédit

En 2015, le groupe Affine a maintenu 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.

Un groupe de clients est défini par les clients pour lesquels un contrôle, direct ou indirect, est exercé par l'un sur l'autre, et les personnes qui sont liées par des contrats de garantie croisés ou qui entretiennent entre elles des relations d'affaires prépondérantes, notamment lorsqu'elles sont liées par des contrats de sous-traitance ou de franchise. Actuellement aucun groupe de clients ne dépasse en risque net le seuil de 10 % des fonds propres.

Les biens immobiliers en location financement pour lesquels le groupe a été alerté sur une possible fragilité font l'objet d'une expertise immobilière annuelle.

Les actifs financiers en souffrance ont toujours une antériorité inférieure à 180 jours ; passé ce délai, la créance exigible est dépréciée à 100 % sous déduction des éventuelles garanties.

20.1.7.5.2.2 Risque de liquidité

Le groupe 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 du groupe.

Les emprunts contractés par le groupe font l'objet de covenants de type

- Loan To Value (LTV) ;
- ICR (Interest coverage ratio) ;
- DSCR (Debt Service Coverage Ratio).

Le non-respect de ces ratios constitue un cas d'exigibilité partielle ou anticipée destiné à rétablir le ratio à son niveau contractuel.

Aucun crédit ne donne lieu au 31 décembre 2015 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.

20.1.7.5.2.3 Risque de taux

Le groupe Affine privilégie le recours à l'endettement à taux variable qui représente avant couverture, près de 97 % de sa dette bancaire au 31 décembre 2015 (hors dettes rattachées à des participations et découverts bancaires).

Le groupe couvre son risque de taux d'intérêt par des opérations de marché (Caps, Swap et tunnel) contractées auprès d'établissements bancaires de premier plan. Ainsi au cours de l'exercice, Affine a souscrit deux swaps et quatre caps pour un notionnel de 30 798 K€ garantissant des taux maximums allant de 0,26 % à 1,5 %.

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. La dette du groupe (hors crédit-bail) est intégralement couverte.

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 31/12/2015 :

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

Au 31/12/2014 :

SENSIBILITÉ À LA VARIATION DE TAUX EN K€	CHARGES 2015	CHARGES 2016	CHARGES 2017	CHARGES 2018
Augmentation de 50 points de base taux projeté de 2014	4 248	4 089	3 637	3 241
Augmentation de 100 points de base taux projeté de 2014	5 321	5 358	4 710	4 171

Au 31/12/2013 :

SENSIBILITÉ À LA VARIATION DE TAUX EN K€	CHARGES 2014	CHARGES 2015	CHARGES 2016	CHARGES 2017
Augmentation de 50 points de base taux projeté de 2013	6 792	6 417	6 309	5 923
Augmentation de 100 points de base taux projeté de 2013	7 925	7 793	7 450	6 797

20.1.7.5.2.4 Risque de change

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

20.1.7.5.2.5 Risque de contrepartie

Le groupe 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 2015, aucune banque ne représente plus de 25 % de l'encours total de refinancement (hors sociétés mises en équivalence).

20.1.7.6 Gestion du risque du capital

Les objectifs du groupe Affine en matière de gestion du capital consistent à maintenir la capacité du groupe à assurer le développement de son exploitation afin de fournir une rentabilité aux actionnaires, en conservant une structure capitalistique efficiente dans le but de limiter le coût du capital.

Les objectifs du groupe en matière de fonds propres sont :
- d'opérer à haut niveau de solvabilité.
- de permettre une croissance interne et externe.

20.1.7.7 Engagements et garanties

20.1.7.7.1 Engagements de financement et garanties donnés

20.1.7.7.1.1 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	118 460	-	-	-	15 090	75 079	28 291
faisant l'objet de nantissements	55 250	-	-	-	2 946	9 980	42 325
sans garantie ni nantissement	37 868	-	-	-	4 459	11 766	21 643
Dettes courantes							
faisant l'objet de garanties	53 164	34 605	390	1 171	10 615	2 793	3 591
faisant l'objet de nantissements	10 388	3 500	672	2 079	180	603	3 353
sans garantie ni nantissement	6 412	3 235	443	1 354	1 380	-	-

Garanties : ces sûretés regroupent les hypothèques inscrites.

Nantissements : ils concernent les 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 ».

• Engagements de financement

En milliers d'euros	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
Engagements en faveur de la clientèle	4 400	4 580	-
TOTAL	**4 400**	**4 580**	**-**

20.1.7.7.1.2 Paiements minimums obligatoires dans le cadre des contrats de location financement pour lesquels le groupe 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 d'1 an	4 166	5 583
De 1 an à 5 ans	17 010	21 726
Plus de 5 ans	44 523	47 703
Paiements minimaux totaux au titre du capital	65 700	
Montants représentant des charges de financement (intérêts)	9 312	
Valeur des paiements minimaux au titre de la location	75 012	75 012

Les contrats de location financement, dans le cas où Affine est preneur, concernent des contrats sans dispositions particulières.

20.1.7.7.1.3 Paiements minimums obligatoires dans le cadre de contrats de location simple pour lesquels le groupe est preneur

En milliers d'euros	LOYERS INDEXÉS	LOYERS DE BASE
Moins d'1 an	503	467
De 1 an à 5 ans	2 013	1 866
Plus de 5 ans	396	367
Paiements minimaux totaux au titre de la location	2 911	
Indexation	211	
Valeur des paiements minimaux au titre de la location	2 700	2 700

Le contrat de location simple (position preneur), concerne principalement les loyers du siège d'Affine.

20.1.7.7.2 Engagements et garanties reçus

20.1.7.7.2.1 Emprunts et découverts bancaires

• Garanties

En milliers d'euros	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
Engagements d'ordre d'établissements de crédit	1 313	1 313	1 313
Engagements d'ordre de la clientèle	-	5 150	5 150
TOTAL	**1 313**	**6 464**	**6 464**

• Engagements de financement

En milliers d'euros	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
Total des lignes :	15 000	15 000	19 000
Solde des engagements des établissements de crédit	11 131	7 020	3 134
Engagements reçus de la clientèle	-	-	-
TOTAL	**11 131**	**7 020**	**3 134**

20.1.7.7.2.2 Revenus minimums garantis dans le cadre des contrats de location financement pour lesquels le groupe 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	4 137	4 104
De 1 an à 5 ans	11 388	11 343
Plus de 5 ans	-	-
Paiements minimaux au titre de la location	15 525	
Montants représentant des charges de financement	(78)	
Valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location	15 446	15 446
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.

Trois types de contrats existent dans le groupe :
- les contrats ex-Sicomi, conclus antérieurement à 1993 pour certains et 1996 pour d'autres : la durée moyenne de ces derniers est de 15 ans ;
- les contrats appelés Crédit-Bail Libre (CBL) conclus à compter de 1993 ont une durée moyenne de 15 ans ;
- les contrats généraux (CBG) conclus à compter de 1996 ont une durée moyenne de 12 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.

20.1.7.7.2.3 Revenus minimums garantis dans le cadre des contrats de location simple pour lesquels le groupe est bailleur

En milliers d'euros	PAIEMENTS MINIMAUX	VALEUR ACTUELLE PAIEMENTS MINIMAUX
Moins de 1 an	33 503	28 681
De 1 an à 5 ans	111 625	106 988
plus de 5 ans	40 105	38 213
Paiements minimaux totaux au titre de la location	185 233	
Montants représentant des charges de financement	(11 351)	
Valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location	173 882	173 882

L'ensemble du patrimoine du groupe Affine est localisé en France. Les contrats de location simple en France, dans le cas où Affine est bailleur, concernent 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) donné par lettre recommandée AR.

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 l'indice INSEE du coût de la construction ou l'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, Affine utilise une part variable dans les loyers mais elle reste marginale.

20.1.7.8 Rémunération et avantages consentis au personnel

20.1.7.8.1 Effectif

L'effectif du groupe est de 38 personnes au 31 décembre 2015, la répartition est la suivante :

- Mandataires sociaux : 2
- Cadres : 27
- Employés : 9

20.1.7.8.2 Droit Individuel à la Formation

Le Droit individuel à la formation (DIF) n'existe plus en 2015.

Il est remplacé par un Compte Personnel de Formation depuis le 1er janvier 2015 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.

20.1.7.8.3 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 288 K€ au 31 décembre 2015 contre 350 K€ au 31 décembre 2014.

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 2015 à 501 K€. Les hypothèses actuarielles retenues pour le calcul de la provision sont :

	2015	2014	2013
Taux d'actualisation	0,96 %	2,28 %	2,30 %
Taux de rotation	8,93 % jusqu'à 50 ans, 3 % au-delà	9,17 % jusqu'à 50 ans, 3 % au-delà	10,44 % jusqu'à 50 ans, 3 % au-delà
Coefficient de revalorisation des salaires	0,86 %	1,06 %	1,26 %
Table de mortalité INSEE TD-TV	11-13	10-12	09-11

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.

20.1.7.9 Informations relatives aux parties liées

20.1.7.9.1 Rémunération des dirigeants

En milliers d'euros	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
Avantage à court terme (salaires, primes, etc.)	748	1 070	942
Avantages postérieurs à l'emploi	67	101	102
Autres avantages à long terme	6	14	14
Paiements fondés sur des actions	-	-	-
Avantages comptabilisés	**821**	**1 186**	**1 058**
Indemnité de rupture de contrat de travail	385	385	390
Avantages non comptabilisés	**385**	**385**	**390**

En 2014 et 2013 : hors Banimmo

Sont dirigeants, les personnes occupant les fonctions de Président-directeur général ou de Directeur général des sociétés du Groupe

20.1.7.9.1.1 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 du groupe s'est élevé à 748 K€ au titre de l'exercice 2015 contre 1 070 K€ au titre de l'exercice 2014 (hors Banimmo).

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

- Voiture de fonction : une représentant une charge de 5,53 K€ en 2015 ;
- Indemnité de cessation de fonction : une clause prévoyant le versement d'un montant égal à une année de rémunération globale versée par l'ensemble des sociétés du groupe ;
- Cotisations aux organismes de retraite versées au titre de l'exercice : 67 K€ ;

Le montant des jetons de présence versés en 2015 aux administrateurs des sociétés du groupe s'est élevé à 105 K€ contre 110 K€ en 2014.

20.1.7.9.2 Transactions d'Affine avec les sociétés liées

20.1.7.9.2.1 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	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
CAP 88	1 217	1 048	670
CONCERTO BUCHERES 3	(1)	3	-
COPERNIC	(23)	(237)	(169)
MARSEILLE CAPELETTE	1 226	1 221	1 970
NANTERRE	(104)	60	-
URBISMART	557	-	-
Total des prêts consentis à des parties liées	**2 872**	**2 095**	**2 471**
CAP 88	4	5	14
CONCERTO BUCHERES 3	-	-	-
COPERNIC	(3)	(7)	(4)
MARSEILLE CAPELETTE	5	11	19
NANTERRE	-	-	-
URBISMART	5	-	-
Total des produits d'intérêts sur les prêts consentis	**11**	**8**	**29**

Aucune garantie n'a été reçue.

20.1.7.9.2.2 Autres transactions avec des sociétés liées

MAB-Finances, en sa qualité de holding d'animation du groupe Affine, a signé avec celle-ci un contrat de prestations de services administratifs, financiers et de développement opérationnel, au titre duquel une charge de 206 K€ (montant partiel excluant la fraction intégrée dans la rémunération des dirigeants) impacte les comptes 2015 contre 198 K€ en 2014.

20.1.7.10 Honoraires des contrôleurs légaux des comptes et des membres de leurs réseaux

Au 31/12/2015 :

	CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS				KPMG			
	MONTANT HT		%		MONTANT HT		%	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Audit Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés								
Emetteur	140	153	54 %	49 %	140	153	93 %	94 %
Filiales intégrées globalement	112	136	43 %	44 %	-	-	-	-
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du CAC								
Emetteur	-	-	-	-	10	10	7 %	6 %
Filiales intégrées globalement	9	22	4 %	7 %	-	-	-	-
Sous-Total	**261**	**311**	**100 %**	**100 %**	**150**	**163**	**100 %**	**100 %**
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement								
Juridiques, fiscal, social	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous-Total	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
TOTAL	**261**	**311**	**100 %**	**100 %**	**150**	**163**	**100 %**	**100 %**

Au 31/12/2014 :

	CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS				KPMG			
	MONTANT HT		%		MONTANT HT		%	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Audit Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés								
Emetteur	153	153	49 %	52 %	153	163	94 %	100 %
Filiales intégrées globalement	136	130	44 %	44 %	-	-	-	-
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du CAC								
Emetteur	-	5	-	2 %	10	-	6 %	-
Filiales intégrées globalement	22	8	7 %	3 %	-	-	-	-
Sous-Total	**311**	**296**	**119 %**	**100 %**	**163**	**163**	**100 %**	**100 %**
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement								
Juridiques, fiscal, social	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous-Total	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
TOTAL	**311**	**296**	**119 %**	**100 %**	**163**	**163**	**109 %**	**100 %**

20.1.7.11 Événements postérieurs à la clôture

Néant.

20.2 COMPTES CONSOLIDÉS PRO-FORMA

Il n'y a pas de comptes consolidés pro-forma.

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2015

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société Affine R.E. S.A., tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1 Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur l'incertitude relative à l'évaluation des titres de participation Banimmo S.A. dans les comptes d'Affine R.E. S.A. exposée dans le paragraphe 9.1 « Note sur le bilan social » – Note 2 « Immobilisations financières » de l'annexe.

2 Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants.

Le paragraphe 6.3 de l'annexe « Méthodes d'évaluation des principaux postes » expose notamment les règles et méthodes comptables relatives à l'évaluation des titres de participation et du patrimoine immobilier, ainsi que leurs modalités de dépréciation.

Nos travaux ont notamment consisté à vérifier le caractère approprié des méthodes comptables ci-dessus et à s'assurer de leur correcte application, à analyser la valeur recouvrable des immeubles détenus, directement ou par l'intermédiaire de filiales, notamment sur la base de rapports d'évaluateurs indépendants et à vérifier que les notes aux états financiers fournissent une information appropriée.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3 Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

A l'exception de l'incidence éventuelle des faits exposés dans la première partie de ce rapport, nous n'avons pas d'autres observations 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 documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-102-1 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.

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 de capital vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Paris La Défense, le 6 avril 2016
KPMG Audit FS I
Isabelle Goalec
Associée

Paris, le 6 avril 2016
Cailliau Dedouit et Associés
Rémi Savournin
Associé

20.3 COMPTES ANNUELS
Exercice clos le 31 décembre 2015

20.3.1 Bilan actif 106
20.3.2 Bilan passif 107
20.3.3 Compte de résultat 108
20.3.4 Tableau des flux de trésorerie 109
20.3.5 Informations relatives à l'entreprise 110
20.3.6 Notes annexe aux comptes annuels 110
20.3.6.1 Principes et méthodes comptables 110
20.3.6.2 Comparabilité des comptes 110
20.3.6.3 Méthodes d'évaluation des principaux postes 110
20.3.6.3.1 Immobilisations incorporelles 110
20.3.6.3.2 Immobilisations corporelles 111
20.3.6.3.3 Immobilisations financières 112
20.3.6.3.4 Clients et comptes rattachés 112
20.3.6.3.5 Dépréciations en diminution de l'actif immobilisé 112
20.3.6.3.6 Valeurs mobilières de placement 113
20.3.6.3.7 Capitaux propres et autres fonds propres 113
20.3.6.3.8 Méthode de l'étalement des coûts d'emprunts 114
20.3.6.3.9 Instruments financiers à terme 114
20.3.6.3.10 Impôts 114
20.3.6.3.11 Rémunération et avantages consentis au personnel 114
20.3.6.3.12 Rémunération et avantages consentis aux dirigeants 115
20.3.7 Principaux événements de l'exercice 115
20.3.7.1 Principaux événements affectant le patrimoine 115
20.3.7.1.1 Location financement 115
20.3.7.1.2 Immeubles de placement 115
20.3.7.1.3 Participations et parts dans les entreprises liées 116
20.3.7.2 Principaux événements affectant les dettes et les capitaux propres 117
20.3.7.2.1 Financements et refinancements 117
20.3.7.2.2 Capitaux propres 117
20.3.7.3 Provisions pour risques et charges 117
20.3.7.4 Événements postérieurs à la clôture 117

20.3.8 Informations complémentaires ... 117
20.3.8.1 Chiffre d'affaires sectoriel (en K€) ... 117
20.3.8.2 Obligations de distribution ... 117
20.3.8.2.1 Du secteur Sicomi ... 117
20.3.8.2.2 Du secteur SIIC ... 117
20.3.8.3 Société consolidante ... 117
20.3.9 Informations relatives aux postes du bilan et du compte de résulat ... 118
20.3.9.1 Notes sur le bilan social ... 118
Note 1 - Immobilisations incorporelles et corporelles, amortissements et dépréciations ... 118
Note 2 - Immobilisations financières ... 119
Note 3 - Prêts et autres immobilisations financières ... 120
Note 4 - Créances : état des échéances ... 120
Note 5 - Détail des valeurs mobilières de placement et des disponibilités ... 121
Note 6 - Charges constatées d'avance ... 121
Note 7 - Charges à répartir sur plusieurs exercices ... 121
Note 8 - Capitaux propres et autres fonds propres ... 122
Note 9 - Etats des échéances des dettes ... 123
Note 10 - Produits constatés d'avance ... 124
20.3.9.2 Notes sur le compte de résultat social ... 124
Note 11 - Produits d'exploitation ... 124
Note 12 - Charges d'exploitation ... 125
Note 13 - Quote-part de résultat sur opérations faites en commun ... 126
Note 14 - Résultat financier ... 126
Note 15 - Résultat exceptionnel ... 127
Note 16 - Impôts sur les bénéfices ... 127
20.3.9.3 Notes sur le hors bilan ... 128
Note 17 - Autres engagements ne figurant pas dans le hors bilan publiable ... 128
20.3.10 Honoraires des contrôleurs légaux des comptes figurant au compte de résultat ... 129

20.3.1 Bilan actif

En milliers d'euros	NOTES	31/12/2015 BRUT	AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS	NET	31/12/2014 NET
Capital souscrit non appelé					
ACTIF IMMOBILISÉ					
Immobilisations incorporelles	**1**	13 327	670	12 657	32 506
Concessions, brevets, licences, logiciels		588	174	414	468
Fonds commercial		3 082	-	3 082	11 552
Autres immobilisations incorporelles		9 657	496	9 161	20 486
Immobilisations incorporelles en cours		-	-	-	-
Immobilisations corporelles	**1**	328 033	102 930	225 103	260 524
Terrains		57 967		57 967	68 904
Constructions		258 898	102 734	156 164	186 390
Autres immobilisations corporelles		331	196	135	184
Immobilisations corporelles en cours		10 836		10 836	5 046
Immobilisations financières		138 656	35 460	103 196	113 126
Titres de participations	**2**	136 261	35 460	100 801	110 283
Autres titres immobilisés		1		1	
Créances rattachées à des titres de participations					-
Autres immobilisations financières	**3**	2 394		2 394	2 843
		480 016	**139 060**	**340 955**	**406 156**
ACTIF CIRCULANT					
Stocks et en-cours					
Avances et acomptes versés sur commandes					
Créances		84 713	9 121	75 591	66 991
Clients et comptes rattachés	**4**	3 908	1 041	2 867	2 485
Autres créances		80 804	8 080	72 724	64 506
Valeurs mobilières de placement		268	-	268	244
Actions propres	**5**	268	-	268	244
Disponibilités		5 123	-	5 123	2 226
Charges constatées d'avance	**6**	1 007	-	1 007	1 119
		91 110	**9 121**	**81 989**	**70 580**
Charges à répartir sur plusieurs exercices	**7**	2 200	-	2 200	2 464
TOTAL GÉNÉRAL		**573 325**	**148 182**	**425 144**	**479 200**

20.3.2 Bilan passif

En milliers d'euros	NOTES	31/12/2015 NET	31/12/2014 NET
CAPITAUX PROPRES			
Capital (dont versé 53 300)		59 500	53 500
Primes d'émission, de fusion, d'apport		51 629	41 467
Ecarts de réévaluation		2 759	5 078
Réserve légale		4 806	4 806
Autres réserves		33 008	39 803
Report à nouveau		(47 952)	(52 665)
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)		4 232	4 706
Provisions réglementées		5 462	7 236
	8	**113 444**	**103 931**
AUTRES FONDS PROPRES			
Autres fonds propres		79 101	95 342
	8	**79 101**	**95 342**
PROVISIONS			
Provisions pour risques			
Provisions pour charges		3 566	3 954
	8	**3 566**	**3 954**
DETTES			
Autres emprunts obligataires		5 000	5 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		176 629	212 703
Emprunts et dettes financières		27 175	35 869
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		479	277
Fournisseurs et comptes rattachés		2 077	1 525
Dettes fiscales et sociales		1 914	2 231
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		48	103
Autres dettes		14 687	17 754
Produits constatés d'avance	**10**	1 023	512
	9	**229 032**	**275 973**
Écarts de conversion Passif			
TOTAL GÉNÉRAL		**425 144**	**479 200**

20.3.3 Compte de résultat

En milliers d'euros	NOTES	31/12/2015 FRANCE	31/12/2015 EXPORTATION	31/12/2015 TOTAL	31/12/2014 TOTAL
Produits d'exploitation					
Production vendue (services)		40 352		40 352	46 823
Chiffre d'affaires net	**11**	40 352		40 352	46 823
Reprises sur provisions et transferts de charges				3 053	2 193
Autres produits				125	80
				43 530	**49 096**
Charges d'exploitation					
Autres achats et charges externes				(12 374)	(14 280)
Impôts, taxes et versements assimilés				(5 755)	(5 831)
Salaires et traitements				(2 601)	(3 074)
Charges sociales				(1 400)	(1 736)
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions					
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements				(13 613)	(12 971)
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				(3 920)	(2 174)
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				(664)	(261)
- Pour risques et charges : dotations aux provisions				(243)	(29)
Autres charges				(1 109)	(277)
	12			**(41 679)**	**(40 634)**
RESULTAT D'EXPLOITATION				1 851	8 462
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	**13**			**874**	**646**
Bénéfice attribué ou perte transférée				4 134	2 904
Perte supportée ou bénéfice transféré				(3 259)	(2 257)
Produits financiers					
Participations				1 062	1 708
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				33	39
Autres intérêts et produits assimilés				3 961	637
Reprises sur dépréciations, provisions et transfert de charges				1 297	5 590
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				41	19
				6 393	**7 992**
Charges financières					
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions				(9 088)	(9 588)
Intérêts et charges assimilées				(9 263)	(11 195)
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				-	-
				(18 351)	**(20 783)**
RESULTAT FINANCIER	**14**			(11 959)	(12 791)
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS				(9 233)	(3 683)
Produits exceptionnels					
Sur opérations de gestion				552	233
Sur opérations en capital				64 365	26 437
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges				4 312	2 810
				69 229	**29 479**
Charges exceptionnelles					
Sur opérations de gestion				(24)	(2)
Sur opérations en capital				(55 405)	(19 190)
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions				(870)	(1 343)
				(56 299)	**(20 535)**
RESULTAT EXCEPTIONNEL	**15**			12 930	8 944
Impôts sur les bénéfices	**16**			536	(556)
Total des produits				**123 285**	**89 471**
Total des charges				**(119 053)**	**(84 765)**
BÉNÉFICE OU PERTE				**4 232**	**4 706**

20.3.4 Tableau des flux de trésorerie

En milliers d'euros	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
I - OPÉRATIONS LIÉES A L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE			
Résultat net social	4 232	4 706	(16 732)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	7 614	15 985	26 422
Autres produits et charges calculés (y compris actualisation)	9 315	73	446
Plus et moins-values de cession d'actifs	(8 960)	(6 730)	1 376
- Vnc des immobilisations cédées	55 201	19 038	6 732
- Produits de cessions des immobilisations cédées	(64 161)	(25 767)	(5 356)
Dividendes et remontées de résultats de sociétés non consolidés	(876)	(986)	(1 232)
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt	**11 326**	**13 048**	**10 280**
Coût de l'endettement financier net	4 222	9 170	10 132
Charge d'impôt	(536)	556	1 237
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	**15 012**	**22 774**	**21 649**
Impôt payé	(100)	(1 180)	(325)
Variation des clients et comptes rattachés	842	(1 066)	(9 034)
Variation des fournisseurs et divers créanciers	(2 055)	961	7 594
Autres variations du BFR lié à l'activité opérationnelle	(3 149)	19 208	21 816
FLUX NET DE TRESORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE	**10 550**	**40 698**	**41 699**
II - OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT			
Location financement	6 504	0	327
- Décaissements liés aux acquisitions			
- Encaissements liés aux cessions	6 504	0	327
Immeubles de placements	41 329	9 941	819
- Décaissements liés aux acquisitions	(13 994)	(11 068)	(4 141)
- Encaissements liés aux cessions	55 323	21 010	4 960
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	(5)	(44)	(196)
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	3	12	
Décaissements liés aux acquisitions des immobilisations financières	(2)		
Encaissements liés aux cessions des immobilisations financières			
Titres consolidés	(934)	(6 090)	(19 011)
- Décaissements liés aux acquisitions	(1 065)	(6 090)	(19 011)
- Encaissements liés aux cessions	7	0	
- Incidence des variations de périmètre	124		
Dividendes reçus			1 518
Variation des prêts et avances consentis	(192)	(210)	(205)
Autres flux liés aux opérations d'investissements			
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT	**46 703**	**3 609**	**(16 749)**
III - OPÉRATIONS DE FINANCEMENT			
Sommes reçues des actionnaires lors des augmentations de capital			
Rachat et revente d'actions propres	17	201	214
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice	(9 044)	(8 114)	(10 797)
Variation de minoritaires sans pertes de contrôles			
Rémunération des instruments hybrides	(2 725)	(3 479)	(3 809)
Variation des dépôts de garantie versés et reçus	(5 126)	376	549
Emissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières	25 580	23 627	
Remboursements d'emprunts et dettes financières	(63 798)	(41 442)	(20 490)
Coût de la dette financière nette : intérêts payés	(6 550)	(7 735)	(8 585)
Autres flux liés aux opérations de financement	5 053	2 044	2 262
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIE AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT	**(56 593)**	**(34 523)**	**(40 655)**
VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE (I+II+III)	**661**	**9 784**	**(15 705)**
Incidence des variations de cours des devises			
Trésorerie et équivalents de trésorerie a l'ouverture	**(63)**	**(9 847)**	**5 858**
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture	**598**	**(63)**	**(9 847)**
VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE	**661**	**9 784**	**(15 705)**

Trésorerie et équivalents

En milliers d'euros	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
Caisse, banque centrale, CCP	1	1	0
Disponibilités bancaires	4 327	1 447	7 134
Disponibilités bancaires en autres actifs	796	778	577
Valeurs mobilières de placement			0
Sous-total (1)	**5 123**	**2 226**	**7 712**
Découverts bancaires	(4 525)	(2 289)	(17 559)
Découverts bancaires en autres passifs			
- Ligne de crédit			0
Sous-total (2)	**(4 525)**	**(2 289)**	**(17 559)**
TOTAL (1) + (2)	**598**	**(63)**	**(9 847)**

20.3.5 Informations relatives à l'entreprise

Le 24 février 2016, le Conseil d'administration d'Affine RE a arrêté les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2015 et autorisé leur publication.

Affine a adopté le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) en 2003. Son siège social est situé au 5 rue Saint Georges, Paris 9e.

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 1er 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.

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,
- l'usufruit relatif à un actif cédé en 2015,
- ainsi que les progiciels informatiques.

20.3.6.3.1.1 Fonds commercial

L'absorption par voie de Transmission Universelle de Patrimoine (TUP) ou de fusion de filiales, détentrices d'un contrat de location financement immobilier, entraîne l'immobilisation de malis de fusion techniques, représentatifs de la valeur des biens immobiliers lors de l'acquisition de ces sociétés.

• Affectation des malis

Chacune de ces sociétés détenant un immeuble, le mali de fusion a donc été rattaché à cet immeuble au moment de la réalisation des TUP ou de l'éventuelle fusion.

Le mali technique constaté sur AffiParis a été constaté à l'actif du bilan et a fait l'objet d'un « impairment test ». Aucune dépréciation n'est à constater au 31 décembre 2015.

• Modalités de dépréciation

La valeur d'inventaire s'apprécie en fonction des perspectives de résultats et/ou des rendements obtenus. Au 31 décembre 2015, aucun immeuble n'a fait l'objet d'une dépréciation de valeur.

• Modalités de sortie des malis

Lorsque les immeubles sont vendus à des tiers, les malis passent en charges dans le compte de résultat.

Au 31 décembre 2015, 2 actifs ont été cédés et leurs malis respectifs ont été appréhendé en charges pour un montant de 12 005 K€.

20.3.6.3.1.2 Descriptif des contrats de location-financement preneurs

RUBRIQUES	TERRAINS	CONSTRUCTIONS	INSTALLATIONS MATÉRIEL OUTILLAGE	AUTRES	TOTAL
Valeur d'origine		29 265			29 265
Amortissements :					
- Cumuls exercices antérieurs		5 206			5 206
- Dotations de l'exercice		1 031			1 031
TOTAL		**23 029**			**23 029**
REDEVANCES PAYEES :					
- Cumuls exercices antérieurs		10 416			10 416
- Dotations de l'exercice		3 070			3 070
TOTAL		**13 487**			**13 487**
REDEV. RESTANT A PAYER :					
- À un an au plus		2 141			2 141
- À plus d'un an et cinq ans au plus		6 195			6 195
- À plus de cinq ans		4 279			4 279
TOTAL		**12 615**			**12 615**
VALEUR RESIDUELLE					
- À un an au plus		-			-
- À plus d'un an et cinq ans au plus		1 000			1 000
- À plus de cinq ans		5 000			5 000
TOTAL		**6 000**			**6 000**

Une reprise de provision a été constatée suite à la vente de l'actif de Maurepas pour 487 K€.

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 avant le 1er janvier 2000 sont amortis linéairement sur une durée maximale de 40 ans. Les frais d'acquisition sont amortis linéairement sur une durée maximale de 5 ans, le cas échéant prorata temporis.

Les immeubles en location financement acquis depuis le 1er janvier 2000 sont amortis selon la méthode financière correspondant à 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 64

Les immeubles en location financement du secteur Sicomi antérieurs au 1er janvier 1996 donnent lieu à la constitution d'une provision article 64 dès lors que l'amortissement financier du contrat est supérieur à l'amortissement comptable. Cette provision s'élève à 1 345 K€ au 31 décembre 2015.

20.3.6.3.2.1.4 Provision Article 57 (nouveau régime Crédit-Bail immobilier)

Les contrats, signés à compter du 1er 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. Aucune provision n'est constatée au 31 décembre 2015.

20.3.6.3.2.2 Immeubles en location financement temporairement non loués

Les immeubles, dont le contrat de location financement a été résilié juridiquement, sont transférés en immeubles temporairement non loués (ITNL) si les crédits preneurs sont facturés sous forme d'indemnités d'occupation et en immeubles de placement pour les autres.

Les provisions articles 64 ou 57 portant sur ces immeubles sont alors reprises, les provisions pour dépréciation existantes sont transférées et de nouvelles provisions peuvent être dotées s'il y a lieu. Un nouveau plan d'amortissement est calculé en amortissant linéairement sur la durée restant à courir la valeur nette comptable à la date du transfert. Au 31 décembre 2015, il n'existe aucun ITNL dans la société.

20.3.6.3.2.3 Immeubles de placement

20.3.6.3.2.3.1 Valeur brute

La valeur brute des immeubles comprend le coût du terrain et des constructions ainsi que les frais d'acquisition.

20.3.6.3.2.3.2 Amortissement

Depuis le 1er janvier 2005, Affine amortit les immeubles par composants. La ventilation de la valeur brute des immeubles en quatre composants se fait selon la nature de construction, de la manière suivante :

	BUREAUX		ACTIVITÉS		AUTRES	
	AFFECTATION PAR COMPOSANTS	DURÉE D'AMORTISSEMENT	AFFECTATION PAR COMPOSANTS	DURÉE D'AMORTISSEMENT	AFFECTATION PAR COMPOSANTS	DURÉE D'AMORTISSEMENT
Gros œuvre	50,00 %	60 ans	60,00 %	30 ans	40,00 %	50 ans
Toiture, façades et étanchéité	17,50 %	30 ans	10,00 %	30 ans	20,00 %	25 ans
Installations générales techniques	22,50 %	20 ans	25,00 %	20 ans	25,00 %	20 ans
Agencements	10,00 %	15 ans	5,00 %	10 ans	15,00 %	15 ans

Les frais d'acquisition sont intégrés dans les quatre composants au prorata de leur part.

Les pourcentages et les durées d'amortissement utilisés sont issus des travaux des instances représentatives professionnelles, dont les résultats ont été adaptés au portefeuille d'Affine.

20.3.6.3.2.4 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.

20.3.6.3.3 Immobilisations financières

20.3.6.3.3.1 Titres de participation

La valeur brute des titres correspond à leur valeur nette comptable au 1er 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 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 ou du cours de bourse. 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 de tous les comptes de garanties accordées aux banques pour les refinancements et d'autres parts des prêts pour 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 6.3.5.3. Aucun effet d'actualisation ne vient impacter le montant des dépréciations sur créances douteuses de location financement.

20.3.6.3.5 Dépréciations en diminution 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 2015, 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 2015, aucune dépréciation n'est constatée.

20.3.6.3.5.2 Dépréciations des immeubles de placement

30 des 32 immeubles de placement, ont fait l'objet d'une évaluation externe fin 2015 de la part de trois cabinets d'experts suivants, et pour 7 d'entre eux leurs valorisations ont été revues à la baisse par la Direction Générale d'Affine :

- BNP Real Estate,
- Crédit Foncier Expertise,
- CBRE Valuation.

En milliers d'euros	VALEURS RETENUES PAR LA DG	EXPERTISES EXTERNES	ÉCART
Crédit Foncier Expertise	170 942	171 280	(338)
CBRE	92 050	95 960	(3 910)
BNP Real Estate	53 420	56 060	(2 640)
Promesse	8 600	8 600	-
IMMEUBLES DE PLACEMENT AU 31/12/2015	**325 012**	**331 900**	**(6 888)**

Pour deux d'entre eux des promesses ont été retenues.

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 11 828 K€ au 31 décembre 2015 contre 8 745 K€ au 31 décembre 2014 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.

Les indemnités de résiliation sont comptabilisées, en cas de rupture du contrat de location financement, au poste « créances douteuses sur opérations de location financement ». Elles sont normalement dépréciées à 100 % de leur montant hors taxes sous déduction des garanties reçues. Aucun montant n'a été comptabilisé au 31 décembre 2015.

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 moyen de bourse du dernier mois de la clôture de l'exercice, est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constituée à hauteur de la différence.

	31/12/2014	ACQUISITIONS/ DOTATIONS	CESSIONS/REPRISES	ANNULATION D'ACTIONS	31/12/2015
Nombre d'actions	17 376	57 740	58 183		16 933
Dépréciation nette (en K€)	-		-		-

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.

A 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 28 juillet 2015 a statué sur la conversion de 1 610 ORA émises en 2003 en 1 004 640 actions nouvelles, cette conversion est intervenue en date du 31 juillet 2015. Au 31/12/2015, il reste 362 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 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

A 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 est supérieure au prix d'émission ajusté.

A 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

A 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 (après ajustement) pour obligation.

Le 27 juillet 2015, un titulaire d'ORA a souhaité la conversion de 1610 ORA en 1 004 640 actions nouvelles.

20.3.6.3.7.2 Titres subordonnés à durée indéterminée TSDI

Le 13 juillet 2007, Affine a procédé à une émission de Titres Subordonnés à Durée Indéterminée (TSDI) pour 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 l'Emetteur, 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 à 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. Conclus 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.

A chaque clôture, l'ensemble de ces instruments fait l'objet d'une valorisation de la part des établissements de crédit contrepartie.

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 2015, la juste valeur des caps, collars et tunnels détenus par la société s'élève à (235 K€) contre (1 057 K€) au 31 décembre 2014. En 2015, ils ont représenté une charge nette de 1 261 K€ contre 2 050 K€ au 31 décembre 2014.

Un nouveau cap a été conclu pour un notionnel de 3 800 K€ pour une durée de 5 ans.

En 2015, un cap est arrivé à échéance pour un notionnel de 3 500 K€.

En 2015, trois tunnels sont arrivés à échéance pour des notionnels respectifs de 9 624 K€, de 15 206 K€ et de 13 250 K€.

20.3.6.3.9.2 Swaps de taux

Au 31 décembre 2015, la juste valeur des swaps détenus par la société s'élève à (3 094 K€) contre (4 293 K€) au 31 décembre 2014. En 2015, ils ont représenté une charge nette de 1 613 K€ contre 1 508 K€ au 31 décembre 2014. Deux swaps ont été conclus en 2015 pour un notionnel résiduel global de 10 640 K€ pour une durée de 5 ans. Aucun swap n'est arrivé à son terme en 2015.

20.3.6.3.10 Impôts

La société Immobail, devenue Affine après fusion avec Sovabail, avait abandonné son statut de Sicomi le 1er 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 changement de statut ne remet pas en cause le régime fiscal de faveur des anciens contrats de location financement du secteur Sicomi d'Immobail et de Sovabail.

L'adoption à effet du 1er 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.

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, doivent être distribuées à hauteur de 60 % (contre 50 %) ;
- les dividendes reçus des filiales ayant opté doivent être intégralement redistribués au cours de l'exercice qui suit celui de leur perception.

20.3.6.3.11 Rémunération et avantages consentis au personnel

20.3.6.3.11.1 Engagements de retraite

Les salariés d'Affine relève de la Convention Collective de l'Immobilier depuis le 1er 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 :

	MISE À LA RETRAITE	DÉPART VOLONTAIRE
Plus de 10 ans d'ancienneté	½ mois	1/5e salaire mensuel par an
Plus de 15 ans d'ancienneté	1 mois	1/5e de salaire mensuel pour les 10 premières années et 2/15e au-delà de la 10e année
Plus de 20 ans d'ancienneté	1,5 mois	
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 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 2015 à 501 K€ contre 579 K€ au 31 décembre 2014.

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

- taux d'actualisation : 0,96 %
- taux de rotation : 8,93 % avant 50 ans et 3 % au-delà
- coefficient de revalorisation des salaires : 0,86 %
- table de mortalité INSEE TD-TV 11-13.

20.3.6.3.11.2 Droit individuel à la formation (DIF)

Le Droit individuel à la Formation (DIF) n'existe plus en 2015.

Il a été remplacé par un Compte Personnel de Formation depuis le 1er janvier 2015 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.

30.3.6.3.11.3 Effectif moyen pondéré pendant l'exercice

L'effectif moyen a été de 33 personnes ; la répartition par catégorie est la suivante :

Mandataires sociaux : 2
Cadres : 25
Employés : 6

20.3.6.3.12 Rémunération et avantages consentis aux dirigeants

20.3.6.3.12.1 Plan d'intéressement des dirigeants au capital

Néant.

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 643,38 K€.

Les autres avantages de toute nature dont disposent les mandataires sociaux d'Affine sont :

- voiture de fonction : une représentant une charge locative de 5,529 K€ en 2015 ;
- 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 : 67 K€.

Le montant des jetons de présence versés aux administrateurs (y compris les mandataires sociaux) ainsi que le montant des rémunérations du comité d'engagement et du comité d'audit se sont élevés à 101 K€.

20.3.7 Principaux événements de l'exercice

20.3.7.1 Principaux événements affectant le patrimoine

20.3.7.1.1. Location financement

Sept crédits preneurs ont levé l'option dont l'un d'entre eux par anticipation. Un résultat de cession de 277 K€ a été constaté au 31 décembre 2015.

20.3.7.1.2 Immeubles de placement

La société a poursuivi sa politique de travaux de rénovation au sein de son patrimoine immobilier pour un montant global de 14 018 K€. Corrélativement à ces activations, les anciennes immobilisations correspondantes ont été mises au rebut pour une valeur brute de 1 926 K€ et pour une VNC de 1 155 K€.

Acquisitions au cours de l'exercice 2015

	DATE D'ACQUISITION	TYPE D'ACQUISITION	Prix d'acquisition
Kremlin	Juin 2015	LOA	579
Maurepas	Septembre 2015	LOA	683
Cergy	Novembre 2015	LOA	2 860
TOTAL			**4 122**

Cessions au cours de l'exercice 2015

Sociétés	DATE DE CESSION	VNC	PRIX DE CESSION	Plus ou moins-values comptables
Palaiseau	Avril 2015	1 005	1 825	820
St-Cloud	Juin 2015	158	200	42
Réaumur Caves	Juin 2015	21	12	(9)
Le Rhodanien	Juin 2015	2 436	9 900	7 464
Bron Aviation	Juillet 2015	1 534	2 440	906
Réaumur 2e étage	Juillet 2015	1 455	2 179	724
Réaumur FFV	Octobre 2015	2 883	3 300	417
Vatry	Octobre 2015	6 584	6 000	(584)
Saint-Cyr	Octobre 2015	16 041	16 400	359
Maurepas	Octobre 2015	5 798	4 300	(1 498)
Saint-Germain lès Arpajon	Octobre 2015	4 108	6 500	2 392
Cergy	Novembre 2015	4 566	4 550	(16)
TOTAL		**46 590**	**57 606**	**11 016**

20.3.7.1.3 Participations et parts dans les entreprises liées

Acquisitions :

Sociétés	DATE	OPÉRATION	% CAPITAL ACQUIS
Clichy Horizon	17/09/2015	Acquisition	99,90 %
Chaville Salengro	10/12/2015	Acquisition	100,00 %

Cession de titres :

Sociétés	DATE	OPÉRATION	% CAPITAL CÉDÉ
Urbismart	16/06/2015	Cession	17,00 %
Louvois	09/03/2015	Cession	100,00 %

Transmissions Universelles de Patrimoine :

Sociétés	DATE	OPÉRATION	% CAPITAL TUPÉ
Cour des Capucines	27/12/2015	Transmission Universelle de Patrimoine	99,99 %
Sc Holdimmo	01/01/2015	Transmission Universelle de Patrimoine	100,00 %
Sci Numéro 1	01/01/2015	Transmission Universelle de Patrimoine	100,00 %
Sci 36	01/01/2015	Transmission Universelle de Patrimoine	100,00 %
Concerto Buchères	08/11/2015	Transmission Universelle de Patrimoine	100,00 %
Concerto Buchères 2	27/12/2015	Transmission Universelle de Patrimoine	100,00 %

Sociétés recapitalisées : cette société a été recapitalisée car sa situation nette était négative.

Sociétés	MONTANTS (EN K€)
Promaffine	1 063
TOTAL	**1 063**

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 3 nouveaux refinancements ; les tombées d'échéance ont atteint 63 798 K€, dont 28 282 K€ de remboursements anticipés. Affine dispose de 15 000 K€ de lignes de découvert qu'elle a utilisé à hauteur de 3 869 K€ au 31 décembre 2015.

20.3.7.2.2 Capitaux propres

- Le procès-verbal de l'Assemblée Générale Mixte (AGM) du 30 avril 2015 approuve les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2014.
- Le dividende versé en 2015 au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2014 a été prélevé sur les autres réserves pour la somme de 9 051 K€.
- Le Conseil d'Administration du 28 juillet 2015 a statué sur la conversion de 1 610 ORA en 1 004 640 actions nouvelles. Le capital est augmenté de 5 938 K€ pour le porter de 53 500 K€ à 59 438 K€, divisé en 10 056 071 actions. Une augmentation de capital par incorporation de réserves à hauteur de 62 K€ est décidée pour arrondir le capital, le portant ainsi à 59 500 K€. L'article 6 des statuts est corrélativement modifié.

	A L'OUVERTURE	ANNULATION D'ACTIONS PROPRES	DISTRIBUTION DE DIVIDENDES EN ACTIONS	CONVERSION ORA	AUGMENTATION DE CAPITAL PAR INCORPORATION DE RÉSERVES	FUSION	A LA CLÔTURE
Nombre d'actions	9 051 431			1 004 640			10 056 071
Capital en K€	53 500			5 938	62		59 500

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.

Au 31 décembre 2015, ce poste s'élève à 3 566 K€ contre 3 954 K€ au 31 décembre 2014.

20.3.7.4 Événements postérieurs à la clôture

Néant.

20.3.8 Informations complémentaires

20.3.8.1 Chiffre d'affaires sectoriel (en K€)

	TOTAL	LOCATION FINANCEMENT	LOCATION	FILIALES/PRÊTS
Chiffre d'affaires	40 352	5 302	33 670	1 380

Le chiffre d'affaires comprend essentiellement les revenus liés aux activités suivantes :
- Les recettes locatives,
- Les recettes de location financement,
- Les prestations de service.

Afin d'être au plus près de la réalité économique, les avantages accordés aux locataires (ex : franchises de loyers) 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 bénéfices provenant des opérations totalement ou partiellement exonérées 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 provenant 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 résulat

20.3.9.1 Notes sur le bilan social

Note 1 – Immobilisations incorporelles et corporelles, amortissements et dépréciations

En milliers d'euros		31/12/2014	ACQUISITIONS, DOTATIONS	FUSIONS OU TUP	TRANSFERTS	CESSIONS, VIREMENTS, REPRISES, MISES AU REBUT	31/12/2015
Crédit-bail	Brut	61 408	-			(17 912)	43 495
	Amortissements et provisions art. 64 et 57	(37 225)	(3 602)			11 686	(29 141)
	Dépréciations	-					-
	Net	**24 183**	**(3 602)**	**-**	**-**	**(6 226)**	**14 355**
Patrimoine locatif	Brut	310 239	14 018		7 700	(47 751)	284 206
	Amortissements	(65 337)	(8 737)	-		12 309	(61 765)
	Dépréciations	(8 745)	(3 801)	-		717	(11 830)
	Net	**236 157**	**1 480**	**-**	**7 700**	**(34 725)**	**210 612**
Immobilisations incorporelles	Brut	33 109	4		(7 781)	(12 005)	13 327
	Amortissements	(116)	(554)			-	(670)
	Dépréciations	(487)	-			487	-
	Net	**32 506**	**(550)**	**-**	**(7 781)**	**(11 518)**	**12 657**
Immobilisations corporelles	Brut	354	1			(23)	331
	Amortissements	(170)	(47)	-		20	(196)
	Dépréciations	-					-
	Net	**184**	**(46)**	**-**	**-**	**(3)**	**135**
Total	**Brut**	**405 110**	**14 023**	**-**	**(81)**	**(77 691)**	**341 360**
	Amortissements	(102 847)	(12 940)	-	-	24 016	(91 772)
	Dépréciations	(9 232)	(3 801)	-	-	1 204	(11 830)
	Amortissements et dépréciations	**(112 080)**	**(16 741)**	**-**	**-**	**25 220**	**(103 601)**
	Net	**293 030**	**(2 719)**	**-**	**(81)**	**(52 472)**	**237 759**

La valeur nette des mises au rebut s'élève à 1 155 K€ au 31/12/2015 contre 1 567 K€ au 31/12/2014.

Note 2 – Immobilisations financières

	%	NET 2015	NET 2014	N° SIREN	CA HT 2015	CAPITAL ET RESERVES 2015	RESULTAT 2015
Titres de participations : entreprises non liées		**15**	**12**				
Habitat et Humanisme	NS	15	12	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'été	267	100,00 %	201	201	(668)	5 000	860	66	(46)	
SC Atit	217	100,00 %	4	4	645		0	213	(34)	
Jardins des Quais	2 353	99,00 %	22 447	22 447	(19 557)	29 949	5 632	2 333	2 132	
Banimmo	-	49,51 %	66 577	62 884		-		-		
SCI Bretigny	176	99,90 %	1	1	1 412		1 138	172	130	
SAS Capucine investissements	(653)	100,00 %	5 697	-	2 968	-	75	(102)		(642)
SA Cardev	(3 230)	98,39 %	61	-	3 229	-		(75)		(3 178)
SAS Etienne Molina	(3 262)	100,00 %	5 746	-	5 021	-	1 155	(3 667)		(3 284)
Gesfimmo	272	100,00 %	377	272	(266)			(4)		-
Les 7 collines	(1 425)	100,00 %	4 155	-	8 116	25 945	3 104	(674)		(881)
SCI Luce parc leclerc	(31)	0,10 %	0	0	10			(32)	(0)	-
Sci Nevers colbert	(2 824)	100,00 %	101	101	8 314	-	568	(2 925)	(1 910)	-
SAS Promaffine	1 724	100,00 %	6 168	1 724	2 607	4 400	20	34		-
SAS Target	3 157	100,00 %	14 722	3 165	2 965			1 242		-
SCI PARVIS LILLE	396	99,90 %	1	1	3 672	6 800	1 624	395	212	-
SCI BERCY PARKINGS	(7)	100,00 %	310	310	145		22	(9)	(3)	-
SCI BUCHERES 3	2 446	40,00 %	0	0	(1)		18 730	2 445	(4)	-
SAS Urbismart	(564)	17,00 %	2	-	557		23	(574)		(96)
SCI Toulouse les Amarantes	(216)	99,90 %	1	1	6 206		516	(217)	(74)	-
SCI Concerto Wissous	(3)	0,07 %	0	0	(0)			(5)	(1)	-
SAS Wissous Promotion	(2)	40,00 %	0	-				(3)		-
Clichy Horizon	(108)	99,90 %	1	1	3 440	6 332		(109)		-
Chaville Salengro	26	100,00 %	1	1	4 511		44	25		-
		TOTAL	**126 573**	**Actif**	**53 819**				**403**	**(8 080)**
				Passif	**(20 491)**					
					33 328					

Transactions avec d'autres sociétés

	PRÊTS ET AVANCES
Louvois	387
Kaufman	13
Concerto	346
TOTAL	**747**

	TOTAL PRÊTS ET AVANCES
Actif	54 566
Passif	(20 491)
TOTAL	**34 075**

Banimmo : Au 31 décembre 2015, les titres de la société Banimmo ont été dépréciés à hauteur de 3 693 K€ sur la base de l'Actif Net Réévalué de Banimmo ; la valeur nette comptable est ainsi ramenée à 62 884 K€.

En 2010 Banimmo a fait l'acquisition d'une participation de 25 % dans la société City Mall Dévelopment et de 30 % dans sa filiale City Mall Invest, ce qui lui conférait au 31 décembre 2013, un intérêt de 41,62 % (38,25 % à l'origine) dans les 3 projets de centres commerciaux développés par le Groupe à Charleroi, Namour et Verviers. Banimmo avait consenti un crédit Mezzanine porteur d'intérêts de 35,0 M€. Ce crédit avait une échéance au 27 août 2015. Fin 2013, le poste des produits d'intérêts comprend un montant de 1,446 M€ relatif aux intérêts du crédit mezzanine dont Banimmo a consenti un paiement différé.

En 2014, suite à la restructuration financière du groupe, la participation de Banimmo dans Urbanove SA anciennement City Mall Invest SA est de 49,38 % (ramenée à 44 % à ce jour). Les intérêts courus non payés calculés jusqu'au 30 septembre 2014, soit 4,0 M€, ont été convertis en immobilisations financières suite à une augmentation de capital par incorporation de dettes dans la société Urbanove SA. De plus, dans le cadre d'une convention de modification et de consolidation des conventions de crédit mezzanine, Banimmo a consenti un prêt complémentaire de 9,9 M€. L'ensemble du crédit se monte donc en fin 2014 à 44,9 M€.

L'intérêt calculé pour le quatrième trimestre de ce crédit a fait l'objet d'une réduction de valeur pour sa totalité soit un montant de 0,325 M€. Les titres de participation ont quant à eux été totalement dépréciés.

En 2015, Banimmo a consenti un prêt complémentaire de 0,6 M€. Suite à l'examen approfondi des deux projets dans une nouvelle configuration, un test d'impairment a été pratiqué sur les prêts accordés d'une valeur totale de 46,9 M€ (intérêts capitalisés compris). A l'issue de cet examen, il est apparu que Banimmo risquait de ne pas pouvoir récupérer une partie des prêts accordés. En conséquence de quoi, Banimmo a décidé d'acter une réduction de valeur à hauteur de 22,4 M€ (21 M€ de valeur nominale et 1,4 M€ d'intérêts capitalisés) correspondant à la partie estimée comme non récupérable à l'issue des projets.

L'évaluation de la recouvrabilité de ces montants dépend de la valeur des projets de centres commerciaux à Verviers et à Namur. Dans la mesure où les demandes de permis n'ont pas encore été introduites pour le centre commercial de Namur et où des adaptations significatives au projet initial de centre commercial à Verviers sont envisagées et encore en discussion avec la ville de Verviers, entrainant très probablement le lancement d'une nouvelle procédure de demande de permis, les hypothèses retenues par la direction de Banimmo pour évaluer la recouvrabilité des avances sont par définition soumises à des risques liés aux permis, à des choix politiques, à des risques financiers ainsi qu'à l'évolution du marché immobilier (tant le marché locatif que de l'investissement), ce qui peut engendrer un impact tant sur les valeurs locatives que sur les valeurs de revente. Comme expliqué, ce montant de réduction de valeur repose sur des hypothèses : celles-ci pourraient ne pas se vérifier, des événements non anticipés pourraient se produire et/ou des différences significatives pourraient survenir entre les prévisions et les réalisations. De plus, un certain nombre de mesures sont actuellement à l'étude par les organes de gestion d'Urbanove et de ses filiales pour leur permettre de faire face aux difficultés financières qui pourraient résulter du retard enregistré dans le développement des projets. Si ces mesures ne devaient pas avoir une issue favorable, elles pourraient également avoir un impact sur la recouvrabilité du solde de l'avance subordonnée consentie par Banimmo à Urbanove soit un risque maximal pour Banimmo de 24,5 M€ et de 12,1 M€ pour la quote-part détenue par Affine.

La dépréciation de la créance est basée sur les hypothèses suivantes en matière du taux de capitalisation :
- Verviers : taux retenu 6 %,
- Namur : taux retenu 5 %.

Une hausse du taux de capitalisation de 0,25 % conduirait à une dépréciation complémentaire de 7,5 M€.

A contrario, une baisse du taux de capitalisation de 0,25 % conduirait à une reprise de dépréciation de 8,2 M€.

Note 3 - Prêts et autres immobilisations financières

En milliers d'euros	POSTES DU BILAN	A 1 AN AU PLUS	A PLUS D'1 AN ET 5 ANS AU PLUS
Autres immobilisations financières	**2 394**	**316**	**2 077**
Prêts	2 394	316	2 077
Créances rattachées	-	-	
TOTAL AU 31/12/2015	**2 394**	**316**	**2 077**

Note 4 - Créances : état des échéances

DE L'ACTIF CIRCULANT	AU 31/12/2015	A 1 AN AU PLUS	A PLUS D'1 AN ET 5 ANS AU PLUS
Clients douteux location financement	201	201	
Clients douteux immeubles de placement	1 448	1 448	
Autres créances clients location financement	173	173	
Autres créances clients immeubles de placement	2 086	1 503	583
Clients, factures ou avoirs à émettre		-	
Clients et comptes rattachés	**3 908**	**3 326**	**583**
Avances et acomptes versés	160	160	
Personnel et comptes rattachés	57	57	
Etat - Impôts sur les bénéfices	439	439	
Etat - Taxe sur la valeur ajoutée	112	112	
Montant à recevoir sur ventes d'immeubles	8 154	328	7 826
Fonds de roulement et appels charges de copropriétés versés	2 912	2 912	
Groupe et associés	54 566	54 566	
Produits à recevoir	14 212	14 212	
Débiteurs divers	193	193	
Autres créances	**80 804**	**72 979**	**7 826**
Charges constatées d'avance	**1 007**	**1 007**	
TOTAL	**85 719**	**77 311**	**8 408**

Dépréciations de l'actif circulant :

En milliers d'euros	MONTANT AU DÉBUT DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS, DOTATIONS	TRANSFERTS	DIMINUTIONS, REPRISES	MONTANT EN FIN D'EXERCICE
Dépréciations sur comptes débiteurs créditeurs divers	-		165	165	-
Dépréciations sur comptes clients location financement	251	-		84	167
Dépréciations sur comptes clients immeubles de placement	562	664	503	854	874
Dépréciations sur comptes courants	3 104	4 977	-	-	8 080
TOTAL DÉPRÉCIATIONS	**3 917**	**5 640**	**667**	**1 103**	**9 121**

Produits à recevoir :

En milliers d'euros	AU 31/12/2015	AU 31/12/2014
Créances	**14 212**	**14 080**
Créances clients et comptes rattachés	9 819	11 165
Résultats des filiales	4 134	2 904
Autres produits à recevoir	259	11
TOTAL	**14 212**	**14 080**

Note 5 – Détail des valeurs mobilières de placement et des disponibilités

En milliers d'euros	AU 31/12/2015	AU 31/12/2014
Valeurs mobilières de placement		
Actions propres	268	244
TOTAL	**268**	**244**

Dépréciations des valeurs mobilières de placement

Aucune dépréciation n'est constatée au 31 décembre 2015.

Disponibilités

En milliers d'euros	AU 31/12/2015	AU 31/12/2014
Caisse	1	1
Comptes de banques	4 327	1 447
Comptes de courtiers	796	778
TOTAL	**5 123**	**2 226**

Note 6 – Charges constatées d'avance

En milliers d'euros	AU 31/12/2015	AU 31/12/2014
Charges de location simple	484	404
Charges financières	522	715
TOTAL	**1 007**	**1 119**

Note 7 – Charges à répartir sur plusieurs exercices

En milliers d'euros	MONTANT NET AU DÉBUT DE L'EXERCICE	DOTATIONS	AUGMENTATION DES NOUVEAUX EMPRUNTS	VARIATION DE PÉRIMÈTRE	DIMINUTIONS	MONTANT NET EN FIN D'EXERCICE
Charges à répartir sur plusieurs exercices	2 464	(792)	528			2 200

Ces charges à répartir concernent les coûts d'emprunts suivants :

En milliers d'euros	FRAIS	DURÉE D'AMORTISSEMENT INITIALE	DURÉE RESTANTE
Crédit Agricole "Les Ulis" (3 500 K€)	29	16 ans	3 ans 1/2
Crédit Agricole (10 600 K€)	109	10 ans	3 ans 1/2
Landesbank Saar (3 650 K€)	21	10 ans	1 mois
Crédit Agricole Elancourt (5 700 K€)	77	10 ans	9 ans
Hsbc (14 000 K€)	49	10 ans	1 an 1/4
CFF Facam (7 000 K€)	32	10 ans	1 an
SG Sofréavia (8 400 K€)	72	10 ans	1 an
BPI Lille Europe (16 080 K€)	237	10 ans	9 ans 1/4
Saarl B (7 200 K€)	5	10 ans	1 an 1/4
CFF Tremblay (3 500K€)	39	8 ans	1 an 1/4
CFF Tremblay prolongation (7 660 K€)	58	2 ans	1 an 1/4
Saarl B Mulhouse (5 400 K€)	17	10 ans	2 ans 1/4
HSBC Darblay (13 360 K€)	178	7 ans	6 mois
SG (15 400 K€)	27	7 ans	1 mois
SG le Rhodanien (5 250 K€)	36	10 ans	1 an 1/2
CIC Lyonnaise de Banque (7 350 K€)	47	10 ans	5 ans 1/4
Oséo Aulnay (2 375 K€)	29	10 ans	5 ans 1/4
Oséo Nantes (4 800 K€)	63	12 ans	7 ans 1/2
Oséo 3 actifs (8 700K€)	86	10 ans	6 ans 1/4
Caisse d'Epargne BFC (1 750 K€)	22	12 ans	8 ans 3/4
Caisse d'Epargne NFE (1 750 K€)	22	12 ans	8 ans 3/4
Allegemeine (17 130 K€)	64	16 ans	3 ans 1/4
CFF (450 K€)	1	12 ans	1 an 1/2
CFF (5 400 K€)	9	12,5 ans	2 ans 3/4
CFF Panhard (10 500 K€)	18	12 ans	3 ans
CFF Limay (6 845 K€)	21	12 ans	3 ans 3/4
BNP Paribas Fortis (17 630 K€)	23	5 ans	9 mois
CBI Gennevilliers Plus (18 796 K€)	122	12 ans	8 ans
Crédit Agricole Auber 15 206 K€	119	12 ans	4 ans 1/2
Société Générale Bercy 33 600 K€	180	10 ans	2 ans 1/2
Société Générale Bercy Travaux 2 320 K€	7	7 ans	2 ans 1/2
Saarl Enghien (5 300 K€)	68	10 ans	2 ans 1/2
Société Générale emprunt obligataire 5 000 K€	118	6 ans	3 ans
La Banque Postale Lyon dauphiné 5 500 K€	81	7 ans	5 ans 1/4
Crédit Agricole Kremlin (3 800 K€)	58	10 ans	9 ans 1/2
Crédit Agricole Bagnolet	57	10 ans	9 ans
TOTAL	**2 200**		

Note 8 – Capitaux propres et autres fonds propres

• Tableau de variation des capitaux propres

En milliers d'euros	CAPITAL	PRIMES	PROVISIONS RÉGLEMENTÉES	RÉSERVES ET RAN	RÉSULTAT DE L'EXERCICE	ECARTS DE RÉÉVALUATION	TOTAL
Au 31.12.2014	**53 500**	**41 467**	**7 236**	**(8 056)**	**4 706**	**5 078**	**103 931**
Amortissements dérogatoires			(1 775)				(1 775)
Réserves libres sur ventes LS				2 318		(2 318)	-
Solde dividende sur actions propres				7			7
Actions propres							-
Conversion des ORA en actions	5 938	10 162					16 100
Arrondi de capital	62			(62)			-
Affectation en réserves				4 706			4 706
Distribution de l'exercice 2014				(9 051)	(4 706)		(13 757)
Part dans le résultat					4 232		4 232
AU 31/12/2015	**59 500**	**51 629**	**5 462**	**(10 138)**	**4 232**	**2 759**	**113 444**

• 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 subordonnées 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
à durée déterminée	-	-	-	-	-
à durée indéterminée	**75 453**	**453**	-	**75 000**	-
Comptes	75 000			75 000	
Dettes rattachées	453	453			
TOTAL AU 31/12/2015	**75 453**	**453**	-	**75 000**	-

Cf. §6.3.7.2 Titres subordonnées à durée indéterminée

• Ventilation des réserves

En milliers d'euros	AU 31/12/2015	AU 31/12/2014
Réserve légale	4 806	4 806
Autres réserves	33 008	39 803
TOTAL	**37 815**	**44 610**

• Tableau de variation des écarts de réévaluation

En milliers d'euros	ÉCART DE RÉÉVALUATION AU 31/12/2014	PART TRANSFÉRÉE À UN COMPTE DE RÉSERVES DISTRIBUABLES (IMMOBILISATIONS CÉDÉES)	ÉCART DE RÉÉVALUATION AU 31/12/2015
LYON BRON	714	(714)	(0)
AIX EN PROVENCE	501		501
AIX-EN-PROVENCE	1 163		1 163
LE RHODANIEN	351	(281)	70
BAGNOLET	1 025		1 025
PALAISEAU	322	(322)	0
ST-GERMAIN-LÈS-ARPAJON	1 001	(1 001)	(0)
TOTAL	**5 078**	**(2 318)**	**2 759**

• Provisions pour risques et charges

En milliers d'euros	SOLDE D'OUVERTURE	DOTATION DE L'EXERCICE	REPRISE DE L'EXERCICE UTILISÉE	VARIATION PÉRIMÈTRE TRANSFERTS	SOLDE DE CLÔTURE
Provision pour risques divers litiges clients	521	100	21	35	635
Provision pour risque filiale	2 763	1	605	-	2 159
Provision sur actif destiné à la vente		242			242
Provision pour charges de retraite	579		78		501
Provision pour charges diverses	91		61		30
	3 954	**343**	**765**	**35**	**3 566**

Note 9 – États des échéances des dettes

En milliers d'euros	AU 31/12/2015	À 1 AN AU PLUS	À PLUS D'1 AN ET 5 ANS AU PLUS	À PLUS DE 5 ANS
Autres emprunts obligataires	5 000		5 000	
Emprunts auprès des établissements de crédit	176 629	49 642	93 815	33 173
Emprunts et dettes financières	6 684	1 687	4 815	182
Avances et acomptes reçus	479	479		
Fournisseurs et comptes rattachés	2 077	2 077		
Personnel et comptes rattachés	627	627		
Sécurité sociale et autres organismes	323	323		
Taxe sur la valeur ajoutée	964	964		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	48	48		
Groupe et associés	20 491	20 491		
Autres dettes	14 687	14 687		
Produits constatés d'avance	1 023	1 023		
TOTAL	**229 032**	**92 049**	**103 629**	**33 354**

• Charges à payer

En milliers d'euros	AU 31/12/2015	AU 31/12/2014
Emprunts auprès des établissements de crédit	396	601
Dettes fournisseurs et comptes rattachés sur Immeubles de location simple	1 078	1 345
Dettes fournisseurs et comptes rattachés sur frais généraux	349	0
Dettes fiscales et sociales	1 767	1 887
Disponibilités, charges à payer	0	0
Dettes sur immobilisations	8	34
Sur Immeubles de location simple	2 548	4 071
Sur frais généraux	3 884	3 946
TOTAL	**10 029**	**11 885**

Note 10 – Produits constatés d'avance

En milliers d'euros	AU 31/12/2015	AU 31/12/2014
Loyers	430	512
Sur travaux refacturés	592	
TOTAL	**1 023**	**512**

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	AU 31/12/2015	AU 31/12/2014
Loyers	4 528	4 805
Charges refacturées	774	905
Location financement	**5 302**	**5 710**
Loyers	25 247	29 431
Charges refacturées	7 986	9 420
Autres produits	437	1 032
Immeubles de placement	**33 670**	**39 883**
Produits des activités annexes	1 380	1 231
Exploitation	**1 380**	**1 231**
TOTAL	**40 352**	**46 823**

Variation des loyers sur immeubles de placement

En milliers d'euros	VARIATION 2015/2014	
Ventes	(1 827)	
Acquisitions d'immeubles	-	
Congés reçus	(2 551)	
Nouveaux baux	794	
Renégociations	(358)	
Evolution de l'indexation	25	
Variation de loyer	52	
Autres	(318)	
LOYERS	**(4 184)**	**(14,22) %**

A périmètre constant l'évolution des loyers est de (7,24) % entre 2014 et 2015.

• Reprises sur provisions et transferts de charges

En milliers d'euros	AU 31/12/2015	AU 31/12/2014
Reprises de provisions location financement	84	216
Reprises de provisions immeubles de placement	1 572	963
Transferts de charges	528	216
Reprises de provisions d'exploitation	869	797
TOTAL	**3 053**	**2 193**

Note 12 - Charges d'exploitation

• Charges générales d'exploitation

En milliers d'euros	AU 31/12/2015	AU 31/12/2014
Autres frais administratifs	**(18 130)**	**(20 111)**
Impôts et taxes	(5 755)	(5 831)
Autres achats et charges externes	(12 374)	(14 280)
Charges de personnel	**(4 000)**	**(4 810)**
TOTAL	**(22 130)**	**(24 922)**

• Dotations aux amortissements et dépréciations

En milliers d'euros	AU 31/12/2015	AU 31/12/2014
Dotation aux amortissements sur immobilisations	**(13 613)**	**(12 971)**
Dotation aux amortissements immobilisations incorporelles	(554)	(57)
Dotations amortissements du siège	(47)	(69)
Dotations amortissements immobilisations de location financement	(3 483)	(3 701)
Dotations amortissements immobilisations d'immeubles de placement	(8 737)	(8 558)
Dotations amortissements des charges à répartir	(792)	(586)
Dotation aux dépréciations sur immobilisations	**(3 920)**	**(2 174)**
Dépréciations immobilisations de location financement	(119)	(202)
Dépréciations immobilisations d'immeubles de placement	(3 801)	(1 972)
Dotations aux dépréciations sur actif circulant	**(664)**	**(261)**
Dépréciations clients douteux location financement		
Dépréciations clients douteux immeubles de placement	(664)	(261)
Dotations aux provisions pour risques et charges	**(243)**	**(29)**
Dépréciations filiales	(243)	
Dépréciation retraite	-	(29)
TOTAL	**(18 440)**	**(15 435)**

• Ventilation des dotations aux amortissements de l'exercice

En milliers d'euros	AU 31/12/2015	AU 31/12/2014
Immobilisations incorporelles	**(554)**	**(57)**
Concessions, logiciels	(58)	(57)
Usufruit	(496)	
Immobilisations corporelles	**(13 059)**	**(12 914)**
Constructions	(12 220)	(12 259)
Autres immobilisations corporelles	(47)	(69)
Charges à répartir	(792)	(586)
TOTAL	**(13 613)**	**(12 971)**

• Autres charges

En milliers d'euros	AU 31/12/2015	AU 31/12/2014
Créances irrécouvrables sur immeubles de placement	(838)	(140)
Créances irrécouvrables sur frais généraux	(126)	
Jetons de présence et rémunération du comité d'engagement	(101)	(111)
Charges diverses de gestion	(44)	(26)
TOTAL	**(1 109)**	**(277)**

Note 13 – Quote-part de résultat sur opérations faites en commun

En milliers d'euros	AU 31/12/2015	AU 31/12/2014
Bénéfice attribué ou perte transférée	**874**	**646**
Holdimmo		(31)
Brétigny	172	130
Parvis Lille	394	212
Ferrières		-
Atit	213	(36)
Jardins des Quais	2 310	2 132
Sci Nevers Colbert	(2 925)	(1 910)
Arca ville d'Eté	66	(46)
Luce parc Leclerc	(0)	(0)
Bercy parking	(9)	(3)
Sci Concerto Buchères		430
Sci Concerto Buchères 2		(154)
Sci Toulouse Amarantes	(217)	(74)
Sci Concerto Buchères 3	978	(4)
Concerto Wissous	(0)	0
Clichy Horizon	(108)	0

Note 14 – Résultat financier

En milliers d'euros	AU 31/12/2015	AU 31/12/2014
Intérêts sur compte courant	1 060	1 368
Intérêts sur prêt à terme	-	0
Dividendes	2	340
Produits financiers de participations	**1 062**	**1 708**
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	**33**	**39**
Boni de fusion	3 323	
Divers	637	637
Autres intérêts et produits assimilés	**3 961**	**637**
Reprises sur dépréciations sur titres et comptes courants	**1 297**	**5 585**
Reprises sur dépréciations des actions propres	-	**5**
Produits nets sur cession de valeurs mobilières de placement	**41**	**19**
TOTAL PRODUITS FINANCIERS	**6 393**	**7 992**
Intérêts sur compte courant	(443)	(444)
Intérêts sur comptes créditeurs	(8)	(16)
Intérêts sur emprunts (*)	(2 774)	(3 563)
Intérêts sur lignes de découvert (*)	(109)	(76)
Charges sur caps, swaps et tunnels	(2 874)	(3 559)
Charges sur ORA	(590)	(1 178)
Charges sur TSDI	(2 135)	(2 302)
Divers	(330)	(58)
Intérêts et charges assimilés	**(9 263)**	**(11 195)**
Dotations aux dépréciations sur titres et comptes courants	**(9 088)**	**(9 588)**
Dotations aux dépréciations sur actions propres	-	**-**
Charges nettes sur cession de valeurs mobilières de placement	-	**-**
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES	**(18 351)**	**(20 783)**
TOTAL RÉSULTAT FINANCIER	**(11 959)**	**(12 791)**

(*) En 2014, les intérêts sur lignes de découvert ont été ressortis des intérêts sur emprunts.

• Boni de fusion

Les sociétés Buchères, Buchères 2 et Cour des Capucines ont fait l'objet d'une Transmission Universelle de Patrimoine (TUP) générant un boni de fusion de 3 323 K€.

Note 15 – Résultat exceptionnel

En milliers d'euros	AU 31/12/2015	AU 31/12/2014
Sur opérations de gestion	**552**	**233**
Récupération sur créances amorties immeubles de placement	186	233
Récupération sur créances amorties immeublesen location financement	367	
Sur opérations en capital	**64 365**	**26 437**
Prix de vente des immobilisations financières cédées	7	0
Prix de vente des immobilisations location financement cédées	6 504	0
Prix de vente des immobilisations immeubles de placement cédées	57 606	26 417
Prix de vente des immobilisations corporelles	3	12
Divers	245	9
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges	**4 312**	**2 810**
Reprise sur dépréciation des immobilisations cédées	1 707	2 552
Reprise sur amortissements dérogatoires	2 545	
Divers	61	257
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS	**69 229**	**29 479**
Sur opérations de gestion	**(24)**	**(2)**
Divers charges exceptionnelles	(24)	(2)
Sur opérations en capital	**(55 405)**	**(19 190)**
Valeurs comptables des éléments d'actif cédés immobilisations financières	(7)	(0)
Valeurs comptables des éléments d'actif cédés location financement	(7 446)	(154)
Valeurs comptables des éléments d'actif cédés immeubles de placement (*)	(46 590)	(17 317)
Valeurs comptables des éléments d'actif cédés immobilisations corporelles	(3)	
Mises au rebut	(1 155)	(1 567)
Frais de ventes sur immeubles de placement	(40)	6
Divers	(165)	(158)
Dotations aux amortissements aux dépréciations et aux provisions	**(870)**	**(1 343)**
Amortissements dérogatoires	(770)	(772)
Provisions pour risques et charges	(100)	(571)
Total charges exceptionnelles	**(56 299)**	**(20 535)**
TOTAL RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**12 930**	**8 944**

(*) En 2014, les VNC des immobilisations au rebut ont été ressorties de la rubrique VNC des immeubles de placement.

Note 16 – Impôts sur les bénéfices

En milliers d'euros	RÉSULTAT AVANT IMPÔT	IMPÔT	RÉSULTAT NET
Résultat courant	(9 233)	536	(8 697)
Résultat exceptionnel	12 930		12 930
TOTAL	**3 696**	**536**	**4 232**

• Eléments relevant de plusieurs postes du bilan & compte de résultat

POSTES (EN VALEUR BRUTE)		MONTANT CONCERNANT LES ENTREPRISES	
En milliers d'euros	LIÉES	AVEC LESQUELLES LA SOCIÉTÉ A UN LIEN DE PARTICIPATION	MONTANT DES DETTES OU CRÉANCES REPRÉSENTÉES PAR EFFETS DE COMMERCE
Participations	59 994	66 579	
Créances rattachées à des participations	9 674		
Autres créances	54 009	557	
Emprunts et dettes financières diverses	(20 490)	(1)	
Chiffres d'affaires (prestations de services)	1 250	92	
Produits financiers de participations	-		
Autres produits financiers de participation	1 055	5	
Intérêts et charges assimilés	(443)	0	
Opérations faites en commun - charges	(3 259)		
Opérations faites en commun - produits	3 155	978	

20.3.9.3. Notes sur le hors-bilan

En milliers d'euros	AU 31/12/2015	AU 31/12/2014
ENGAGEMENTS DONNÉS		
ENGAGEMENTS DE GARANTIE	**78 726**	**99 224**
Engagements d'ordre d'établissements de crédit	-	-
Engagements d'ordre de la clientèle et des filiales	78 726	99 224
ENGAGEMENTS RECUS		
ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT	**11 131**	**7 020**
Engagements reçus d'établissements de crédit	11 131	7 020
Engagements reçus de la clientèle		
ENGAGEMENTS DE GARANTIE	**1 313**	**6 464**
Engagements reçus d'établissements de crédit	1 313	1 313
Engagements reçus de la clientèle		5 150

Note 17 – Autres engagements ne figurant pas dans le hors bilan publiable

En milliers d'euros	POSTES DU BILAN	MOINS D'1 MOIS	DE 1 À 3 MOIS	DE 3 MOIS À 1 AN	DE 1AN À 2 ANS	DE 2 ANS À 5 ANS	PLUS DE 5ANS
Dettes non courantes							
faisant l'objet de garanties	106 248				24 103	61 804	20 341
faisant l'objet de nantissements	0				0	0	0
sans garantie non-nantissement	39 248				5 839	11 766	21 643
	145 497	**0**	**0**	**0**	**29 942**	**73 570**	**41 984**
Dettes courantes							
faisant l'objet de garanties	34 605	34 605					
faisant l'objet de nantissements	3 500	3 500					
sans garantie non-nantissement	5 031	3 235	443	1 354			
	43 137	**41 340**	**443**	**1 354**	**0**	**0**	**0**

Garanties : ces sûretés regroupent les hypothèques inscrites.

Nantissements : ils concernent les 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 ».

En milliers d'euros	AU 31/12/2015	AU 31/12/2014
Nantissements	60 243	55 953

• Echéances des instruments de taux d'intérêt

En milliers d'euros	ENCOURS AU 31.12.2015	DE 0 MOIS À 1 AN	DE 1 AN À 5 ANS	PLUS DE 5 ANS
Opérations de macrocouverture				
Marché de gré à gré				
Opérations fermes				
Contrats d'échange de taux (swaps + collars)	93 037	17 309	75 728	-
Opérations conditionnelles				
Contrats de garantie de taux (caps + tunnel)	114 906	11 406	103 500	-
Total	**207 943**	**28 715**	**179 228**	**-**

• Risques de taux d'intérêt

Affine est exposé au risque lié à l'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) contractés auprès d'établissements bancaires de premier plan.

Au 31 décembre 2015, la dette financière à taux variable s'élève à 168 790 K€ contre 203 306 K€ au 31 décembre 2014.

• Covenants financiers

Des emprunts contractés par le Groupe 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 2015 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 MONTANT		KPMG AUDIT MONTANT	
	2015	2014	2015	2014
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes	140	153	140	153
Autres diligences directement liées à la mission du CAC	12	5	10	10
Autres prestations	-	-	-	-
TOTAL	**152**	**158**	**150**	**163**

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 2015 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 2014 figurent respectivement aux rubriques 20.1 et 20.3 du document de référence enregistré par l'Autorité des Marchés Financiers le 31 mars 2015, sous le numéro D.15-0265,
- 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 2013 figurent respectivement aux rubriques 20.1 et 20.3 du document de référence enregistré par l'Autorité des Marchés Financiers le 20 mars 2014, sous le numéro D.14-0177.

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 2015 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 25 février 2016.

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 €

Le montant du dividende de 1,00 € par action au titre de l'exercice 2015 provient pour :

- 0,52 € du secteur exonérée (SIIC) et,
- 0,48 € du secteur taxé, ouvrant droit à l'abattement de 40 % mais entraînant le paiement de la contribution additionnelle à l'impôt de 3 % sur ce montant.

Conformément à la loi de finance rectificative pour 2013, la partie du dividende obligatoire provenant du secteur exonéré et versée en 2016 sera exonérée de la contribution additionnelle de 3 % sur les dividendes créée par la loi du 16 août 2012.

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.

21.1 CAPITAL SOCIAL

21.1.1 Évolution du capital

A la date du présent document de référence, le capital social d'Affine s'élève à 59 500 000 €, 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 2015, Affine comptait 16 933 actions propres, comptabilisées à leur coût historique et composées uniquement d'actions détenus 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.

A 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, détenues essentiellement par Forum European Realty Income 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 attachées 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
31/07/2015	Augmentation de capital par incorporation de réserves	59 438 093,10			59 500 000,00	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) :

	2011		2012		2013		2014		2015	
	CAPITAL	DROITS DE VOTE	CAPITAL	DROITS DE VOTE	CAPITAL	DROITS DE VOTE	CAPITAL	DROITS DE VOTE	CAPITAL	DROITS DE VOTE
Holdaffine BV	35,40 %	50,3 %	35,3 %	50,3 %	35,3 %	51,2 %	35,2 %	51,2 %	31,7 %	47,4 %
Forum European Realty Income									10,0 %	7,5 %
Orexim (concert)							5,0 %	3,6 %	7,7 %	5,8 %
La Tricogne			6,6 %	5,0 %	6,6 %	4,8 %	6,6 %	4,8 %	6,0 %	4,5 %
JDJ Two + A. Lahmi	2,4 %	3,6 %	1,0 %	1,4 %	1,0 %	1,4 %	1,0 %	1,4 %	0,9 %	1,3 %
Shy LLC	8,1 %	6,0 %								
AXA Aedificandi et autres fonds Axa	2,1 %	3,10 %								
Autre flottant	52,0 %	37,0 %	57,1 %	43,3 %	57,1 %	42,6 %	52,2 %	39,0 %	43,7 %	33,5 %
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 nantissements

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 nantissements pris sur les titres d'un actionnaire inscrit au nominatif administré, cet actionnaire détient 0,9 % du capital d'Affine R.E.

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. Il peut agir à tout moment au nom de la société.

Le Conseil d'administration de la société a choisi de cumuler les fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur général et a nommé un Directeur général délégué, dont les fonctions sont identiques à celles du 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, bénéfices 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 modifié par l'Assemblée générale extraordinaire du 30 avril 2015.

Les dispositions statutaires relatives aux bénéfices figurent à l'article 36 modifié par l'Assemblée générale extraordinaire du 30 avril 2015.

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. A 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 ou un actionnaire remplirait les conditions d'exonération de l'article 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. A 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 7e 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

Il n'y a pas de contrat important.

23 INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS

23

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 20.1.7.1.7. 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 2015, à l'évaluation de son patrimoine locatif par des expertises externes pour 98 % 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 20.1.7.1.7. 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 45 %, 34 % et 15 % 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 20.1.7.1.5.

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 % ou 6,90 % 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 bruts 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 20.1.7.4.1 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 :

(M€) au 31 déc 2015	JUSTE VALEUR HD	JUSTE VALEUR DI	RENDEMENT MARCHÉ	RENDEMENT FACIAL	RENDEMENT POTENTIEL	TAUX D'OCCUPATION
Bureaux	320,0	340,3	6,5 %	6,1 %	7,2 %	87,0 %
Commerces	123,0	130,7	6,4 %	6,4 %	7,5 %	84,3 %
Entrepôts et locaux d'activités	71,2	75,6	8,6 %	7,9 %	9,3 %	83,6 %
Autres	0,3	0,3	5,0 %	5,0 %	5,0 %	100,0 %
PATRIMOINE	**514,4**	**547,0**	**6,8 %**	**6,5 %**	**7,5 %**	**85,8 %**

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 refacturées 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 2015	TYPOLOGIE	NOMBRE D'ACTIFS	VALEUR VÉNALE HORS DROITS	JUSTE VALEUR DROITS INCLUS	MSSION EN % DU CA DE L'EXPERT
BNPP Real Estate Valuation	Bureaux	8	50,7	54,1	0,31 %
	Commerces	2	75,1	79,5	
	Entrepôts & Locaux d'activité	3	13,8	14,4	
	Autres	0	5,0	5,1	
CBRE Expertise	Bureaux	10	102,8	109,9	0,39 %
	Commerces	2	31,7	33,9	
	Entrepôts & Locaux d'activité	2	14,4	15,4	
Crédit Foncier Expertise	Bureaux	10	169,5	179,5	< 0,003 %
	Commerces	2	16,7	17,9	
	Entrepôts & Locaux d'activité	4	37,1	39,6	
	Autres	0	0,3	0,3	
Actifs non expertisés	Bureaux	1	3,8	4,1	
	Commerces	1	1,4	1,5	
	Entrepôts & Locaux d'activité	2	6,5	6,9	
PATRIMOINE		**47**	**528,8**	**562,1**	

RAPPORT DES EXPERTS

Les experts immobiliers ont rédigé les rapports d'expertise et déterminé les valeurs au 31 décembre 2015.

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 1er Janvier 2013 la norme IFRS 13 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 % ou 6,9 % 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 de la Présidente sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne

Les documents de référence visés par la COB puis l'AMF depuis l'exercice 2002

Le présent document de référence 2015

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 : 5 rue Saint Georges 75009 PARIS.

Les informations concernant les entités dans lesquelles la société détient une fraction du capital figurent à l'annexe aux comptes consolidés sous la rubrique 20.1.7.3 Périmètre de consolidation.

Faisant suite à la décision du Conseil d'administration de Banimmo du 29 octobre, Alain Chaussard, administrateur de la société et par ailleurs Directeur général délégué d'Affine (actionnaire de référence de Banimmo), est nommé Directeur général et assurera à ce titre la présidence du Comité de Direction.

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 2015

Aux actionnaires,

En notre qualité d'organisme tiers indépendant, 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 2015, 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 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, des normes professionnelles 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 présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère conformément au Référentiel (Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE).

Nos travaux ont mobilisé les compétences de cinq personnes et se sont déroulés entre novembre 2015 et mars 2016 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 aux normes professionnelles applicables en France et à l'arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission 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.

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.

[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 deux 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[1] :

- 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 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. Les informations étant disponibles au siège, nos tests ont porté sur 100 % des effectifs et 100 % des informations quantitatives environnementales présentées.

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, 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 6 avril 2016

KPMG S.A.

Anne Garans
Département Changement Climatique & Développement Durable
Associée

Isabelle Goalec
Associée

[1] ***Informations sociales :*** *effectif au 31/12/2015 et sa répartition par sexe, par âge et par statut ; nombre d'embauches ; nombre de départs ; nombre total d'heures de formation.*
Informations environnementales : *nombre de baux verts signés ; consommation d'électricité ; consommation d'eau ; émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations d'électricité.*
Informations qualitatives matérielles : *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 ; La consommation d'énergie et les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables.*

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 concourrant 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 (Banimmo étant par conséquent exclue du champ des déclarations).

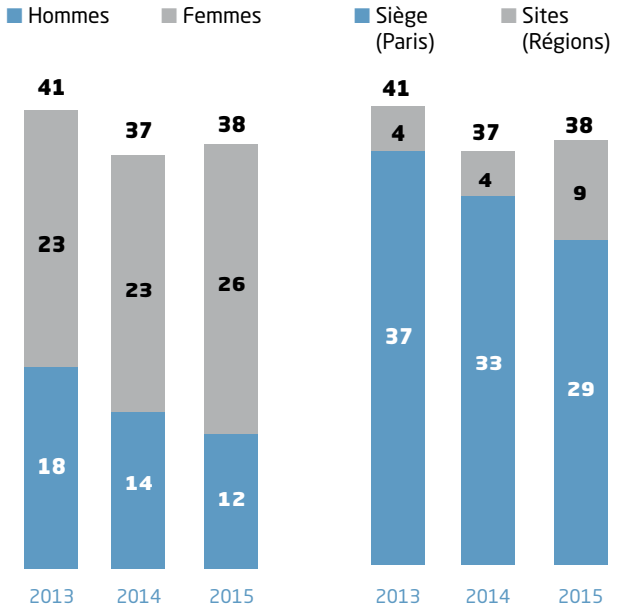
26.1 INFORMATIONS SOCIALES

Emploi

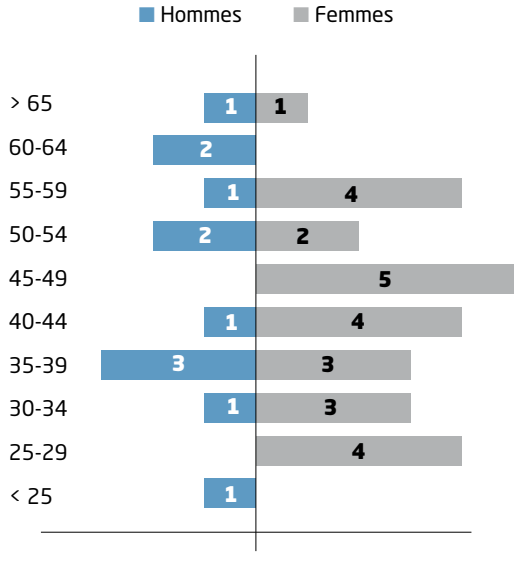
Effectif total et répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique

Au 31 décembre 2015, l'effectif total de la société est de 38 personnes : 9 employés, 27 cadres et 2 mandataires sociaux. La répartition femmes/hommes est la suivante : 26 femmes (dont 7 employées, 18 cadres et 1 mandataire social) et 12 hommes (dont 2 employés, 9 cadres et 1 mandataire social).

RÉPARTITION DES EFFECTIFS PAR SEXE ET LOCALISATION



PYRAMIDE DES ÂGES



Embauches et licenciements

Au cours de l'exercice, 11 recrutements ont été réalisés par la société dont 8 en contrat à durée indéterminée et 3 à durée déterminée ; le nombre de départs (retraite, démission, licenciement) s'est élevé à 10 dont 1 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. L'évaluation tient compte également de l'équilibre vie professionnelle/vie personnelle afin de vérifier que chaque collaborateur soit en mesure d'accomplir son travail dans le respect des exigences législatives, 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 2015 s'élève à 3,1 M€, en baisse de 5,5 %. Les charges sociales employeur représentent un montant supplémentaire de 54 % du salaire brut.

La somme versée en 2015 au titre de l'intéressement au résultat de l'exercice 2014 a été de 0,2 M€, conformément aux dispositions de l'accord d'intéressement signé en juin 2012 comme indiqué ci-après dans la rubrique « Bilan des accords collectifs ».

Au 31 décembre 2015, les salariés d'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 L.225-102 du Code de commerce). Le programme d'attribution d'actions gratuites mis en place en 2005 est arrivé à son terme en 2011.

Organisation du travail

Organisation du temps de travail

Affine a signé en décembre 2001 un accord sur la réduction du temps de travail 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 jour d'absence pour maladie en 2015 a été de 154 contre 397 jours en 2014, soit respectivement 4,3 jours par salarié contre 9,7. Les causes de l'absentéisme dans la société sont principalement la maladie et les congés maternité. La forte hausse de l'an dernier s'expliquait principalement par une maladie longue durée.

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 réunir les questions ou remarques que les salariés souhaitent présenter 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.

Les questions du personnel sont exprimées soit par discussion, soit par courriel, soit par une boîte aux lettres mise à disposition.

Les réunions hebdomadaires des directeurs font l'objet d'un relevé de décisions diffusé à 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

En 2015, aucun nouvel accord collectif n'a été signé.

Les accords suivants ont continué à produire leurs effets en 2015 :

Convention collective :

La convention collective de l'immobilier s'applique au sein d'Affine, depuis le 1er janvier 2013. Toutefois les sociétés Kutum, Louvois et Seada, qui exploitent deux franchises à Nevers, dépendent 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.

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 dans la société.

Santé et sécurité

Conditions de santé et de sécurité au travail

Depuis 2010, les collaborateurs d'Affine évoluent dans de nouveaux locaux ; ce nouvel environnement a permis d'améliorer les échanges entre les collaborateurs et la qualité du travail en offrant un espace plus convivial, neuf, et bénéficiant des dernières technologies en terme de confort visuel (système d'éclairage) et d'ergonomie.

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.

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 du 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 un accident de travail pour une durée de 29 jours.

Pour cet accident, le taux de fréquence est de 17,2 et le taux de gravité de 0,5.

La société Affine n'a pas recensé de maladie professionnelle au sein de ses effectifs en 2015.

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 comptable et informatique, droit immobilier et linguistique. Le budget formation d'Affine représente 0,67 % de la masse salariale ; 14 collaborateurs en ont bénéficié en 2015.

Des cours d'anglais en accès libre sont dispensés une fois par semaine dans les locaux de la société.

Dans le cadre de l'implémentation d'un nouveau système d'information, l'ensemble des collaborateurs a suivi une formation approfondie afin de comprendre les enjeux de ce nouvel outil et d'en assurer la maîtrise.

Par ailleurs, des formations internes ont été dispensées sur l'évolution de la réglementation des baux, son impact sur la rédaction des contrats de location et sur l'adaptation du système d'information.

Nombre total d'heures de formation

Le nombre total d'heures de formation externe a été de 315 heures en 2015.

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 2015, la société compte 3 directeurs féminins et 3 directeurs masculins.

Mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées

Sauf cas spécifique, 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 2015, l'effectif moyen d'Affine étant inférieur à 50 personnes, il n'y a pas lieu d'établir un plan d'action senior.

Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail

L'activité du groupe se limite au territoire de la Communauté Européenne, ce qui implique notamment le respect des 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

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 des immeubles du patrimoine les plus énergivores. La signature de baux verts (12 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, d'ores et déjà, se conforment 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.

Similairement, la société arbitre les actifs qui ne pourraient pas être aisément adaptés aux critères environnementaux d'une foncière cotée.

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. Par anticipation de sa mise en application, la société a déjà entrepris de tels travaux.

A titre d'exemple, dans le cadre de la rénovation du Tangram, un immeuble de bureaux de 5 915 m² situé boulevard des Tchécoslovaques à Lyon, la société a obtenu la subvention DEFFIBAT délivrée par l'ADEME. L'objectif de ce dispositif est de faire émerger les meilleures initiatives en Rhône-Alpes sur la basse consommation énergétique, mais aussi sur la prise en compte des enjeux environnementaux et de santé (qualité de vie et d'usage, eau, déchets...). Pour ce bâtiment, Affine vise une labelisation BBC Rénovation Effinergie. Au-delà de prestations qui sont celles d'un immeuble neuf avec une nouvelle façade de grande qualité, 100 % des bureaux sont en premier jour et entièrement équipés en éclairage LED à détecteur de présence. L'ensemble offre un parking avec 2 places de stationnements automobiles pour véhicules électriques, pouvant passer à 10, et 2 parkings à vélos en sous-sol.

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 devant aboutir à une analyse approfondie des résultats, celle-ci 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, parmi lesquels figure 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 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 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.

Pollution et gestion des déchets

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.

Mesures de prévention, de recyclage 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 ou « baux verts », selon les cas, peuvent prévoir des exigences minimum 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 9,6 tonnes en 2015.

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.

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 actifs existants. 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 403 m^3 en 2015.

Consommation de matières premières et mesures prises pour améliorer l'efficacité de leur utilisation

A 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.

La société collecte l'ensemble des cartouches d'imprimante utilisées, pour les remettre à une association spécialisée dans ce type de recyclage.

Au niveau corporate, la consommation de papier de la société s'est élevée à 1,9 tonnes en 2015.

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 205 494 Kwh.

Au niveau activité, des compteurs télémétriques ont été installés sur une partie représentative du patrimoine immobilier d'Affine afin d'en suivre la consommation électrique et de prendre les mesures adéquates pour améliorer son efficacité énergétique.

La stratégie immobilière d'Affine, se caractérisant par des immeubles en grande majorité multi-locataires 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 ».

Sur les opérations en cours de contruction ou de rénovation, Affine veille à la limitation de la production 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 secteur des entrepôts, en sus des contrôles et rapports périodiques sur site, ainsi que sur tout autre type d'actifs.

Changement climatique

Rejets de gaz à effet de serre

La communication de la société consiste à agréger les 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 205 494 Kwh correspond à une quantité d'émission de gaz à effet de serre de 12,3 tonnes (tonne équivalent CO2).

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. A ce stade, aucun processus de suivi généralisé permettant d'identifier les évolutions favorables de cesinvestissements n'a encore été mis en place. Un programme de relevé d'informations et de tableaux de suivi devrait être initié courant 2016.

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.

Compte tenu des caractéristiques de son patrimoine, la société n'estime pas nécessaire de procéder à une vérification permanente du classement de ses sites. En revanche, sa politique de veille réglementaire lui permet d'être informée en cas de changement du classement lié au risque naturels des zones concernées.

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. INFORMATIONS SOCIÉTALES

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 sur de nouveaux projets, elle génère des emplois directs liés aux travaux. L'installation et l'exploitation de ces actifs de bureaux, commerces ou entrepôts, 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, Affine favorise le développement de leur environnement économique ainsi que celui de leur tissu urbain.

A 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.

En parallèle, Affine et les dirigeants de Concerto European Developer, rejoint par Kaufman & Broad se sont associés pour accompagner le développement d'Urbismart, spécialisée dans l'organisation de flux logistiques urbains. Le développement des villes, associé à celui du e-commerce dans les années à venir, nécessite la mise en œuvre de réflexions innovantes pour mieux répondre aux demandes des circuits de distribution et des consommateurs, ainsi qu'aux contraintes environnementales et aux attentes des élus.

Urbismart travaille aujourd'hui avec de très nombreux acteurs différents de la chaîne logistique mais s'adresse principalement aux chargeurs, avec la promesse de réduire leur facture globale logistique, tout en réalisant des bénéfices en termes d'émission de CO2.

A l'automne, Urbismart a lancé sa phase de test à Bordeaux. D'ici à 2018, Urbismart a pour objectif de réunir autour de ce projet 35 enseignes sur 45 villes, avec à terme 50 à 100 plates-formes péri-urbaines à développer.

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 XXIe siècle qu'est 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 2015, 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.

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 (personnes âgées, handicapés, personnes en centre de réhabilitation, sans-abri, détenus, etc.).

Affine participe à l'action de Proxité. Cette association a notamment pour objectif de mettre en place un tutorat de personnes engagées dans la vie active au profit de jeunes en difficultés, soit dans leur parcours scolaire, soit dans leur insertion professionnelle.

Affine (à travers son actionnaire MAB Finance) contribue aussi à l'Agence du Don en Nature. Celle-ci a pour objectif de favoriser et d'accélérer le mécénat « produit » afin de donner accès aux plus démunis à des produits du quotidien non alimentaires au travers de partenariats financiers et de compétence avec des entreprises. Sa démarche consiste à récupérer les produits neufs destinés à être détruits pour les redistribuer. ADN assure l'interface logistique.

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 pour l'ensemble des projets a été considérée comme trop complexe et non pertinente.

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.

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, de leur implantation et implication 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 de limiter tout favoritisme et déviance.

Les projets de travaux significatifs de construction ou de rénovation font 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 à tout mouvement de fonds.

Par ailleurs, la société porte une attention particulière à l'origine des fonds de son acquéreur en cas de vente d'un de ses actifs.

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.

Autres actions engagées en faveur des droits de l'Homme

Aucune action particulière n'a été engagée à ce titre.

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.

Période de reporting

Les données collectées couvrent la période du 1er janvier au 31 décembre de l'année. La remontée de ces données s'effectue à une fréquence annuelle.

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. Banimmo (et ses filiales) est exclue du périmètre de reporting.
- 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 4 salariés.

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.

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 Communication Financière & Marchés de Capitaux. Les données sont contrôlées et validées par la Direction générale.

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).

Définitions des indicateurs et limites méthodologiques

Indicateurs sociaux

INFORMATION	DESCRIPTION	PÉRIMÈTRE
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.	Sociétés
Embauches	Nombre d'employés recrutés en CDI et CDD entre le 1er janvier et le 31 décembre de l'année	
Licenciements	Nombre d'employés ayant quitté l'entreprise entre le 1er 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 jours d'absence 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.	
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 1er 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

INFORMATION	DESCRIPTION	PÉRIMÈTRE
Consommation d'eau	Consommation d'eau issue du réseau urbain entre le 1er 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.	Siège
Consommation d'électricité	Consommation d'électricité entre le 1er 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. Pour les parties communes, le relevé de l'année 2015 ayant été incomplet pour des raisons techniques, il a été décidé de reprendre la consommation 2014. Elle représente 51 % de la consommation totale en 2015.	
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.	
Emissions 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 CO2. Le facteur d'émission utilisé est celui de l'ADEME 2012.	
Production de déchets	Production de déchets entre le 1er 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 1er janvier et le 31 décembre de l'année. Sont inclus les achats des ramettes de papier convertis en tonnes.	

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

RAPPORT FINANCIER ANNUEL

Le présent document de référence comprend les éléments du rapport financier tels que mentionnés aux articles L451-1-2 du Code monétaire et financier et 222-3 du Règlement général de l'AMF.

INFORMATIONS	RUBRIQUES
Comptes consolidés du groupe	20.1
Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	20.1
Comptes annuels de la société	20.3
Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	20.3
Rapport de gestion	Voir tableau ci-dessus
Attestation du responsable du rapport financier annuel	1.2

INFORMATIONS	PAGES
Texte des résolutions proposées à l'Assemblée générale mixte du 28 avril 2016	153
Tableau des résultats de la société au cours des cinq derniers exercices	159
Échéances des dettes fournisseurs	159
Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés	160
Rapport de la Présidente sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne (article L225-37 du Code de commerce)	162
Rapport des Commissaires aux comptes, établi en application de l'article L.225-235 du Code de commerce, sur le rapport du Président du Conseil d'administration de la société Affine R.E.	167
Rapport des Commissaires aux comptes sur les opérations sur le capital prévues aux résolutions 12, 13, 15, 16, 17 et 18 de l'Assemblée générale mixte du 28 avril 2016	168
Rapport du Conseil d'administration sur l'attribution d'actions gratuites	170
Récapitulatif des délégations en matière d'augmentation de capital (article L225-100 al7 du Code de commerce)	171

TEXTE DES RÉSOLUTIONS PROPOSÉES A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 28 AVRIL 2016

Décisions ordinaires

PREMIÈRE RÉSOLUTION
(Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2015)

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 2015 tels qu'ils lui ont été présentés.

DEUXIÈME RÉSOLUTION
(Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2015)

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 2015 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 2015.

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 un bénéfice de 4 232 283,73 €, de la manière suivante :

Résultat de l'exercice	4 232 283,73 €
Par imputation sur le 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
2012	1,20 €
2013	0,90 €
2014	1 €

L'Assemblée générale décide la distribution de la somme de 10 056 071 euros par prélèvement sur le poste « Autres réserves ».

Il reviendra à chacune des 10 056 071 actions composant le capital social, un montant de 1,00 euro, qui sera versé à partir du 6 mai 2016.

La quote-part de ce dividende payé à partir du résultat taxable de la société, soit 0,48 € 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 0,52 € par action, payé à partir du résultat exonéré provenant des opérations visées à l'article 208C 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. Alain Chaussard, Directeur général délégué, renouvelé dans ses fonctions par le Conseil d'administration du 1er septembre 2015.

SEPTIÈME 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,
- conservation et 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 20e 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 30 avril 2015, sous réserve du lancement du programme de rachat d'actions par le Conseil d'administration.

HUITIÈME RÉSOLUTION
(Renouvellement du mandat d'administrateur de Mab-Finances)

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 Mab-Finances, représentée par M. Alain Chaussard, 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 2018.

NEUVIÈME RÉSOLUTION
(Renouvellement du mandat d'administrateur de M. Arnaud de BRESSON)

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 M. Arnaud De Bresson 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 2018.

DIXIÈME RÉSOLUTION
(Renouvellement du mandat d'administrateur de Mme Joelle CHAUVIN)

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 Mme Joelle Chauvin 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 2018.

ONZIÈME 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:
- 10 000 € par administrateur dont 5 000 € au prorata de leur présence effective,
- 1 000 € par administrateur et par réunion d'un comité spécialisé.

Décisions extraordinaires

DOUZIÈME 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 29 750 000 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 30 avril 2015.

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.

TREIZIÈME 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 14 875 000 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 30 avril 2015.

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.

QUATORZIÈME RÉSOLUTION

(Délégation de compétence au Conseil d'administration en vue d'augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes)

L'Assemblée générale extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et conformément aux dispositions des articles L.225-129 et suivants et L225-130 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 12e et 13e 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 augmenté, 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 30 avril 2015.

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.

QUINZIÈME 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° Délègue 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 12 et 13 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 30 avril 2015.

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.

SEIZIÈME 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° Délègue 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 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.

DIX-SEPTIÈME 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

- 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 7e 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.

DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION
(Attribution d'actions gratuites)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport des Commissaires aux comptes :

- autorise le Conseil d'administration, conformément et dans les conditions prévues par les dispositions des articles L.225-197-1 à L.225-197-5 du Code du Commerce 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 ;
- décide que le pourcentage maximal du capital social pouvant être attribué dans le cadre de la présente autorisation ne pourra excéder zéro virgule trente pour cent (0,30 %) du nombre d'actions existant au jour de la présente assemblée.

L'Assemblée générale autorise 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 et L225-209 du Code de commerce.

L'Assemblée générale :

- fixe 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 ;

- fixe à 12 mois, à compter de leur attribution définitive, la durée minimale de conservation des actions par leurs bénéficiaires.

L'Assemblée générale donne tous pouvoirs au Conseil d'administration, dans les limites ci-dessus fixées, à l'effet :

- de déterminer l'identité des bénéficiaires, ou la ou les catégories de bénéficiaires des attributions d'actions, sur proposition de la Direction générale approuvée par le Comité des Nominations et des Rémunérations, étant rappelé qu'il ne peut être attribué d'actions aux salariés et aux mandataires sociaux détenant chacun plus de 10 % du capital social, et que l'attribution d'actions gratuites ne peut avoir pour effet de faire franchir à chacun de ces derniers le seuil de détention de plus de 10 % du capital social,
- 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, tels que, sans que l'énumération qui suit soit limitative, les conditions d'ancienneté, les conditions relatives au maintien du contrat de travail, les conditions de performance collective et individuelle (réalisation des objectifs fixés, contribution aux résultats de la société...) qui devront être arrêtées et vérifiées pendant la période d'acquisition,
- de déterminer les durées définitives de la période d'acquisition et de durée de conservation des actions dans les limites fixées ci-dessus par l'assemblée,
- 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,
- de procéder à toutes formalités nécessaires,
- en cas de réalisation d'opérations financières visées par les dispositions de l'article L228-99 du Code de commerce, pendant la période d'acquisition, de mettre en œuvre toutes mesures propres à préserver et ajuster les droits des attributaires d'actions, selon les modalités et conditions prévues par ledit article.

Conformément aux dispositions de l'article L225-197-4 du Code de commerce, un rapport spécial informera chaque année l'Assemblée générale ordinaire des opérations réalisées conformément à la présente autorisation.

L'Assemblée générale fixe à 36 mois, le délai pendant lequel le Conseil d'administration pourra faire usage de la présente autorisation.

DIX-NEUVIÈME RÉSOLUTION
(modification de l'article 10 des statuts)

Le premier alinéa de l'article 10 des statuts est modifié comme suit :

Article 10 – Nomination des membres du conseil d'administration

« La société est administrée par un Conseil d'administration de trois membres au moins et de quinze membres au plus, sauf la dérogation prévue en cas de fusion. Les Administrateurs sont nommés par l'Assemblée générale des actionnaires pour trois années et sont rééligibles. Par exception, l'Assemblée pourra fixer la durée du mandat des administrateurs à un, deux ou trois ans afin de permettre un renouvellement échelonné des mandats d'administrateurs. Nul ne peut être nommé administrateur s'il est âgé de plus de 75 ans . »

Le reste de l'article est sans changement.

VINGTIÈME RÉSOLUTION
(modifications de l'article 21 des statuts)

Le quatrième alinéa de l'article 21 des statuts intitulé COMMISSAIRES AUX COMPTES est modifié comme suit afin d'en préciser la rédaction et de l'adapter aux dispositions légales reprises sous l'article L 823-10 du Code de commerce:

« Les Commissaires aux comptes titulaires sont investis des fonctions et des pouvoirs que leur confère la loi. Ils ont notamment mandat de vérifier les valeurs et les documents comptables de la société, de contrôler la conformité de la comptabilité aux règles en vigueur. Ils vérifient également la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration, et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels. Ils vérifient le cas échéant, la sincérité et la concordance avec les comptes consolidés des informations données dans le rapport sur la gestion du groupe. »

Le reste de l'article est inchangé.

VINGT-ET-UNIÈME RÉSOLUTION
(modification de l'article 23 des statuts)

Les quatrième et cinquième alinéas de l'article 23 des statuts, intitulé CONVOCATION DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES sont modifiés comme suit :

« 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, ainsi que dans le BALO si toutes les actions ne sont pas nominatives, 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, cet accord pouvant être donné par écrit par voie postale ou électronique. »

Le reste de l'article est inchangé.

VINGT-DEUXIÈME 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.

TABLEAU DES RÉSULTATS DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

En milliers d'euros	2011	2012	2013	2014	2015
1. Situation financière en fin d'exercice					
a) Capital social en fin d'exercice	53 100	53 300	53 300	53 500	59 500
b) Nombre d'actions existantes au 31 décembre	9 002 042	9 033 959	9 033 959	9 051 431	10 056 071
c) Nombre moyen pondéré d'actions sur l'exercice	8 349 497	8 696 290	8 994 682	9 023 026	9 462 792
2. Résultat global des opérations					
a) Chiffre d'affaires H.T. (1)	51 269	58 283	50 881	46 823	40 352
b) Résultat avant impôt, amortissements et provisions (2)	-2 750	-14 270	10 908	21 247	23 960
c) Impôt sur les sociétés	-24	34	1 237	556	-536
d) Résultat après impôt, amortissements et provisions	-16 199	-20 196	-16 732	4 706	4 232
e) Montant des résultats distribués	10 802	10 841	10 841	8 146	10 056
3. Résultat des opérations réduit à une seule action(3) (en €)					
a) Résultat après impôt mais avant amortissements et provisions	-0,33	-1,64	1,08	2,30	2,60
b) Résultat après impôt, amortissements et provisions	-1,94	-2,32	-1,86	0,52	0,45
c) Dividende versé à chaque action	1,20	1,20	1,20	0,90	1,00
d) Avoir fiscal (selon taux applicable)					
4. Personnel					
a) Nombre de salariés	45	37	36	36	33
b) Montant de la masse salariale	3 249	3 247	2 870	3 031	2 528
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité sociale, oeuvres sociales...)	1 625	1 547	1 836	1 780	1 473

(1) Le chiffre d'affaires comprend les loyers, préloyers, produits financiers et produits accessoires (hors indemnités de résiliation non encaissées et produits exceptionnels).
(2) Dotations et reprises de provisions sauf celles relatives aux indemnités de résiliation non encaissées.
(3) Sur la base du nombre moyen pondéré d'actions sur l'exercice.

ECHÉANCES DES DETTES FOURNISSEURS

Conformément à l'article L441-6-1 du Code de commerce le solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31 décembre 2015, classé par échéances, est présenté dans le tableau ci après :

En milliers d'euros	DE 1 À 60 JOURS	DE 61 À 180 JOURS	DE 181 À 360 JOURS	PLUS DE 361 JOURS	TOTAL
2015	603	45	20	22	691

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 2015

Aux actionnaires,

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.

Conventions et engagements soumis à l'approbation de l'Assemblée générale

Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L. 225-40 du code de commerce, nous avons été avisés de la convention suivante qui a fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

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

L'ancienne convention de prestations de services administratifs, financiers et de développement opérationnel conclue avec MAB Finances, autorisée par le conseil d'administration et approuvée par l'assemblée générale mixte (respectivement le 3 mars et 30 avril 2015), a été revue en 2015.

La nouvelle convention d'animation a été autorisée le 30 avril 2015 par le Conseil d'administration réuni après la tenue de l'Assemblée générale.

La convention du 30 avril 2015, à effet rétroactif au 1er janvier 2015, reconduit l'ancienne convention pour une durée de deux ans dans des termes économiques identiques à l'ancienne mais avec une inflexion plus stratégique des missions confiées à MAB Finances.

Cette convention permet à la société Affine R.E. 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.

En application de ce contrat, la charge enregistrée dans les comptes d'Affine R.E. au 31 décembre 2015 s'élève à 343 352 € hors taxes.

Avec le Directeur général délégué d'Affine R.E.

Nature, objet, modalités et motifs justifiant l'intérêt pour la société

En application de la proposition du Comité des rémunérations du 7 mars 2005, approuvée par le conseil d'administration du 21 mars 2005, la société Affine R.E. 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 R.E.

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 R.E. 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 1er 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 1er septembre 2015) de M. 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 ont approuvé le renouvellement de cette indemnité aux mêmes conditions.

Conventions et engagements non autorisés préalablement

En application des articles L.225-42 et L.823-12 du code de commerce, nous vous signalons que la convention suivante n'a pas fait l'objet de l'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, société nouvellement créée (détenue à hauteur de 17 % par Affine R.E.) et ne disposant pas de service administratif, de fonctions support ou de développement, de prestations de services dans ces domaines pour lesquels Affine R.E. 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 a amené les parties à fixer la rémunération pour Affine R.E. à 70 000 € HT annuels, à compter rétroactivement du 10 septembre 2014, et jusqu'au 31 décembre 2016. Cette convention pourra être reconduite à l'issue de cette échéance.

L'intervention d'Affine R.E. 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 ayant été signée le 22 décembre 2015, elle n'a pu, pour des raisons matérielles, être soumise à l'autorisation préalable du Conseil.

Nous vous précisons que, lors de sa réunion du 24 février 2016, votre Conseil d'administration a décidé d'autoriser a posteriori cette convention.

Conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale

Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs

a) 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)

Les administrateurs concernés sont la société MAB Finances (représentée par Monsieur Alain Chaussard), 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 R.E. 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 R.E. 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 donné doit être mené jusqu'à son terme contractuel étant précisé qu'à ce jour, le bénéficiaire de la garantie n'a pas sollicité sa mise en œuvre.

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.

Fait à Paris La Défense et Paris, le 6 avril 2016
Les Commissaires aux comptes

KPMG Audit FS I
Département de KPMG S.A.
Isabelle Goalec
Associée

Cailliau Dedouit et Associés

Rémi Savournin
Associé

RAPPORT DE LA PRÉSIDENTE SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET LE CONTRÔLE INTERNE (article L225-37 du Code de commerce) POUR L'EXERCICE 2015

Conformément aux dispositions de l'article L225-37 du Code de commerce, le présent rapport rend notamment compte de la composition du Conseil d'administration de la société et de la répartition équilibrée des femmes et des hommes en son sein, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil, ainsi que des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la société.

Le rapport a été établi en se basant sur le « Cadre de référence du contrôle interne – Guide de mise en œuvre pour les valeurs moyennes et petites » publié par l'Autorité des Marchés Financiers en 2010, sur le Code Middlenext, ainsi que sur les principales recommandations figurant dans le rapport du groupe de travail AMF sur le rapport du Président sur les procédures de contrôle interne et de gestion des risques publié en novembre 2015.

I Gouvernement d'entreprise

En matière de gouvernement d'entreprise, la société a choisi d'adopter le Code Middlenext publié en 2009. 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 qui a été réactualisé en juin 2014.

1) Conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration

Le règlement intérieur précise et complète les modalités de fonctionnement du Conseil, prévues par les statuts.

a) Composition du Conseil

Au 31 décembre 2015, le Conseil d'administration de la société est composé de neuf administrateurs :

- Mme Maryse Aulagnon, Président du Conseil d'administration,
- La société Mab-Finances, représentée par M. Alain Chaussard, vice-président,
- la société Atit, représentée par Mme Catherine Wallerand, directrice juridique groupe Affine,
- Mme Delphine Benchetrit, Directeur associé de Finae Advisors,
- M. Arnaud de Bresson, Directeur général de Paris-Europlace,
- M Stéphane Bureau, Président de Humakey
- Mme Joëlle Chauvin,
- M. Bertrand de Feydeau, Président du Conseil d'administration de Foncière Développement Logements,
- La société Holdaffine représentée par M. Jean-Louis Charon, Président de Citystar Capital.

La Composition du Conseil d'administration a été modifiée, depuis la fin de de l'exercice précédent, de la manière suivante :

Mme Maryse Aulagnon, Stéphane Bureau et la société Holdaffine ont été renouvelés dans leurs mandats d'administrateurs par l'Assemblée générale mixte d'Affine du 30 avril 2015 pour une durée de trois années (soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos en 2017).

La liste des mandats des administrateurs figure dans le rapport de gestion.

La société n'est pas soumise au dispositif organisant la participation obligatoire de représentants des salariés avec voix délibérative aux Conseils 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 obligatoire (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 %, en conformité avec les objectifs de la loi du 27 janvier 2011 sur la représentation équilibrée des hommes et des femmes au sein des conseils.

Administrateurs indépendants

Les principes d'indépendance retenus par le règlement intérieur ont été déterminés conformément au Code Middlenext, à savoir :

- ne pas être salarié ni mandataire social de la société ou d'une société de son groupe et ne pas l'avoir été au cours des trois dernières années ;
- ne pas être un client, fournisseur ou banquier significatif de la société ou de son groupe, ou pour lequel la société ou son groupe représente une part significative de l'activité ;
- ne pas être actionnaire de référence de la société ;
- ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence ;
- ne pas avoir été auditeur de l'entreprise au cours des trois dernières années.

En application de ces principes, cinq membres du Conseil sont administrateurs indépendants : Mme Delphine Benchetrit, M. Arnaud de Bresson, M. Stéphane Bureau, Mme Joëlle Chauvin et M. Bertrand de Feydeau, soit 55 % des membres du Conseil.

Durée des mandats

La durée du mandat des administrateurs est de trois ans ; le tiers des administrateurs est renouvelable chaque année.

Choix des administrateurs

La nomination et le renouvellement du mandat de chaque administrateur sont étudiés par le Comité des Rémunérations et des Nominations 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 des comités. L'Assemblée générale mixte du 30 avril 2015 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 :

- 10 000 € par administrateur dont 5 000 € au titre de leur présence effective,
- 1 000 € par administrateur et par réunion d'un comité spécialisé.

Déontologie

Chaque administrateur est sensibilisé aux responsabilités qui lui incombent au moment de sa nomination et doit observer les règles de déontologie relatives à son mandat : se conformer aux règles légales de cumul de mandats, informer le Conseil en cas de conflit d'intérêts survenant après l'obtention du mandat, faire preuve d'assiduité aux réunions du Conseil et de l'Assemblée générale, s'assurer qu'il possède toutes les informations nécessaires sur l'ordre du jour des réunions du Conseil avant de prendre toute décision et respecter le secret professionnel.

b) Direction générale

En application de l'article 14 des statuts, le Conseil d'administration du 1er septembre 2015 a renouvelé Mme Maryse Aulagnon en qualité de Présidente du Conseil d'administration et décidé qu'elle continuerait d'assurer la Direction générale de la société. Le même Conseil a également renouvelé M. Alain Chaussard dans ses fonctions de Directeur général délégué.

Non-cumul du contrat de travail avec un mandat social

Les membres de la Direction générale ne sont pas liés à la société ou à une société du groupe par un contrat de travail.

Rémunérations des dirigeants mandataires sociaux

Les montants des rémunérations fixes et variables ainsi que le nombre d'actions attribuées gratuitement ont été déterminés par le Conseil d'administration et sont détaillés dans le rapport de gestion 2015, de manière exhaustive, équilibrée, cohérente, lisible et transparente.

Les principes et les règles arrêtés par le Conseil d'administration pour déterminer les rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux, se fondant sur les propositions du comité des rémunérations, sont les suivants :

- la partie fixe de la rémunération des mandataires sociaux tient compte de leur présence au sein de la société et de leur rôle essentiel pour assurer le développement et la pérennité du Groupe ;
- la partie variable est déterminée en fonction des performances de l'entreprise, ainsi que de la réalisation d'opérations exceptionnelles ayant contribué de façon significative à la valeur de la société ;
- l'indemnité de départ pour le Directeur général délégué a été approuvée lors des assemblées générales mixtes du 29 avril 2009, du 27 avril 2012, du 24 avril 2013 et 30 avril 2014.

c) Fréquence des réunions

Le Conseil s'est réuni 9 fois au cours de l'exercice. Le taux moyen de présence des administrateurs est de 85 %.

d) Convocations et informations des administrateurs

Le règlement intérieur prévoit que les convocations aux réunions du Conseil sont faites par la Présidente du Conseil d'administration par oral ou par écrit (y compris la messagerie électronique).

Préalablement à toute réunion, chaque administrateur reçoit un dossier lui permettant de se prononcer en séance 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 susceptible d'aider à sa prise de décision.

Les administrateurs peuvent participer aux séances du Conseil par le biais de moyens de visioconférence ou de télécommunication si ces moyens transmettent au moins la voix des participants et satisfont à des caractéristiques techniques permettant la retransmission continue et simultanée des délibérations.

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 Directeur général ou du Directeur général délégué, l'approbation des comptes annuels et du rapport de gestion.

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

Il a été décidé de mettre en place une procédure d'évaluation des travaux du Conseil. La Présidente invite ainsi une fois par an les membres à se prononcer sur le fonctionnement et la préparation de ses travaux.

e) Comités spécialisés :

Le Conseil d'administration a créé trois comités chargés de préparer ses travaux.

Les comités sont composés de 3 à 5 membres issus du Conseil d'administration. Les membres du comité doivent avoir la compétence technique requise pour siéger en comité.

Les comités rendent compte de leurs activités au Conseil d'administration suivant la tenue de leur réunion.

1) Comité des rémunérations et des nominations

Les membres de ce comité sont :

- M. Bertrand de Feydeau, Président,
- Mme Delphine Benchetrit ,
- Mme Joëlle Chauvin.

Le comité est composé en totalité d'administrateurs indépendants.

L'objet de ce comité comprend notamment la rémunération des mandataires sociaux, l'attribution d'actions gratuites et la politique générale de rémunérations de la société.

Il a également 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.

La Direction générale peut participer au comité des rémunérations afin d'exposer la politique globale de rémunérations de la société, à l'exclusion des rémunérations et autres avantages la concernant.

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.

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 deux fois au cours de l'exercice 2015 (taux de présence 100 %).

2) Comité des engagements

Les membres de ce comité sont :

- Mme Maryse Aulagnon,
- M. Alain Chaussard représentant Mab-Finances,
- Mme Joëlle Chauvin (*),
- M. Bertrand de Feydeau (*),
- M. Jean-Louis Charon représentant Holdaffine.

(*) administrateurs indépendants

Le Directeur de l'immobilier ou le rapporteur d'un projet peut être invité à présenter une opération au comité des engagements.

Le comité des engagements 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 engagements est compétent pour les opérations de cession et d'acquisition jusqu'à 10 M€ par opération, les opérations acceptées par le Comité font l'objet d'une information au Conseil. Il fournit par ailleurs au Conseil une recommandation sur les opérations d'un montant supérieur.

Le comité s'est réuni quatre fois au cours de l'exercice 2015 (taux de présence 100 %).

3) Comité des comptes :

Les membres de ce comité sont :
- M. Jean-Louis Charon représentant Holdaffine, Président,
- M Arnaud de Bresson (*),
- M. Stéphane Bureau (*).

(*) administrateurs indépendants

A titre consultatif, peuvent participer également au Comité :
- Madame Maryse Aulagnon,
- Monsieur Alain Chaussard,

en leur qualité de Directeurs généraux de la société,
ainsi que la Directrice de la comptabilité et du contrôle de gestion.

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

Le comité est réuni au moins deux fois par an, préalablement à la tenue des Conseils d'Administration chargés de statuer sur les comptes annuels et semestriels. Le comité peut se réunir en cas d'événement ou d'évolution 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,
- de la trésorerie prévisionnelle.

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.

Le comité des comptes a été convoqué deux fois au cours de l'exercice 2015 (taux de présence de 83,33 %).

f) Procès-verbaux des réunions

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.

2) Limitations de pouvoirs du Directeur général et du Directeur général délégué, apportées par le Conseil d'administration

a) Président-directeur général

Le Conseil d'administration a décidé de cumuler les fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur général et a, le 1er septembre 2015, renouvelé Maryse Aulagnon dans ses fonctions de Président-directeur général. Le Conseil a ainsi défini ses pouvoirs :

« Le Directeur général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au Conseil d'administration. »

b) Directeur général délégué

Le Conseil d'administration du 1er septembre 2015 a renouvelé Monsieur Alain Chaussard dans ses fonctions de Directeur général délégué. Le Conseil a ainsi défini ses pouvoirs :

« Le Directeur général délégué dispose de tous pouvoirs pour agir en toute circonstance au nom de la société dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au Conseil d'administration. Il assiste le Président dans l'organisation du Conseil d'administration et la direction des travaux du Conseil d'administration.

En cas d'empêchement ou de décès du Président-directeur général, le Directeur général délégué continuera de disposer des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société, qu'il représentera dans ses rapports avec les tiers et exercera l'intégralité des pouvoirs dévolus au Président-directeur général.

En cas d'empêchement du Président-directeur général, la mission du Directeur général délégué sera temporaire et pourra être renouvelée par le Conseil d'administration jusqu'à ce que le Président-directeur général ne soit plus empêché.

En cas de décès du Président-directeur général, la mission du Directeur général délégué sera exercée jusqu'à la nomination d'un nouveau Président-directeur général. »

Monsieur Alain Chaussard est, par ailleurs, en sa qualité de représentant de Mab-Finances, vice-Président du Conseil d'administration.

3) Délégations

Le Conseil d'administration a accordé à la Direction générale les délégations suivantes :
- cessions et acquisitions : 5 M€ par opération ; les opérations d'un montant supérieur à 1 M€ font 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 ; les garanties d'un montant supérieur à 1 M€ font l'objet d'une information au Conseil suivant leur délivrance.

La Direction générale a elle-même conféré les délégations permanentes suivantes :
- à Monsieur Cyril Aulagnon, Directeur général adjoint (jusqu'au 5 janvier 2015), 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 Monsieur Olivier Lainé, directeur administratif et financier, (jusqu'au 30 avril 2015), les pouvoirs de conclure tout contrat de couverture de taux, accepter et formaliser toutes options de consolidation à taux fixe ;
- à Madame Catherine Wallerand, directrice juridique groupe, (jusqu'au 30 avril 2015), les pouvoirs de gestion 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.

4) Autres éléments visés à l'article L225-37 du Code de commerce

Les modalités relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée générale sont précisées à l'article 25 des statuts.

Par ailleurs, les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique sont mentionnés dans le rapport de gestion présenté à l'Assemblée générale.

II Procédures de contrôle interne

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 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.

La revue des risques présentée 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 filiales d'Affine consolidées par intégration globale, gérées par le personnel de la maison-mère, bénéficient des mêmes dispositions.

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'assure du respect des procédures et de la vérification de la régularité des opérations.

Les principaux acteurs du contrôle interne sont :

- le comité des comptes 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,
- un collaborateur qui assure le contrôle interne de second niveau.

Le système de contrôle interne appliqué par Affine comporte :

a) des contrôles de premier niveau 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 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 entièrement refondues et diffusées à l'ensemble du personnel en mai 2014. Ces procédures décrivent principalement les procédures « métier » : gestion du bail, travaux et budgets. Les procédures comptables font 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.

3) Description des principaux risques / incertitudes et techniques de prévention

La société a défini les critères et procédures permettant d'assurer l'identification des risques, leur maîtrise, les dispositifs de suivi des actifs et de contrôle de la qualité des informations financières et comptables.

La société, ayant eu le statut de société financière jusqu'au 19 décembre 2011, détient encore des actifs en qualité de crédit bailleur. Les paragraphes a-1, a-2, d) et e) ci-après concernent également les crédits-baux signés par la société.

a) Description des principaux risques opérationnels - dispositifs de suivi

La société étant une foncière cotée, les principaux risques opérationnels auxquels elle peut être confrontée sont relatifs à la qualité de ses clients et de ses actifs.

1 - Risque client

Avant toute prise de décision, une analyse de la situation financière du futur locataire et de ses éventuels sous-locataires est réalisée. Afin de prévenir la défaillance du locataire, des garanties sont demandées (cautionnement, garantie bancaire...).

Pour sécuriser les relations contractuelles avec le locataire, des contrats-types sont élaborés et mis à jour régulièrement. La matrice type du bail commercial a ainsi fait l'objet d'une remise à jour suite à la promulgation de la loi dite « Pinel », en collaboration avec des avocats spécialisés.

Le risque client est suivi régulièrement dans le cadre d'une procédure spécifique. Tout retard de paiement fait l'objet d'une analyse lors d'une réunion hebdomadaire au cours de laquelle les moyens d'action et de recouvrement des créances sont arrêtés. Tout retard ou défaut de paiement de plus de six mois entraîne le provisionnement systématique de la totalité de la créance correspondante. Une cartographie des risques clients a été établie, au vu de laquelle des contrôles renforcés sont mis en œuvre. Par ailleurs, avant la signature d'un bail, les vérifications sur le candidat locataire sont renforcées. De même, des contrôles systématiques sur la solvabilité des locataires sont mis en place.

2 - Risques immobiliers

Propriétaire d'actifs immobiliers, Affine veille particulièrement à ce que :

- les actifs soient couverts par des assurances propres à en restaurer la valeur en cas de sinistres,
- les immeubles restent conformes à toutes les réglementations qui leur sont applicables : législation environnementale, réglementation sur les IGH et ERP, etc.,
- l'entretien des bâtiments soit assuré sous sa supervision par des professionnels reconnus,
- les grosses réparations soient effectuées en temps utile pour assurer la sécurité et le confort des utilisateurs et préserver la valeur du bâtiment,

- l'analyse financière des locataires soit revue si nécessaire chaque année,
- l'estimation de la valeur des immeubles soit réalisée par des experts externes reconnus, deux fois par an, à l'occasion des arrêtés des comptes.

Affine a également mis en place des contrôles spécifiques sur ses immeubles permettant de vérifier leur conformité aux différentes réglementations. Ainsi, pour se conformer à la réglementation Ad'hap, Affine a étudié le plan de mise en conformité de ses immeubles, afin de le déposer dans les délais prescrits.

La société, avant expiration du délai de garantie décennale des constructeurs, fait procéder à une visite technique de ses actifs, afin de déceler les éventuels défauts et actionner les assurances correspondantes si nécessaire.

Affine a souscrit l'ensemble des polices d'assurance nécessaires à son activité de foncière auprès de grandes compagnies internationales, ces polices couvrant les dommages à l'immeuble pour une valeur à neuf, ainsi que la responsabilité civile de propriétaire d'immeubles. D'autres polices couvrent la responsabilité civile professionnelle au titre de la carte de transaction immobilière ou de gestion dont bénéficient deux sociétés du groupe, ainsi que la responsabilité civile des mandataires sociaux.

3 - Risque informatique

L'ensemble du système informatique d'Affine est stocké dans le Cloud. Afin de prévenir tout risque de perte des données stockées sur un seul site géographique, la société a mis en place un système de redondance de ses données sur un site différent.

En cas de sinistre du siège social d'Affine, l'externalisation du système informatique permet d'accéder aux données et la reprise d'activité nécessite uniquement une ligne internet avec un paramétrage spécifique.

Des accès codés et la mise en place d'un système de protection contre toute intrusion dans le système, complètent les mesures prises contre le risque informatique.

4 - Risque juridique

La mise au point des contrats-types du groupe est réalisée avec la collaboration d'avocats spécialisés. Leur mise à jour est effectuée régulièrement, notamment lors de la promulgation de nouvelles dispositions législatives ou réglementaires, ou d'évolutions jurisprudentielles.

Les acquisitions et cessions du patrimoine locatif font l'objet de diligences et d'examens, notamment juridiques, réalisés en collaboration avec des techniciens qualifiés dont des notaires.

5 - Risques environnementaux

Le groupe 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 fait réaliser des contrôles périodiques sur les immeubles dont elle est propriétaire afin de vérifier le respect par les utilisateurs de la réglementation environnementale.

b) Risque financier

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 recours à des 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.

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 sur les comptes.

La société veille à ne placer sa trésorerie qu'auprès des banques qui, seules ou à travers 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.

c) Élaboration et traitement de l'information comptable et financière

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 spécifique. 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 désormais l'objet d'une saisie manuelle.

Par ailleurs les schémas comptables utilisés par Affine et ses filiales par intégration globale 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 au service comptable 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, qui en informe à son tour 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 des Comptes et en Conseil d'administration.

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

d) Risque lié au blanchiment

Le contrôle de l'origine des fonds des acquéreurs et des partenaires est systématiquement effectué en conformité avec les dispositions applicables aux professionnels de l'immobilier. Une procédure spécifique à ce risque figure dans le manuel des procédures de la société.

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES, ÉTABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.225-235 DU CODE DE COMMERCE, SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ AFFINE R.E.

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015

Aux actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Affine R.E. et en application des dispositions de l'article L.225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le président de votre société conformément aux dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Il appartient au président d'établir et de soumettre à l'approbation du conseil d'administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L.225-37 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du président, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que ce rapport comporte les autres informations requises par l'article L.225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du Président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président du conseil d'administration, établi en application des dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce.

Autres informations

Nous attestons que le rapport du président du Conseil d'administration comporte les autres informations requises à l'article L.225-37 du Code de commerce.

Fait à Paris la Défense et Paris, le 6 avril 2016

Les Commissaires aux comptes

KPMG Audit FSI
Département de KPMG S.A.
Isabelle Goalec
Associée

Cailliau Dedouit et Associés

Rémi Savournin
Associé

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES OPÉRATIONS SUR LE CAPITAL PRÉVUES AUX RÉSOLUTIONS 12, 13, 15, 16, 17 ET 18 DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 28 AVRIL 2016

Assemblée générale mixte du 28 avril 2016

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 nos 12, 13 et 15)

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 (douzième 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 29 750 000 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 (treizième 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 14 875 000 euros sur la base du capital actuel, ce montant s'imputant sur le plafond fixé dans la douzième résolution, augmenté le cas échéant du montant nominal des actions à émettre éventuellement en supplément, en cas d'opérations financières nouvelles, pour préserver le droit des porteurs de valeurs mobilières donnant accès au capital.
- émission d'actions ordinaires et de valeurs mobilières (quinzième 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 12 et 13.

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 treizième 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 treizième et quinzième 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°16)

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 annulation d'actions achetées (résolution n°17)

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 septième 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.

4 Attribution d'actions gratuites (résolution n°18)

En exécution de la mission prévue par l'article L. 225-197-1 du code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le projet d'autorisation d'attribution d'actions gratuites existantes ou à émettre au profit des membres du personnel salarié de votre société, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.

Votre Conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport, de l'autoriser pour une durée de trente-six mois à attribuer des actions gratuites existantes ou à émettre.

Il appartient au Conseil d'administration d'établir un rapport sur cette opération à laquelle il souhaite pouvoir procéder. Il nous appartient de vous faire part, le cas échéant, de nos observations sur les informations qui vous sont ainsi données sur l'opération envisagée.

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 notamment à vérifier que les modalités envisagées et données dans le rapport du Conseil d'administration s'inscrivent dans le cadre des dispositions prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations données dans le rapport du Conseil d'administration portant sur l'opération envisagée d'autorisation d'attribution d'actions gratuites.

Les Commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 6 avril 2016

KPMG Audit FS I
Isabelle Goalec
Associée

Paris, le 6 avril 2016

Cailliau Dedouit et Associés
Rémi Savournin
Associé

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR L'ATTRIBUTION D'ACTIONS GRATUITES

La loi 2015-990 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances dite « loi Macron » du 6 août 2015, a assoupli le régime juridique, fiscal et social des attributions d'actions gratuites.

La période d'acquisition et de conservation des titres est désormais d'une durée minimale de deux années (contre quatre auparavant), chacune de ces périodes étant modulable.

Le régime fiscal du gain d'acquisition (valeur des actions attribuées à leur date d'acquisition) reste imposé sur le revenu mais bénéficie d'un abattement en fonction de la durée de détention (45 % pour une détention inférieure à deux ans ; 22,5 % pour une détention entre deux et moins de huit ans, 15,75 % après huit ans de détention) n'est plus imposé au régime des traitements et salaires entre les mains de leur bénéficiaire mais au régime des plus-values de cession.

La contribution patronale est abaissée à 20 % (contre 30 % auparavant) sur la valeur des actions attribuées à la date d'acquisition. Elle sera payable le mois suivant la date d'acquisition des actions par le bénéficiaire.

Il est proposé de créer une nouvelle enveloppe d'actions gratuites pour tenir compte de l'évolution des cadres de la société depuis la première enveloppe qui avait été décidée en 2005 représentant environ 1 % pour un montant global de 39 735 actions gratuites, attribuées entre 2005 et 2008.

Le nombre total des actions attribuées sera de 30 000 sur une période globale de 3 ans, soit 0,30 % du capital, et l'attribution sera réalisée par voie d'achat par la Société de ses propres actions en vue de les attribuer aux bénéficiaires.

Ces actions seront attribuées en fonction de la performance collective et individuelle de l'intéressé par rapport aux objectifs définis chaque année par le Comité des Nominations et Rémunérations, sur proposition de la direction générale de la société.

Les conditions d'attribution proposées sont les suivantes :

- Bénéficiaires : directeur et directeur-adjoints, Directeur général adjoint,
- Période d'acquisition : 2 ans
- Période de conservation : 1 an

A l'issue de la période d'obligation de conservation, les actions ne pourront être cédées :

1°) dans le délai de dix séances de Bourse précédant et de trois séances de Bourse suivant la date à laquelle les comptes consolidés, ou à défaut les comptes annuels sont rendus publics ;

2°) dans le délai compris entre la date à laquelle les organes sociaux de la société ont connaissance d'une information qui, si elle était rendue publique, pourrait avoir une incidence significative sur le cours des titres de la société, et la date postérieure de dix séances de Bourse à celle où l'information est rendue publique.

Cette attribution gratuite devra être décidée par l'Assemblée générale extraordinaire, statuant sur le rapport du Conseil d'administration.

RÉCAPITULATIF DES DÉLÉGATIONS EN MATIÈRE D'AUGMENTATION DE CAPITAL
(article L225-100 al. 7 du Code de commerce)

Délégation de compétence accordée au Conseil d'administration par l'Assemblée générale mixte du 30 avril 2015 (privant d'effet la délégation consentie par l'Assemblée générale mixte du 30 avril 2014)

	MONTANT AUTORISÉ	DURÉE	UTILISATION
Délégation de compétence avec maintien du droit préférentiel de souscription (15e résolution)	26 750 000 €	18 mois (jusqu'au 30 octobre 2016)	Néant
Délégation de compétence avec suppression du droit préférentiel de souscription (16e résolution)	13 375 000 € (s'imputant sur le plafond fixé à la 15e résolution)	18 mois (jusqu'au 30 octobre 2016)	Néant
Délégation de compétence en vue d'augmenter le capital par incorporation de réserves (17e résolution)	Montant des réserves	18 mois (jusqu'au 30 octobre 2016)	Augmentation de capital de 61 906,90 euros (CA du 28 juillet 2015)
Délégation de compétence avec suppression du droit préférentiel de souscription par placement privé (18e résolution)	10 % du capital par an, ce montant s'imputant sur le plafond fixé aux 15e et 16e résolutions	18 mois (jusqu'au 30 octobre 2016)	Néant

AFFINE

Siège social
5 rue Saint-Georges
75009 Paris - France
Téléphone : +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 59 500 000 €
N° TVA intracommunautaire FR92712048735