AFFINE

Document de référence 2016

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 20
6.4 Dépendance de la Société à l'égard de brevets, contrats commerciaux ou financiers 20
6.5 Sources externes utilisées pour les déclarations relatives à la position concurrentielle de la Société 20

7. ORGANIGRAMME 21
7.1 Présentation générale 21
7.2 Liste des filiales importantes 21

8. PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES, USINES ET ÉQUIPEMENT 22
8.1 Patrimoine 22
8.2 Questions environnementales pouvant influencer l'utilisation faite par l'émetteur de ses immobilisations corporelles 24

9. EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT 25
9.1 Situation financière 25
9.2 Résultat d'exploitation 26
9.3 Recommandations Best Practices EPRA 27

10. TRÉSORERIE ET CAPITAUX 31
10.1 Capitaux de la Société 31
10.2 Flux de trésorerie 31
10.3 Conditions d'emprunts –Structure de financement 32
10.4 Restriction à l'utilisation de capitaux 34
10.5 Sources de financement nécessaires 34

11. RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES 35

12. INFORMATION SUR LES TENDANCES 36
12.1 Principales tendances 36
12.2 Perspectives 36

13. PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE 37

14. ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GÉNÉRALE 38
14.1 Conseil d'administration et Direction générale 38
14.2 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance 45

15. RÉMUNÉRATION ET AVANTAGES 46
15.1 Rémunération et avantages versés en 2015 aux membres des organes d'administration, de direction et de direction générale 46
15.2 Montant des sommes provisionnées sur les pensions, les retraites et autres avantages 49

16. FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION 50
16.1 Date d'expiration des mandats 50
16.2 Contrat liant la holding d'animation et l'émetteur 50
16.3 Les comités spécialisés 50
16.4 Gouvernement d'entreprise 51

17. SALARIÉS 52
17.1 Effectif et politique de l'emploi 52
17.2 Actions gratuites 52
17.3 Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur 52

18. PRINCIPAUX ACTIONNAIRES 53
18.1 Principaux actionnaires 53
18.2 Répartition des droits de vote 53
18.3 Contrôle du Groupe 53
18.4 Accords pouvant entraîner un changement de contrôle 54
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) 54
18.6. Loi Eckert (loi n° 2014-617 du 13 juin 2014) 54

19. OPÉRATIONS AVEC DES APPARENTÉS 55

20. INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR 56
20.1 Comptes consolidés 57
20.2 Comptes consolidés Pro-forma 102
20.3 Comptes annuels 102
20.4 Vérification des informations financières historiques annuelles 131
20.5 Date des dernières informations financières 131
20.6 Informations financières intermédiaires 131
20.7 Politique de distribution des dividendes 131
20.8 Procédures judiciaires et d'arbitrage 132
20.9 Changement significatif de situation financière ou commerciale 132

21. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES 133
21.1 Capital social 133
21.2 Acte constitutif et statuts 135

22. CONTRATS IMPORTANTS 138

23. INFORMATIONS PROVENANT DES TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS 139

24. DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC 142

25. INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS 143

26. RAPPORT RSE 144
26.1 Informations sociales 146
26.2 Informations environnementales 149
26.3 Informations sociétales 151
26.4 Note méthodologique 153

TABLE DE CONCORDANCE 155

ANNEXES 153
Texte des résolutions proposées à l'Assemblée générale mixte du 27 avril 2017 156
Tableau des résultats de la société au cours des cinq derniers exercices 163
Échéances des dettes fournisseurs 163
Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés 164
Rapport de la Présidente sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne pour l'exercice 2016 167
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. 173
Rapport du Conseil sur la réduction de capital 174
Rapport des Commissaires aux comptes sur la réduction du capital 175
Rapport des Commissaires aux comptes sur les opérations sur le capital prévues aux résolutions 7, 8, 10, 11 et 12 de l'Assemblée générale mixte du 27 avril 2017 176
Récapitulatif des délégations en matière d'augmentation de capital 178
Projet de délégations de compétence pour augmenter le capital de la Société 179
Rapport du Conseil d'administration sur les rémunérations des dirigeants 180
Plan d'attribution d'actions gratuites 183

AFFINE

Document de référence **2016**

AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

AMF

Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 5/04/2017, conformément à l'article 212-13 de son règlement général. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'AMF. Ce document a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

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

1 PERSONNES RESPONSABLES

1.1 Noms et fonctions des personnes qui assument la responsabilité du document de référence

Jusqu'au 31 décembre 2016
Madame Maryse Aulagnon, *Président-directeur général*
Monsieur Alain Chaussard, *Directeur général délégué*

À partir du 1er janvier 2017
Madame Maryse Aulagnon, *Président*
Monsieur Alain Chaussard, *Directeur général*

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

Les comptes consolidés et annuels relatifs à l'exercice 2015 présentés dans le document de référence ont fait l'objet de rapports des Commissaires aux comptes figurant aux rubriques 20.1 et 20.3 dudit document. Chaque rapport 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.

Paris, le 5 avril 2017

Madame Maryse Aulagnon
Président

Monsieur Alain Chaussard
Directeur général

2 CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES

2.1 Commissaires aux comptes au 31 décembre 2016

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 FS I)

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 des Commissaires aux comptes n'ont fait l'objet d'aucun changement ou de renouvellement au cours de l'exercice social.

3 INFORMATIONS FINANCIÈRES SÉLECTIONNÉES

Les informations financières sélectionnées ci-après, relatives aux exercices clos les 31 décembre 2014, 2015 et 2016, 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€)	2014	2015	2016
Revenus locatifs	43,7	39,0	34,7
Résultat opérationnel courant [1]	30,2	27,1	19,6
Résultat EPRA (hors Banimmo)	**18,3**	**17,4**	**11,7**
Résultat EPRA	**16,5**	**13,3**	**7,1**
Résultat net – part du groupe	(11,0)	0,4	5,5
Capacité d'autofinancement	22,8	21,9	14,3
Investissements (acquisitions et travaux) [2]	21,8	42,9	22,3
Juste valeur du patrimoine (droits inclus) [3]	610,1	547,0	553,5
Juste valeur du patrimoine (hors droits) [3]	575,1	514,4	518,6
Actif net réévalué EPRA (hors droits) [4]	**236,0**	**221,7**	**215,6**
ANNNR EPRA (hors droits) [4]	**261,1**	**250,0**	**245,9**
Dettes financières nettes	345,0	284,4	280,3
LTV (%)	49,3	46,6	46,4
Coût moyen de la dette (%) [5]	3,0	2,5	2,3
Taux d'occupation (EPRA) (%)	**90,2**	**85,8**	**87,5**
Taux de vacance EPRA (%)	**9,8**	**14,2**	**12,5**

DONNÉES PAR ACTION (€)	2014	2015	2016
Résultat net [6]	(1,29)	(0,18)	0,34
Résultat EPRA (hors Banimmo) [7]	**1,56**	**1,48**	**0,95**
Résultat EPRA [7]	**1,38**	**1,08**	**0,50**
Dividende	1,00	1,00	1,00
Actif net réévalué EPRA (hors droits) [4]	**22,99**	**21,60**	**21,02**
ANNNR EPRA (hors droits) [4]	**25,44**	**24,35**	**23,98**
Cours de bourse (fin de la période)	15,17	16,35	14,95

NB : Banimmo est consolidé chez Affine par mise en équivalence.
(1) Ce montant n'intègre pas en 2014, 2015 et 2016 les dépréciations sur les immeubles en stock, pour respectivement - 1,0 M€, - 0,1 M€ et - 0,2 M€, repris dans les autres produits et charges.
(2) Au coût historique, en pleine propriété ou financés en crédit-bail.
(3) Juste valeur des immeubles de placement y compris immeubles destinés à la vente, droits inclus ou exclus. Le taux des droits utilisé pour les immeubles est de 1,8 %, 6,9 % ou 7,5 % en fonction de leur statut.
(4) Y compris ORA et après déduction des Titres Subordonnés à Durée Indéterminée (TSDI).
(5) Coûts de couverture inclus.
(6) Après dilution des ORA et prise en compte des intérêts sur les TSDI.
(7) Le nombre moyen d'actions dilué 2015 a été corrigé du nombre moyen d'actions nouvelles émises en remboursement des ORA.

4 FACTEURS DE RISQUE

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

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

4.1 Risques liés à l'activité

4.1.1 RISQUES LIÉS À L'ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

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

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 2016, les indices ont été plutôt stables voire en légère hausse. Les loyers sont généralement indexés sur l'ILAT, l'ICC ou l'ILC. L'application de l'indexation aboutit généralement à une hausse des loyers.

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

- une diminution de 1,0 % liée à la baisse des loyers de marché (VLM),
- une augmentation de 3,5 % provenant de la baisse des taux de rendement retenus par les expertises,
- une baisse de 3,4 % résiduelle (travaux à réaliser, réversion, etc.).

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

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 ») ainsi que les modifications législatives induites par l'Ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 portant réforme du droit des contrats 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 ces 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.

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

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 la société. L'augmentation de la charge fiscale peut impacter le volume des opérations projetées et rendre celles-ci moins attractives.

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

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

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

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

4.1.8 RISQUES ENVIRONNEMENTAUX

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

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

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

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

4.1.9 RISQUES LIÉS À L'ACQUISITION D'ACTIFS IMMOBILIERS

L'acquisition d'actifs immobiliers fait partie intégrante de l'activité d'Affine 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 directe d'opérations de promotion immobilière pour le compte de tiers. La participation résiduelle qu'elle a conservée dans celle-ci constitue un risque limité pour la société. Elle réalise également des opérations de rénovation ou de restructuration sur le patrimoine dont elle est propriétaire. Banimmo continue toutefois à réaliser des opérations de promotion pour le compte de tiers. Le succès de ces projets reste soumis à divers aléas : de construction et de sortie de l'opération par leur cession à des investisseurs.

4.1.11 RISQUES LIÉS AUX ASSURANCES

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

4.2 Risques liés à la Société

4.2.1 RISQUES LIÉS À L'ACTIONNAIRE PRINCIPAL

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

4.2.2 RISQUE DE LIQUIDITÉ

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

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

- le maintien d'une trésorerie immédiatement disponible,
- le recours à des lignes de crédit confirmées (19 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

Affine privilégie le recours à l'endettement à taux variable qui représente, avant couverture, 98 % de sa dette au 31 décembre 2016.

Elle poursuit une politique prudente de gestion de la dette en couvrant son risque de taux d'intérêt par des opérations de marché (swaps et caps) contractés auprès d'établissements bancaires de premier plan. Ainsi au cours de l'exercice, compte tenu des niveaux de taux historiquement bas, et afin de maintenir un niveau de couverture pertinent, la société a mis en place , en couverture chapeau, 4 caps permettant de couvrir un notionnel de 150 M€ à 1 % pour une durée de 6 ans. La dette à taux variable est totalement couverte.

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

4.2.4 RISQUES LIÉS AUX COVENANTS FINANCIERS

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

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

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

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

4.2.5 RISQUE LIÉ AU RATIO DE STRUCTURE FINANCIÈRE

Fin 2016, le ratio LTV calculé selon la méthodologie communiquée aux banques s'établit à 46,4 % après prise en compte des droits sur immeubles, de la valeur des titres des sociétés mises en équivalence et des actifs financiers de nature immobilière.

4.2.6 RISQUE DE CHANGE

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

4.2.7 RISQUE DE CONTREPARTIE BANCAIRE

Affine s'attache à ne placer sa trésorerie et à ne souscrire de produits dérivés que chez des établissements bancaires de renom. Il veille également à diversifier ses sources de crédit bancaire : au 31 décembre 2016, le principal groupe bancaire représente 21 % de l'encours total dont 85 % 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 survenance d'un sinistre au siège social 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 antivirus complètent les mesures prises contre le risque informatique.

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

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

5 INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR

5.1 Histoire et évolution de la société

5.1.1 RAISON SOCIALE

Jusqu'au 27 avril 2012, la société avait pour dénomination sociale « AFFINE ». En conséquence de l'abandon du statut d'établissement de crédit en décembre 2011, l'Assemblée générale des actionnaires du 27 avril 2012, a décidé de remplacer la raison sociale « AFFINE » et d'adopter comme nouvelle dénomination : « AFFINE 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 00070.

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

5.1.3 DATE DE CONSTITUTION ET DURÉE DE VIE

La société a été constituée en janvier 1971 (sous le nom de 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 39 rue Washington à Paris 8e 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) (20 M€)
Septembre 2004	Cession d'Imaffine à Altaréa et octroi à Affine de BSA à hauteur de 4,2 % du capital d'Altaréa
Avril 2005	Acquisition par Affine du contrôle du groupe de centres d'affaires BFI
Juin 2005	Émission d'Obligations Remboursables en Actions (ORA II) (10 M€)
Janvier 2006	Création d'Abcd, filiale dédiée à l'ingénierie de la construction
Février 2006	Acquisition de 75 % du capital du groupe Banimmo
Septembre 2006	Acquisition de 25 % du capital de la Sicafi Montea
Février 2007	Acquisition de 64 % du capital de la compagnie foncière Fideimur
Mars 2007	Introduction sur le compartiment C d'Euronext Paris de Fideimur, renommée AffiParis en juillet 2007 et option pour le statut de SIIC
Juin 2007	Introduction sur le compartiment B d'Euronext Bruxelles de Banimmo. La participation d'Affine est ramenée à 50 %.
Juillet 2007	Division par 3 de la valeur du pair des actions d'Affine
Juillet 2007	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

PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS RÉALISÉS, EN COURS ET ENGAGÉS

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

6 APERÇU DES ACTIVITÉS

6.1 Principales activités

Foncière spécialisée dans l'immobilier d'entreprise, Affine détient en direct 43 immeubles d'une valeur de 519 M€ (hors droits) à fin 2016, répartis sur une surface globale de 358 200 m². La société est présente dans les bureaux (66 %), l'immobilier commercial (23 %) et les entrepôts et locaux d'activité (11 %). Ses actifs sont localisés à parts sensiblement égales entre l'Ile-de-France et les autres régions.

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

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

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

STRATÉGIE IMMOBILIÈRE

Elle se développe depuis 4 ans sur 4 axes :

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

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

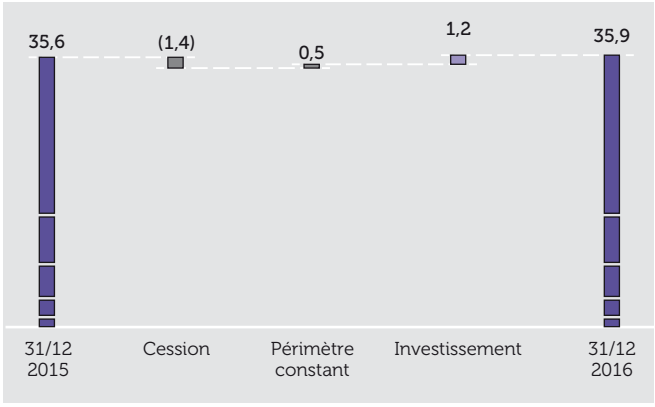
FONCIÈRE

Loyers faciaux

Les loyers des baux en vigueur au 31 décembre 2016 représentent un montant annualisé de 35,9 M€, en hausse de 1,3 % à périmètre constant par rapport au 31 décembre 2015, principalement en raison de la réduction de la vacance.

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

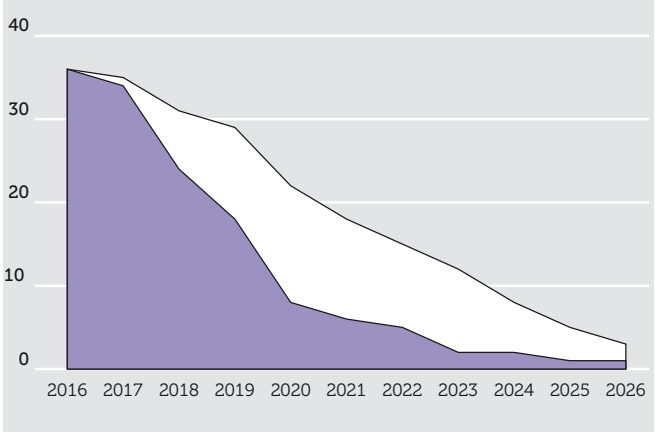
ÉVOLUTION DES LOYERS FACIAUX (M€)



Au cours de l'année, Affine a signé 30 nouveaux baux portant sur une surface totale de 33 100 m² et un loyer annuel global de 2,3 M€. Par ailleurs, 26 locataires ont quitté leurs locaux, représentant au total une surface de 6 600 m² et un loyer annuel de 1,1 M€. Enfin, il y a eu 27 renégociations de baux portant sur un total de loyers de 2,9 M€ (après renégociation – impact en année pleine : -0,1 M€), pour lesquelles la priorité a été donnée à la prolongation de la période ferme des baux. Au global, les loyers devraient augmenter de 0,7 M€ en 2017.

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

ÉCHÉANCE DES BAUX (M€)



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

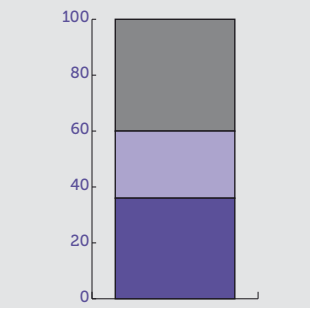
Parmi les trente plus importants locataires, qui représentent 59 % du total des loyers, aucun ne doit dépasser durablement 10 % ; cette dispersion réduit le risque locatif. Toutefois, en raison des ventes importantes en 2015, le premier locataire, la SNCF, dépasse ce seuil et devrait être dilué avec les prochaines acquisitions. Les autres locataires les plus significatifs sont : TDF, la Mairie de Corbeil-Essonnes et Carrefour.

6

PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ (EN LOYER)

Services	34 %
Commerce	22 %
Élec. Télécom	10 %
Transports	7 %
Informatique	4 %
Industrie – BTP	3 %
Autres	21 %

RÉPARTITION DES BAUX



335 baux

10 principaux locataires	36 %
20 suivants	24 %
Autres	41 %

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 multilocataires. Au regard de l'accélération de la rotation du patrimoine ces dernières années, dans un objectif de rajeunissement et de rationalisation de celui-ci, cet objectif de taux est ramené à environ 90 % à court terme. Cette évolution est le résultat de la stratégie consistant à vendre des immeubles matures, souvent loués à 100 % et situés en dehors des zones cibles, et à investir dans des immeubles neufs en cours de commercialisation ou 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.

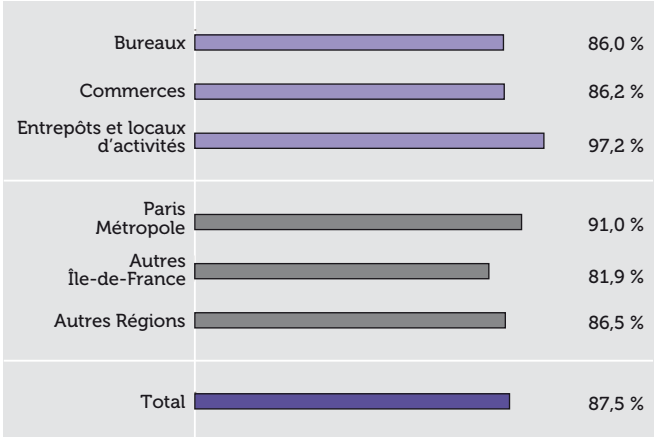
Au 31 décembre 2016, le taux d'occupation (EPRA) (taux d'occupation financier) d'Affine (excluant un immeuble en cours de restructuration à Gennevilliers) s'améliore pour atteindre 87,5 %, contre 85,8 % fin 2015. L'exécution de la promesse de vente du site de Tremblay-en-France, signée fin 2016, représente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

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

TAUX D'OCCUPATION EPRA*

* Taux d'occupation financier hors immeubles en restructuration.

TAUX D'OCCUPATION



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

Acquisitions

Nantes

Affine a signé en début d'année une promesse de vente pour l'acquisition en VEFA auprès du groupement Sogeprom-ADI d'un immeuble de bureaux de 3 844 m² dans le quartier Euronantes Gare, pour un montant de 9,8 M€ (droits inclus). Afin de se positionner sur ce projet, Affine s'était associée en 2014 au groupement pour emporter l'appel d'offres lancé par la ville pour l'attribution de l'îlot 1E, à développer selon un programme mixte de 12 800 m² de logements, bureaux et locaux d'activités.

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

Clichy-la-Garenne

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

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

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

Lille

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

Les quatre niveaux offrent une superficie de 5 000 m² et sont entièrement loués pour un loyer de 0,7 M€. L'immeuble est occupé en quasi-totalité par différents locataires de premier plan dont EDF, Europorte, Macif, SNCF et Tereos.

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

Meudon

Affine a signé en octobre l'acquisition en VEFA auprès de Bouygues Immobilier du programme Green Office® en Seine, ensemble immobilier de 5 400 m² de bureaux et commerces situé à Meudon (92), dans la proche banlieue parisienne. La livraison de cet ensemble immobilier, en cours de commercialisation, devrait intervenir fin 2017 et dégagera un loyer annuel d'environ 2 M€.

Cet ensemble, qui bénéficiera de la certification HQE, est constitué de deux immeubles de bureaux de 3 800 m² et 1 610 m² répartis sur 4 niveaux (R+3), reliés par une passerelle, avec au total 4 940 m² de bureaux, 500 m² de commerces en pied d'immeuble et 113 places de parking en sous-sol.

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

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

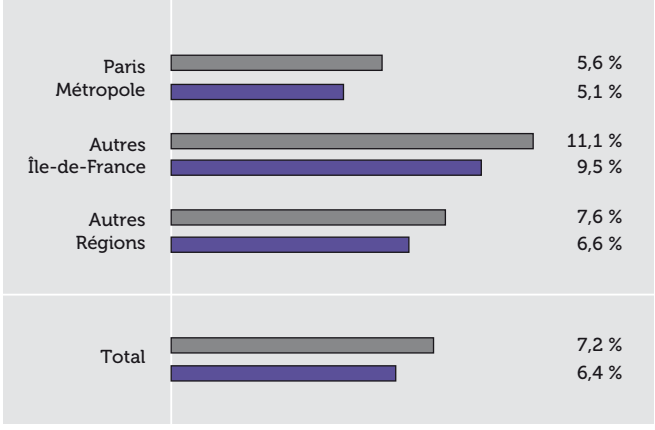
Cessions

Dans le cadre du rajeunissement et de l'amélioration de son portefeuille immobilier, Affine a procédé, au cours de la période, à la cession d'immeubles matures, de valeur trop modeste ou situés en dehors des zones de développement cibles : bureaux à Aix-en-Provence (2 168 m²) ; commerce à Barberey Saint-Sulpice (5 793 m²) ; entrepôt à Miramas (12 500 m²) ; locaux d'activités à Aulnay-sous-Bois (3 488 m²) et à Aix-les-Milles (5 546 m²). Les cessions ont été réalisées globalement à des prix proches de leur juste valeur de fin 2016.

Pipeline

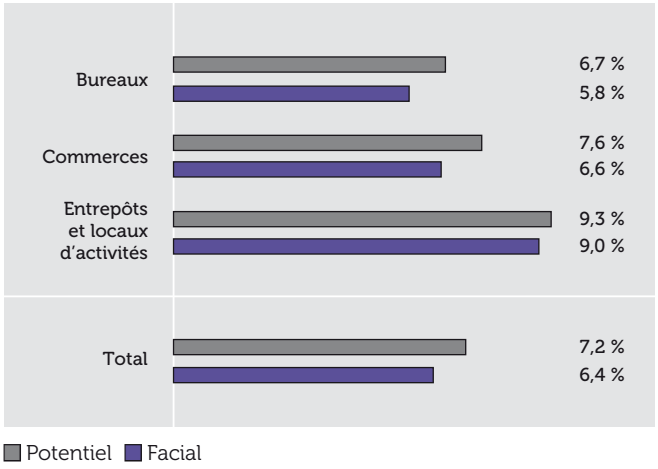
Le programme d'acquisition et de revalorisation du patrimoine en cours s'élève à 54 M€ en pipeline avec 51 M€ déjà engagés : Meudon, Euronantes, Euratechnologies. D'autres projets sont à l'étude.

RENDEMENT DU PATRIMOINE PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE



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

RENDEMENT DU PATRIMOINE PAR NATURE D'ACTIFS



Banimmo

Au 31 décembre 2016, Banimmo détient 18 immeubles dont 4 détenus en joint-ventures, pour une superficie totale de près de 155 000 m², et 5 terrains dont 1 en joint-venture, ainsi que d'importantes réserves foncières. A fin décembre, le taux d'occupation a baissé à 70,4 % en raison des ventes durant l'exercice de 2 immeubles occupés :

- le Marché Saint-Germain à Paris de 4 600 m² pour 130 M€ ;
- en septembre une société détenant un immeuble de bureaux multilocataires de 16 000 m² à Zaventem Alma Court) dans la périphérie de Bruxelles, sur la base d'une valeur de 30 M€ ;
- en fin d'année, sa participation de 50 % dans un projet d'immeuble de bureaux à Namur (Cauchy B).

Par ailleurs, une promesse a été signée pour la vente de la Halle Secrétan à Paris en octobre, Enfin, en février 2017, Banimmo a vendu une société détenant un immeuble de bureaux de 14 000 m² à Anvers d'une valeur de 13,2 M€.

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

La vacance se concentre sur 2 immeubles de bureaux bruxellois, North Plaza (13 000 m²) et Diamond (4 700 m² sur un total de 14 300 m²), ainsi que sur un site en région Parisienne (20 000 m²).

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

- Athena Business Center à Vilvorde : Banimmo a entamé en juin 2016 la procédure de changement d'affectation de ce site de 5 hectares. Les bâtiments, utilisés actuellement comme entrepôt et espace de bureaux, laisseront place à un nouvel espace résidentiel, comprenant 250 logements (appartements, maisons unifamiliales, etc.). Ce nouveau développement porte le nom de « Groenloo » et l'obtention du plan communal d'aménagement (RUP) est attendue pour le second semestre de l'année.
- Marché Saint-Germain à Paris (4 600 m²) : La renaissance du marché a permis d'accueillir des locataires prestigieux. La galerie, ouverte depuis décembre, est entièrement louée et génère des revenus locatifs de plus de 4,3 M€ ; elle a été cédée fin 2016 en générant une importante plus-value.
- Centre commercial Verpantin à Pantin (4 700 m²) : Banimmo a procédé à l'échange de certaines surfaces commerciales avec le copropriétaire Leclerc, permettant ainsi le lancement prochain des travaux de rénovation du site. Elle comprendra des travaux liés à la façade, aux techniques et aux parties communes de la galerie, tout en maintenant les locataires en place.

Enfin, Banimmo a fait l'acquisition d'un ensemble commercial de 5 100 m² à Anglet, dans le sud-ouest de la France pour 17,4 M€.

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

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

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

- Le 30 mars dernier, Urbanove Shopping Development et ses filiales ont déposé au Tribunal de Commerce de Bruxelles une demande d'ouverture de Procédure de Réorganisation Judiciaire (PRJ), acceptée le 15 avril 2016, let renouvelée le 17 juin 2016 jusqu'au 30 novembre 2016.
- Cette PRJ avait pour but une recapitalisation de deux sociétés de projet LRV et LCV, essentiellement par des investisseurs externes, complétée par une restructuration des créances existantes. L'homologation des PRJ par le tribunal prononcé en décembre doit conduire à la cession par Urbanove des 2 projets commerciaux de Namur et Verviers et le remboursement d'une partie des emprunts bancaires ; en revanche, la dette mezzanine ne sera pas remboursée, ce qui entraine pour Banimmo une perte définitive de 27,7 M€.

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

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

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

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

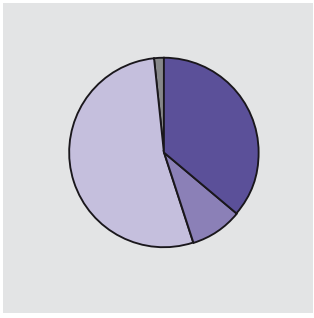
Banimmo étant cotée sur NYSE Euronext Bruxelles, toutes les informations la concernant sont disponibles sur le site www.banimmo.be.

6.2 Principaux marchés

RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Affine détient 43 immeubles d'une valeur de 554 M€ droits inclus, offrant une surface globale de 358 200 m².

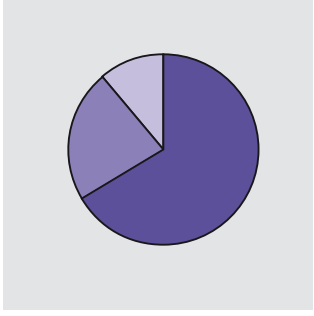
RÉPARTITION EN VALEUR PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE



Paris Métropole	36,3 %
Autres Île-de-France	8,9 %
Autres Régions	53,1 %
Zone euro hors France	1,6 %

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

RÉPARTITION EN VALEUR PAR NATURE



Bureaux	66,4 %
Commerces	22,5 %
Entrepôts et locaux d'activités	11,1 %

BUREAUX

L'immobilier de bureau représente un patrimoine de 163 800 m² d'une valeur de 367 M€ droits inclus. Il comporte notamment des actifs comme la tour Traversière (7 800 m²) à Paris, à proximité de la gare de Lyon et occupé par la SNCF, la tour Lille Europe (19 000 m²) au-dessus de la gare d'Euralille, l'immeuble Tangram à Lyon Part-Dieu (5 900 m²) ou les Amarantes à Toulouse (5 800 m²).

COMMERCES

Le patrimoine de surfaces commerciales est composé d'ensembles commerciaux de centre-ville, comme les Jardins des Quais à Bordeaux (25 000 m²) ou les 7 collines à Nîmes (14 000 m²) pour un total de 59 300 m². La valeur de ces actifs est de 125 M€ droits inclus.

ENTREPÔTS ET LOCAUX D'ACTIVITÉS

Le patrimoine logistique d'Affine a été cédé pour une large part en 2015. A fin 2016, il représente une surface totale de 135 100 m² pour une valeur de 61 M€ droits inclus.

MARKET VIEW — INVESTISSEMENT FRANCE[1]

Points clés

- Une fin d'année très active qui devrait permettre à 2016 d'égaler 2015
- Retour des portefeuilles
- Paris et le proche ouest focalisent l'intérêt des investisseurs
- En parallèle certains acteurs assouplissent leur lecture du risque locatif
- Retour en force de l'industriel/logistique
- Un marché davantage animé par les acteurs internationaux au 4T
- Des rendements prime toujours sous pression malgré la volatilité des taux longs
- Un marché qui va continuer à se développer mais différemment
- Davantage de segmentation attendue

Un volume d'engagements stabilisé sur un point haut

Après un net ralentissement enregistré sur les 9 premiers mois, en réponse notamment aux interrogations liées au Brexit, le marché de l'investissement européen est reparti de l'avant au 4e trimestre. Le recul des volumes engagés y apparaît désormais limité à - 10 % sur un an. Dans ce contexte, la France continue à bien tirer son épingle du jeu. Une nouvelle fois, la fin de l'année y a été particulièrement active, sur tous les segments du marché, avec à l'heure actuelle 8 milliards d'euros d'investissements en immobilier d'entreprise banalisé recensés sur le 4e trimestre. Le volume cumulé pour 2016 affiche donc pour l'instant 23,6 milliards d'euros, ce qui représente un recul annuel de - 8 %. Rappelons toutefois que l'an dernier, à la même période, nous annoncions un volume provisoire de 23,4 milliards d'euros, le résultat 2015 définitif s'étant finalement établi à 25,9 milliards d'euros.

Le 4e trimestre a notamment été boosté par la signature de la plus importante transaction de l'année (Vendôme Saint-Honoré pour 1 milliard d'euros), ainsi que par quelques cessions d'envergure. L'activité a été particulièrement forte sur les portefeuilles, y compris ceux proposant des profils d'actifs variés : portefeuilles Ferdinand (bureaux), Arc (mixte), Sofilo (activités)... Par ailleurs, depuis 2 ans, le marché apparaît dans sa structuration très équilibré, le cœur des opérations entre 50 et 200 millions d'euros représentant plus de 40 % des engagements.

Paris et le proche ouest en tête, percée du core +

Malgré le succès des portefeuilles diversifiés, en raison notamment de la mutualisation du risque qu'ils permettent, les investisseurs sont restés très fortement focalisés sur les secteurs les mieux identifiés, présentant une réelle profondeur locative et pour certains un potentiel anticipé de rebond des loyers. Ainsi, Paris et le proche ouest (Croissant Ouest et Défense) concentrent un niveau record de 68 % des échanges. Il s'agit d'une des différences de taille avec la situation lors du précédent haut de cycle, où la diversification géographique était davantage de mise. Le bon score parisien apparaît cependant en trompe l'œil, avec les volumes dans Paris Centre Ouest tirés par quelques très grandes signatures, sur des positionnements très core et à des valeurs métriques particulièrement élevées (Vendôme Saint Honoré, Two&Only, 65 Champs Elysées). L'activité a été ralentie dans le reste de Paris, après plusieurs années fastes. La Défense a réalisé une excellente performance, les investisseurs profitant du spread de taux toujours attractif comparativement à Paris et de loyers désormais consolidés, en particulier pour des actifs plutôt

1 Source : CB Richard Ellis

orientés core +. Dans le Croissant Ouest, le secteur de Péri-Défense a continué sur sa lancée, avec de nouvelles transactions à Courbevoie et surtout Rueil-Malmaison.

Les investisseurs qui disposent d'une feuille de route exigeant un niveau minimum de rémunération doivent s'adapter en assouplissant leur lecture du risque locatif. Les opérations core concentrent toujours l'essentiel des investissements mais la poussée du core + a été sensible. Quant aux opérations value added, elles apparaissent en léger recul, avec par ailleurs un changement de profil par rapport aux années antérieures : moins d'immeubles parisiens à restructurer, plus de VEFA « en blanc », notamment en 1res couronnes.

Les bureaux dominent, retour en force de l'industriel/logistique

Sur le marché des commerces, la fin 2016 a marqué un léger redémarrage après le trou d'air de l'été, mais sans renouer avec la forte activité de la 1re partie de l'année. Au total, près de 3,7 milliards d'euros d'échanges ont pour l'instant été recensés, un niveau similaire aux bons niveaux de 2012 et 2013 mais en recul sensible comparativement à ces deux dernières années.

La faute à un marché des centres commerciaux quasi à l'arrêt, faute de produits de qualité arbitrés. En revanche le high street retail, notamment de luxe, continue à bien se porter. Et le segment des retail parks a enregistré une année record (près de 800 millions d'euros investis), avec une nouvelle transaction d'importance en fin d'année (Heron Park près de Lille).

Le marché des bureaux a bien performé, totalisant 17,2 milliards d'euros, un volume qui devrait normalement atteindre un niveau comparable à celui de l'an passé. Le segment des VEFA, bien qu'en retrait comparativement aux volumes échangés en 2015, connaît sa 2e meilleure année depuis 2009 (2,3 milliards d'euros cédés). Mais surtout la part « du blanc » en risque locatif a connu un réel décollage pour atteindre 61 %, signe que les investisseurs commencent à anticiper une pénurie d'offres qualitatives sur le marché locatif. Avec par ailleurs sur le 2nd semestre une diversification géographique réelle de ces VEFA « en blanc », au profit des 1res Couronnes et du Croissant Ouest, alors qu'elles demeuraient il y a un an très concentrées sur la capitale.

Avec 2,7 milliards d'euros échangés, l'investissement en industriel/logistique a enregistré son plus haut niveau d'activité depuis 2007, pour peser plus de 10 % du total échangé. Longtemps considéré comme un marché plus risqué et réservé à des investisseurs spécialisés, il bénéficie de l'arrivée de nouveaux venus et de niveaux de valorisation qui préservent encore une petite marge de compression des taux. Si l'essor de la logistique est ralenti par le manque d'offres prime, les engagements en locaux d'activité ont bénéficié de la signature d'importants portefeuilles.

Un marché moins domestique sur la fin de l'année

S'il est parfois difficile d'appréhender l'origine des fonds lorsque les acquisitions sont réalisées par des asset/fund managers, certaines tendances se dessinent. Les fonds d'investissement, demeurés longtemps vendeurs nets, sont davantage revenus sur le devant de la scène, avec notamment le succès des OPCI RFA. Les opérations réalisées de façon mutualisée, sous la forme de club deals ou de joint-ventures, continuent de se développer.

Du côté des institutionnels, le recul de la présence des assureurs a été compensé par l'activité toujours pérenne des SCPI et le retour des fonds souverains. En revanche, les foncières, davantage focalisées sur leur potentiel de développement interne que sur de nouvelles acquisitions, et surtout les privés sont devenus des acteurs de moindre importance.

S'agissant des nationalités, le poids des investisseurs domestiques reste au plus haut. Si les Nord-Américains apparaissent en retrait, la confirmation de la percée des Asiatiques semble de nature à rassurer sur la capacité d'attraction de la France.

La dynamique du marché va se poursuivre mais pourrait passer par l'exploration de nouvelles voies

Montée des tentations protectionnistes, accès de tensions sur les marchés financiers, tournant dans la politique monétaire US impliquant un risque de divergence prolongée avec la zone euro : le paysage économique et géopolitique reste durablement volatil et anxiogène pour les investisseurs. En contrechamp, l'abondance des capitaux qui cherchent à s'investir à l'échelle internationale reste plus que jamais d'actualité, en raison de la logique de sur-épargne aujourd'hui à l'œuvre globalement, sous la poussée notamment des capitaux asiatiques. Dans ce contexte, l'actif immobilier joue à plein son rôle de diversification et de valeur refuge pour les grands bailleurs de fonds. Surtout, le couple rendement/risque reste le plus favorable, en particulier en Europe où la compression des rendements immobiliers n'a pas suivi en totalité celle des taux obligataires. La nouvelle donne sur le marché des changes pourrait par ailleurs amplifier l'attractivité de l'investissement dans la zone euro.

Sur l'échiquier mondial de l'investissement immobilier, la France, et surtout Paris, se positionnent, de par leur profondeur et leur maturité comme une sérieuse alternative à Londres, dans une optique plus sécurisée, en raison de la plus faible volatilité de son économie et de son marché immobilier, mais aussi d'un risque de change moins fort. La capitale restera la porte d'entrée privilégiée pour les capitaux internationaux à destination de l'immobilier dans la zone euro, avec à court-moyen terme des relais de croissance réels des loyers. Surtout que les perspectives de relocalisations liées au Brexit, même si elles demeurent limitées dans leur ampleur, pourraient venir raffermir cette tendance.

Malgré le niveau des rendements et des valeurs vénales immobilières qui posent de plus en plus question, face notamment à la volatilité attendue des taux longs, de nombreux acquéreurs continueront à développer des stratégies défensives en raison d'un manque persistant de visibilité dans l'avenir, dans une logique de détention long terme au vu des prix payés. Les taux prime demeureront donc sous pression, ce qui conduira au resserrement du spread immobilier. Mais les marges restent aujourd'hui confortables. Parallèlement, ceux qui n'auront pas les moyens de suivre cette concurrence pour les actifs prime seront contraints de s'adapter. La diversification restera donc de mise, avec sur chaque marché une vision de plus en plus segmentée et l'exploration de nouvelles voies (localisations, produits…). Le marché va donc continuer à se développer, mais différemment, impliquant des repositionnements et des réétalonnages de valeurs avec des segmentations plus marquées.

MARKET VIEW — BUREAUX ÎLE-DE-FRANCE [1]

Points clés

- 2,4 millions de m² placés, + 7 % sur un an et + 4 % par rapport à la moyenne décennale
- Regain d'activité sur le marché > 5 000 m²
- Bonne performance des transactions < 5 000 m² dans Paris et l'Ouest francilien
- Recul du taux de vacance francilien à 6,2 %
- Part du neuf/restructuré dans le stock immédiat au plus bas
- 34 opérations > 5 000 m² lancées « en blanc » en 2016
- 2017 : demande placée attendue supérieure à 2,2 millions de m²

Un bon niveau de demande placée

Le 4e trimestre 2016 a confirmé la bonne tenue du marché locatif francilien avec 669 400 m² placés (+ 9 % par rapport à la moyenne des 4es trimestres entre 2006 et 2015) malgré une baisse de - 11 % sur un an. Le total sur l'ensemble de l'année atteint 2,4 millions de m², en hausse + 7 % sur un an et de + 4 % par rapport à la moyenne des 10 dernières années.

L'année a été marquée par le regain d'activité sur le marché > 5 000 m² (65 transactions pour 891 100 m², soit + 23 % sur un an) qui retrouve un niveau proche de sa moyenne historique, tandis que la dynamique est apparue très contrastée selon les localisations.

Paris Centre Ouest enregistre une (nouvelle) excellente année en dépit d'un stock disponible de plus en plus restreint, plus particulièrement dans les arrondissements du Centre, ce qui a pu entraîner quelques reports de mouvements vers les arrondissements autour de l'Etoile.

Paris Sud et La Défense ont atteint des niveaux records grâce au dynamisme du marché > 5 000 m², avec respectivement 14 et 11 transactions recensées, parmi lesquelles les mouvements du groupe Altice Media dans Qu4drans-Paris 15 et les 3 signatures > 20 000 m² de Saint-Gobain, RTE et deloitte à La défense.

Le Croissant Ouest a connu une année mitigée, satisfaisante sur le créneau 0 - 5 000 m² avec des volumes en progression (+ 5 % par rapport à sa moyenne décennale) mais décevante sur le segment > 5 000 m² (2e plus bas volume depuis 10 ans).

L'activité en 1res Couronnes est mieux orientée mais les volumes restent en deçà de leur moyenne de longue période (- 25 %). La 1re Couronne Sud tire son épingle du jeu grâce à 4 transactions > 5 000 m² sur des actifs neufs.

Un taux de vacance au plus bas depuis 2009

Avec un marché locatif dynamique et un très faible volume de livraisons au cours de l'année écoulée, l'offre immédiate a progressivement reçue pour s'afficher à un peu plus de 3,5 millions de m² en fin d'année, soit un stock en baisse de - 10 % en 1 an. Le taux de vacance francilien descend à 6,2 %. La part des locaux neufs/restructurés ne représente plus que 15 % du stock.

La situation de sous-offre s'intensifie dans Paris intra-muros et a peu à peu gagné certains marchés de proche périphérie.

Dans Paris intra-muros (3,1 % de vacance), l'offre de qualité et de grandes surfaces est au plus bas (1 seule offre > 5 000 m² disponible).

Dans l'Ouest francilien, le taux de vacance s'affiche à 9,6 % à La Défense, en hausse sur le trimestre suite à quelques libérations importantes. Dans le Croissant Ouest (10,8 %), si la rareté sur le neuf touche les marches les plus établis tels que Neuilly-Levallois et Boulogne-Issy-les-Moulineaux, le stock d'actifs renoves ou de seconde main demeure important. Le constat est similaire en 1re Couronne Nord (9,4 %), tandis que la tension est désormais forte en 1re Couronne Est (3,5 %).

Davantage de lancements « en blanc »

Au 1er janvier 2017, l'offre future certaine est en légère hausse sur un an avec 1,8 million de m² attendus (dont 1,2 million de m² > 5 000 m²). Les lancements « en blanc » ont été plus nombreux en 2016 avec 34 opérations > 5 000 m² lancées (contre 27 en 2015 et 14 en 2014), avec une primauté donnée aux localisations centrales (19 opérations lancées dans Paris intra-muros, 3 à La défense et 5 dans le Croissant Ouest). Toutefois, le renouvellement de l'offre de qualité apparaît relativement mesuré au vu du niveau actuel de l'offre de qualité immédiatement disponible.

Une offre future probable à la hausse

L'offre future probable > 5 000 m² (avec délais glissants) est importante : plus de 3,3 millions de m² potentiels sont recensés, dont 2,6 millions de m² à construire ou à restructurer au travers de 98 projets. Au regard des conditions de marche actuelles jugées plus favorables, investisseurs et promoteurs semblent plus enclins à l'idée de lancer des opérations « en blanc ».

Hausse des valeurs faciales dans les localisations centrales

En 2016, la baisse progressive des taux de vacance dans les marchés centraux a entraîné une pression sur les valeurs locatives après plusieurs années de baisse. Dans Paris Centre Ouest, la forte tension du marché et le dynamisme de l'activité locative ont permis aux propriétaires d'augmenter les loyers faciaux. Toutefois, les avantages commerciaux n'ont en parallèle pas diminué, représentant en moyenne 17 % du loyer facial pour les locations > 1 000 m² au 3e trimestre 2016. Au niveau francilien, cet écart atteint un sommet, à 22,2 %. Quelques inflexions à la baisse ont toutefois commencé à se faire ressentir dans Paris intra-muros comme dans l'Ouest francilien. Hors des localisations centrales, les loyers faciaux sont restés stables.

2017 : Renouvellement limité de l'offre de qualité, un frein aux volumes placés ?

L'environnement économique restera compliqué avec pour conséquence de faibles créations nettes d'emplois. Les besoins immobiliers des entreprises resteront réels. Si la maîtrise des coûts dictera encore une bonne partie des mouvements, la recherche de modernité des implantations et la bonne localisation sont tout aussi essentielles pour attirer et conserver les talents. Les propriétaires devront rester vigilants quant aux valeurs proposées, la grande majorité des entreprises étant peu disposée à accepter une hausse de loyer facial en même temps qu'une baisse des franchises accordées.

Le manque d'offres de qualité et son renouvellement limité à court et moyen terme vont contraindre les solutions des grands utilisateurs. Les reports vers les zones périphériques et/ou pour des actifs de seconde main ne seront pas systématiques, le statu quo et la réorganisation interne resteront ainsi une option sérieuse, faute d'opportunités.

Dans ce contexte, les volumes placés sur le marché > 5 000 m² ne devraient pas augmenter en 2017. Le socle 0 - 5 000 m² devrait poursuivre sa dynamique des 2 dernières années, permettant d'atteindre une demande placée supérieure à 2,2 millions de m² en 2017.

1 Source : CB Richard Ellis

6

MARKET VIEW — BUREAUX RÉGIONS [1]

Le marché utilisateurs

Un stock vieillissant

Au 1er janvier 2017, 1,9 million de m² de bureaux sont immédiatement disponibles dans les 12 métropoles régionales, en stabilité sur un an. Le neuf devient lacunaire avec seulement 246 200 m² disponibles (13 %) son plus bas niveau depuis le pic de 2009. Parallèlement, les biens de seconde main ne répondant plus aux besoins des utilisateurs ne sont pas absorbés et accroissent l'effet d'obsolescence du stock. En effet, les grands utilisateurs privilégient toujours les locaux neufs alors qu'en parallèle les lancements « en blanc » restent globalement limites, ne permettant pas un renouvellement qualitatif suffisant de l'offre.

Cette tension sur l'offre de qualité, en particulier de grande taille, est plus présente sur certains marchés, notamment à Toulouse, Rennes, Strasbourg, Grenoble, Rouen ou encore Nice/Sophia-Antipolis.

Le taux de vacance régional reste stable par rapport à fin 2015, à 5,6 %. Toutefois, ce taux s'inscrit à la baisse sur ces 8 dernières années (7,5 % en 2009). Les taux de vacance s'échelonnent de 4,5 % (Bordeaux, Strasbourg) à 7,3 % (Rouen). Malgré un parc vieillissant et une tension sur l'offre neuve, le marché régional reste fluide, notamment grâce au potentiel de développements futurs.

Un renouvellement progressif de l'offre

Avec 721 700 m², l'offre future certaine reste à un niveau mesure. Elle est néanmoins en hausse (+ 40 % sur un an) témoignant d'un certain regain de confiance des promoteurs/investisseurs. Le marché sera alimenté par 274 600 m² de surfaces neuves en 2017 puis 435 600 m² des 2018.

Près de la moitié de l'offre future certaine se localise à Lyon (View One, Grand Hotel-Dieu), suivi de Lille (Ekla, Arteparc) et à Aix-en-Provence/Marseille (Hermione et Floreal, Les Docks). À noter aussi le Riverside (Toulouse), Le Ferry (Bordeaux), Campus 1 & 2 (Nantes), Terracotta (Strasbourg), Corollys (Montpellier), Les Arcanes (Sophia-Antipolis) qui seront livres cette année.

En revanche, sur certains marchés les livraisons futures restent limitées, avec moins de 10 000 m² attendus. Il s'agit notamment de Montpellier, Strasbourg, Rouen, Grenoble et Nice/Sophia- Antipolis, ou la part des nouvelles livraisons reste inférieure à 6 % du stock immédiat. Les besoins de renouvellement immobilier sont réels pour les utilisateurs loges dans des immeubles anciens, mais les opportunités restent limitées.

Une activité boostée par les pré-commercialisations

La dynamique de 2015 s'est poursuivie en 2016, avec une hausse de + 7 % de l'activité. Près d'1,4 million de m² de bureaux ont été commercialisés au cours de l'année, le plus haut niveau depuis 2006. La demande placée dépasse ainsi largement sa moyenne des 10 dernières années (1,2 million de m²).

22 transactions > 5 000 m² ont été recensées, représentant près de 16 % de la demande placée. Ces mouvements ont contribué à la progression du volume des commercialisations. Parmi ces grandes transactions, 7 ont eu lieu à Lille, 4 à Lyon et Toulouse. Orange a été particulièrement présent puisqu'il est à l'origine de 4 transactions, dont 2 à Lyon ainsi qu'à Lille et Bordeaux.

Le secteur privé a animé le marché régional, tandis que les secteurs public et parapublic restent en retrait. Ainsi, les entreprises du secteur des banques/assurances, les caisses de retraite et les sociétés de Conseil ont été présentes et devraient continuer à porter le marché.

La part des pré-commercialisations, clés-en-main et comptes propres a poursuivi sa progression ces dernières années, témoignant du décalage entre l'offre existante et les besoins des utilisateurs qui se positionnent donc en amont des opérations. Elle s'élève à 381 300 m² soit plus du quart de la demande placée. Au total, la part du neuf dans la demande placée s'élève à 44 %. Cette proportion dans les différentes métropoles dépasse les 30 %, atteignant même 53 % à Rouen, 52 % à Lille et 50 % à Nantes.

Hausse des valeurs locatives faciales

Dans ce contexte de tension sur l'offre de qualité, des hausses de loyer ont pu être observées pour les meilleurs biens et/ou les meilleures localisations.

Le loyer prime régional s'affiche désormais à 280 € à Lyon, suivi par Marseille (265 €), Nice/Sophia-Antipolis (225 €) et Lille (220 €).

Les loyers moyens pondérés des bureaux neufs ou restructurés et seconde main s'établissent respectivement à 193 € et 165 € HT HC/m²/an. Les avantages commerciaux sont au cœur des négociations, leur niveau étant fixe en fonction des durées d'engagement des utilisateurs et de l'état des biens. Plus faibles qu'en Ile-de-France, ils sont néanmoins très fréquents en 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 1 600 € à Rennes et 4 000 € HT HD/m²/an à Lyon pour des surfaces neuves ou restructurées dans des quartiers tertiaires recherches.

Les marchés régionaux seront bien orientés

Les fondamentaux de l'immobilier resteront globalement positifs avec un taux de vacance maîtrise, une demande soutenue et des loyers peu volatils. Les grands utilisateurs privilégieront les surfaces neuves, plus fonctionnelles et adaptées à leurs nouveaux modes de travail tout en respectant les normes de qualité environnementales. La transformation de la demande restera contrainte par l'offre disponible, surtout pour les utilisateurs ayant des besoins de déménagement à moins d'un an. Malgré quelques lancements « en blanc » qui permettront de donner de l'air à certains marchés, la part des pré-commercialisations, clés-en-main et comptes-propres devrait rester élevée.

Le marché de l'investissement

Malgré une dynamique nationale porteuse, les investissements en immobilier d'entreprise en régions sont en recul sur les deux dernières années. Au total, 4 milliards d'euros ont été engagés. Néanmoins, le volume global reste supérieur à sa moyenne décennale.

40 % des échanges ont porté sur des actifs bureaux. Depuis 2011, le marché des bureaux en régions se montre stable, à un niveau qui reste tout de même élevé. La rotation des actifs de qualité sécurisés est néanmoins lente et la faiblesse des nouveaux développements enregistrée continue de peser sur les opportunités d'investissement.

Les investisseurs ont donc dû s'adapter à ce phénomène et à la compression induite des taux de rendement locatifs prime. Ils se sont ainsi davantage orientés vers l'acquisition d'immeubles « en blanc », afin de pouvoir combiner la qualité technique des actifs, un niveau de rémunération locative.

1 Source : CB Richard Ellis

Lyon reste le marché le plus recherché, et bénéficie d'un réel appétit des investisseurs, ayant concentré près d'1/3 des engagements en 2016. Ce bon niveau a été permis par la signature de grands deals dont Le Triangle Part-Dieu par AEW (53,9 M€), Linux par Unofi (52,4M€) et Universaone par Primonial (51,4 M€).

Dans le contexte actuel de taux financiers très faibles et en raison de la forte concurrence entre investisseurs pour les meilleurs actifs immobiliers, la baisse des rendements prime s'est poursuivie de façon généralisée. Le taux régional prime se situe à Lyon à 4,50 % et atteint 6,00 % à Montpellier et Strasbourg. Malgré cette compression des rendements combinée à une légère remontée des taux longs, la prime de risque immobilière reste attractive sur les différents marchés régionaux.

Cette année, la demande sur ces marches restera élevée. L'arrivée de nouvelles opérations emblématiques sur certains secteurs devrait conforter cette tendance. Sur le 1er semestre 2017, une légère compression des taux est envisagée.

MARKETVIEW — LES COMMERCES EN FRANCE [1]

Points clés

- Activité du commerce qui peine à redémarrer
- 619 centres commerciaux en France pour 14,9 millions de m²
- 290 300 m² livrables en 2016
- 392 800 m² livrables en 2017 et 2018
- Importance des extensions dans les nouvelles surfaces
- Marché de l'investissement pénalisé par le manque d'actifs core

Conjoncture

Depuis le début de l'année, l'indice de confiance des ménages est stable mais reste inférieur à sa moyenne de longue période.

Si la consommation des ménages devrait connaître une légère hausse de + 0,7 %, elle reste insuffisante pour stimuler l'activité.

L'annonce des chiffres du chômage du 2e trimestre, à nouveau négatif, pèse sur le moral des ménages.

Selon Procos, l'activité du commerce de détail spécialisé s'établit à - 0,1 % en cumul sur 8 mois et l'Institut Français de la Mode enregistre un retrait de - 1,8 % pour les ventes de textile et habillement. Les centres commerciaux et centres-villes enregistrent un recul de leur résultat, tandis que les retail parks surperforment, soulignant un phénomène de report vers ce type de formats commerciaux (Procos). La fréquentation des centres commerciaux ne s'améliore pas et pèse par conséquent sur les chiffres d'affaires (indice de performance du CNCC à 99).

Un stock en croissance

2016 s'annonce comme une année prolifique en termes de livraison de nouvelles surfaces de centres commerciaux. À fin 2016, pas moins de 290 300 m² auront été livrés, 2e année record après 2013 (324 400 m²). Au total, 538 300 m² sont actuellement en cours de construction.

La tendance aux rénovations/extensions de centres existants a pris de l'ampleur ces dernières années. Ce phénomène est d'autant plus remarquable que certaines extensions ont des tailles critiques conséquentes à l'image de projets qui seront inaugurés en 2017 tels que Carré Sénart (+ 30 000 m²), Val d'Europe (+ 27 000 m²), Parly 2 (16 000 m²) en Île-de-France ou bien encore Côte de Nacre à Caen (+ 16 000 m²) et BAB 2 à Anglet (+ 12 000 m²). La part des extensions dans le volume total des nouvelles surfaces s'élève à 32 % en 2016 et 44 % en 2017. L'ensemble des projets s'orientent vers des espaces plus qualitatifs avec des concepts innovants, pour mieux s'adapter aux nouveaux modes de consommation, faire face à une concurrence accrue et consolider leur zone de chalandise.

Un modèle en mutation

Même si les modes de consommation évoluent, le commerce physique reste le modèle dominant en France comme le démontre la dernière enquête CBRE Millenials, Myths and Realities 2016. En effet, cette génération des 22-29 ans, bien qu'hyper-connectée, reste attachée au point de vente physique, voir et essayer les produits étant les critères les plus cités.

Le shopping reste le 1er critère de fréquentation d'un centre commercial. Mais la consommation de services et loisirs est aussi un attrait recherché. Ainsi, plus de la moitié des répondants à l'enquête CBRE Food & Beverage 2015 déclarent qu'ils se rendent dans un centre commercial pour y « boire un verre ou manger un morceau » , 19 % pour utiliser un service à la personne et 18 % pour y rencontrer des amis.

La croissance exponentielle de l'hyper-connectivité fait évoluer les comportements des consommateurs qui poussent les acteurs du commerce à s'adapter. Les barrières entre internet et le commerce physique s'estompent ainsi peu à peu au profit du cross canal, modèle qui exploite les canaux de distribution physique et en ligne. Le e-commerce n'est plus perçu uniquement comme un concurrent, il devient un vecteur de croissance de chiffres d'affaires.

Les centres commerciaux sont désormais connectés et le digital est au cœur du parcours d'achat, rythmé par des écrans interactifs (actualités, promotions...) comme à Beaugrenelle avec ses bornes 3D disposées dans l'ensemble du centre ou bien l'affichage sur écran géant de l'actualité des enseignes et d'événements du centre aux Quatre Temps et à Qwartz. Les consommateurs peuvent aussi recevoir sur leur smartphone des offres sur-mesure selon leur âge, sexe, habitudes de consommation. Ce modèle omnicanal permet de proposer une offre de services complète et de répondre au mieux aux attentes des consommateurs.

Investissements : une année mitigée

15,3 milliards d'€ ont été échangés en immobilier d'entreprise sur les 9 premiers mois de l'année 2016, en hausse par rapport à la même période en 2015 (+ 3 %).

Les actifs commerciaux représentent 16 % du volume global, pour un montant de 2,5 milliards d'€. Les engagements au profit des centres commerciaux et des galeries marchandes restent limités (16 %). Les investissements en commerce se sont davantage orientés sur les boutiques de centre-ville (42 %) et les parcs d'activités commerciales (21 %). Faute d'un manque d'actifs core, le marché a été porté par l'achat d'actifs secondaires à retravailler. Citons, l'acquisition de la galerie marchande à Fontenay-sous-Bois par Primonial et Immochan (51 M€) et l'acquisition de l'Espace du Palais à Rouen par Redevco et Hermes Investment (50 M€). Au regard d'un manque d'offres prime et des taux faibles, le taux de rendement prime s'affiche à 3,50 % pour les meilleurs centres commerciaux franciliens.

1 Source : CB Richard Ellis

MARKETVIEW — LOCAUX D'ACTIVITÉS FRANCE [1]

- Vitalité du marché en 2016 (+ 15 % par rapport à 2016)
- Percée des signatures à l'acquisition qui représentent 50 % des volumes
- Retour des grandes transactions > 10 000 m²
- Effervescence au Sud francilien
- Bonne dynamique au Nord
- Hausse des valeurs faciales moyennes et réduction des franchises (en 1 an)
- Raréfaction des produits prime

De bonnes dynamiques de marché

Avec 947 900 m² la demande placée s'affiche en nette progression en 2016, sous l'effet d'un 4e trimestre dynamique (260 800 m²) ; la moyenne décennale est dépassée de + 5 %.

Fait le plus marquant, la part des ventes équivaut à la moitié des volumes placés en 2016, un niveau jamais atteint jusqu'alors. Dopée par des signatures plus importantes en taille (800 m² de surface moyenne pour les locations, 2 à 3 fois plus pour les ventes), elle reflète la vitalité des logiques patrimoniales, structurellement importantes sur le marché de l'activité et amplifiées davantage par les taux planchers.

Autre caractéristique, les grandes transactions de plus de 10 000 m² signent leur grand retour (plus de 10 % des volumes placés totaux).

Secteur le plus pourvoyeur d'offres, le quadrant sud continue de tirer son épingle du jeu en polarisant 38 % de la demande placée, avec des volumes surpassant de + 20 % la moyenne des commercialisations des 10 dernières années. Le Nord Essonne, Courtabœuf, Sénart ou Versailles-Vélizy sont autant de territoires qui ont nettement surperformé par rapport aux moyennes des 5 dernières années. Le versant nord s'impose également, polarisant 28 % des volumes grâce à des marchés de référence (en premier lieu Plaine Commune qui concentre plus de 10 % des volumes placés franciliens).

Le loyer moyen facial constaté en intra A86 (Paris exclu) est en hausse, atteignant 103 € HT HC/m²/an ; les franchises diminuent.

Un déséquilibre de l'offre

Avec 2,5 millions de m², l'offre immédiate est stable depuis début 2016. Le stock demeure essentiellement localisé au sud (41 %) et les disponibilités neuves/restructurées se réduisent toujours davantage pour ne plus représenter que 5 % des surfaces vacantes. Intra A86, l'offre immédiate se réduit au Nord et à l'Ouest. Déjà peu présent, le « blanc » s'érode sensiblement. Tandis que l'Est recèle d'importants fonciers en projet, notamment en Seine-et-Marne, la 2e couronne sud polarise plus du tiers de l'offre prête à démarrer. Au Nord en revanche, l'offre « en gris » diminue drastiquement ; bien que les programmes en cours d'instruction soient nombreux, la tension risque de s'accroitre au sein des secteurs prime.

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.

1 Source : CB Richard Ellis

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 participation 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 49,5 % de Banimmo qui est mise en équivalence.

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

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

7.2 Liste des filiales importantes

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

8 PROPRIÉTÉS IMMOBILIÈRES, USINES ET ÉQUIPEMENT

8.1 Patrimoine

Au 31 décembre 2016, Affine détenait de manière directe 43 immeubles de placement, développant 358 200 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	DÉPARTEMENT	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
Meudon	Route de Vaugirard	Paris Métropole	92	5 400	2016
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	Ile-de-France	78	9 546	2003
Saint-Germain-en-Laye	Rue des Gaudines	Ile-de-France	78	2 249	2002
Saint-Germain-en-Laye	Rue Témara	Ile-de-France	78	1 450	2002
Elancourt	Parc Euclide – Rue Blaise Pascal	Ile-de-France	78	6 347	2004
Trappes	Parc de Pissaloup – Av. J. d'Alembert	Ile-de-France	78	10 183	2006
Les Ulis	Rue de la Terre de Feu	Ile-de-France	91	3 500	2003
Corbeil-Essonnes	Avenue Darblay	Ile-de-France	91	4 644	2003
Corbeil-Essonnes	Rue des Petites Bordes	Ile-de-France	91	2 268	2003
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
Lille	« Tour Europe » – Parvis de Rotterdam	Régions	59	5 053	2016
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	5 915	2011
Surfaces et centres commerciaux					
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	DÉPARTEMENT	SURFACE EN M²	DATE ACQUISITION
Locaux activités					
Gennevilliers	Rue du Fossé Blanc	Paris Métropole	92	15 217	2011
Entrepôts					
Tremblay-en-France	Rue Charles Cros	Paris Métropole	93	12 483	2006
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 + Seine-Saint-Denis + Val-de-Marne.

8.1.2 VALEUR DU PATRIMOINE

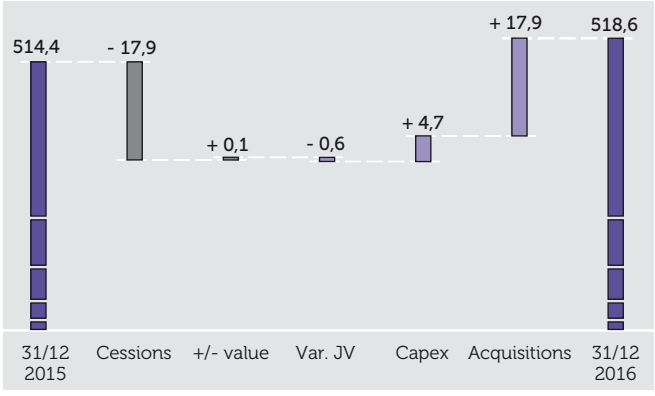
Juste valeur du patrimoine direct

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

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

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

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



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

- Une diminution de 1,0 % liée à la baisse des loyers de marché (VLM).
- Une augmentation de 3,5 % provenant de la baisse des taux de rendement retenus par les expertises.
- Une baisse de 3,4 % résiduelle (travaux à réaliser, réversion, etc.).

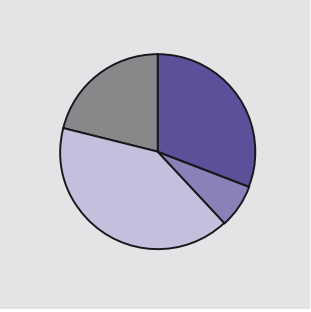
Le taux de rendement moyen ressortant des expertises est de 6,4 % et une variation négative ou positive de ce taux de 25 points de base conduirait respectivement à une hausse ou une baisse de 20,8 M€ de la valeur du patrimoine.

8.1.3 PATRIMOINE TOTAL

Juste valeur du patrimoine total

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

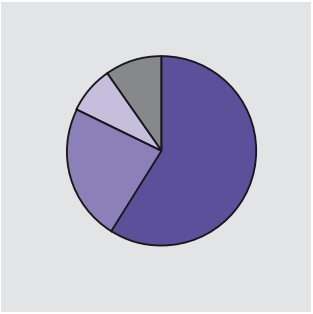
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE EN VALEUR



Paris Métropole	31,0 %
Autres Île-de-France	7,3 %
Autres Régions	40,8 %
Zone euro hors France	20,9 %

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

RÉPARTITION PAR TYPOLOGIE EN VALEUR



Bureaux	58,9 %
Commerces	23,5 %
Entrepôts et locaux d'activités	7,8 %
Autres	9,7 %

8

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 2014, 2015 et 2016, sont extraites des comptes consolidés figurant à l'annexe 20.1. Les comptes annuels sont présentés à la rubrique 20.3.

9.1 Situation financière

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

ACTIF NET RÉÉVALUÉ

Les fonds propres s'établissent au 31 décembre 2016 à 285,0 M€, soit une baisse de 6,7 M€ par rapport à fin 2015, en raison d'une part de la distribution en 2016 (dividendes et rémunération des ORA et TSDI) et d'autre part de la baisse de 36,1 M€ à 28,5 M€ de la situation nette comptable de Banimmo mise en équivalence. Après déduction des quasi-fonds propres (73,1 M€ de TSDI) et retraitement de la juste valeur des instruments dérivés et des impôts différés, l'actif net réévalué EPRA (hors droits) s'établit à 215,6 M€ (- 2,8 %). Par action, il ressort à 21,02 € (après dilution des ORA et hors autocontrôle), en diminution de 2,7 % par rapport au 31 décembre 2015. Droits inclus, l'ANR EPRA par action s'établit à 24,47 €.

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

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

9.2 Résultat d'exploitation

9.2.1 FACTEURS IMPORTANTS INFLUANT SUR LE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

RÉSULTAT CONSOLIDÉ EN MILLIONS D'EUROS [1]	2014	2015	2016
Revenus locatifs	43,7	39,0	34,7
Loyers nets	**39,2**	**34,4**	**29,4**
Revenus des autres activités	1,3	1,2	(0,1)
Frais de fonctionnement	(10,1)	(7,9)	(8,6)
EBITDA courant [2]	**30,3**	**27,7**	**20,7**
Résultat opérationnel courant	**30,2**	**27,1**	**19,6**
Autres produits et charges	0,5	(0,4)	0,3
Résultat des cessions d'actifs	3,4	(7,2)	(0,0)
Résultat opérationnel avt ajust. valeur	**34,1**	**19,5**	**19,9**
Solde net des ajustements de valeurs	(25,3)	3,8	(0,6)
Résultat opérationnel net	**8,9**	**23,2**	**19,3**
Coût de l'endettement financier net	(10,9)	(9,1)	(7,0)
Ajustement de valeurs des instr. financiers	(2,3)	2,1	1,1
Impôts	(1,1)	0,5	(1,3)
Divers [3]	(0,2)	(0,5)	(0,3)
Sociétés mises en équivalence	(5,3)	(15,7)	(6,4)
Résultat net	**(11,0)**	**0,4**	**5,5**
Résultat net – part du groupe	**(11,0)**	**0,4**	**5,5**
Résultat net – part du groupe (hors Banimmo)	**(6,4)**	**16,9**	**13,1**
Retraitement EPRA	27,4	12,8	1,6
Résultat EPRA [4]	16,5	13,3	7,1
Résultat EPRA (hors Banimmo)	**18,3**	**17,4**	**11,7**

NB : Banimmo est consolidé chez Affine par mise en équivalence.
(1) Sur la base des comptes IFRS et des recommandations de l'EPRA.
(2) L'EBITDA courant correspond au résultat opérationnel courant hors coûts de dépréciations et d'amortissements courants. Ce montant n'intègre pas en 2014, 2015 et 2016 les dépréciations sur les immeubles en stock de l'activité de développement, pour respectivement - 1,0 M€, - 0,1 M€ et - 0,2 M€, repris dans les autres produits et charges.
(3) Résultat net d'activités arrêtées ou en cours de cession, autres produits et charges financiers.
(4) L'EPRA, association des foncières européennes cotées en bourse, a mis à jour en novembre 2016 un guide sur les mesures de performances. Le Résultat EPRA exclut essentiellement, comme précisé dans la note sur les retraitements de l'EPRA, les variations de justes valeurs et les plus ou moins-values de cessions.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.3 Recommandations best practices EPRA

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

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

DÉFINITION DES MESURES DE PERFORMANCE EPRA (EPM)

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

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

MESURES DE PERFORMANCE EPRA (EPM)

EN MILLIERS D'EUROS	2014	2015	2016
Résultat EPRA	16 453	13 274	7 088
Actif net réévalué EPRA (hors droits)	235 982	221 706	215 575
ANNNR EPRA (hors droits)	261 126	249 980	245 933
Taux d'occupation EPRA (%)	90,2	85,8	87,5

DONNÉES PAR ACTION (€)	2014	2015	2016
Résultat EPRA (1)	1,38	1,08	0,50
Actif net réévalué EPRA (hors droits)	22,99	21,60	21,02
ANNNR EPRA (hors droits)	25,44	24,35	23,98

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

RÉSULTAT EPRA (MÉTHODE INDIRECTE)

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

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

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

NB : Le sous-groupe Banimmo est consolidé chez Affine par mise en équivalence.
(1) Sur la base des comptes IFRS et des recommandations de l'EPRA.
(2) L'EBITDA courant correspond au résultat opérationnel courant hors coûts de dépréciations et d'amortissements courants. Ce montant n'intègre pas en 2014, 2015 et 2016 les dépréciations sur les immeubles en stock de l'activité de développement, pour respectivement -1,0 M€, -0,1 M€ et -0,2 M€, repris dans les autres produits et charges.
(3) Afin d'aligner la définition des éléments courants avec celle de l'EPRA la ligne « Autres produits et charges » apparaît dans la partie courante et intègre les autres produits et charges opérationnels. De même la ligne « Divers (courant) » comprend désormais les autres produits et charges financiers. La partie non-courante des « Autres produits et charges » comprend la variation de juste valeur des immeubles en développement.
(4) Pdg signifiant part du groupe.

RÉSULTAT PAR ACTION

EN MILLIERS D'EUROS	2014	2015	2016
Résultat net – part du groupe	**(10 976)**	**440**	**5 456**
Coût des TSDI	(2 302)	(2 135)	(1 953)
Coût des ORA	(1 178)	(590)	(226)
Résultat net – part du groupe ajusté pour le calcul du résultat par action	(14 456)	(2 285)	3 278
Réintégration du coût des ORA	1 178	590	226
Résultat net – part du groupe ajusté pour le calcul du résultat dilué par action (après conversion des ORA)	(13 278)	(1 696)	3 504
Retraitement EPRA	27 429	12 834	1 631
Résultat EPRA ajusté du coût des TSDI pour le calcul du résultat EPRA par action	**14 151**	**11 139**	**5 135**
Résultat par action (€)	(1,60)	(0,24)	0,33
Résultat dilué par action (€) (1)	(1,29)	(0,18)	0,34
Résultat EPRA par action (€) (dilué) (1)	**1,38**	**1,08**	**0,50**
Résultat EPRA par action (€) (dilué) (hors Banimmo) (1)	**1,56**	**1,48**	**0,95**
Nombre d'actions en circulation	9 051 431	10 056 071	10 056 071
Nombre moyen d'actions en autocontrôle	(28 405)	(593 279)	(20 178)
Nombre moyen d'actions (hors autocontrôle)	9 023 026	9 462 792	10 035 893
Nombre moyen d'actions nouvelles en remboursement des ORA (1)	1 230 528	806 652	225 888
Nombre moyen d'actions dilué (hors autocontrôle) (1)	**10 253 554**	**10 269 445**	**10 261 781**

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

ANR IFRS

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

(1) Pdg signifiant part du groupe.

ANR EPRA

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

(1) Pdg signifiant part du groupe.

9

ANNNR EPRA

EN MILLIERS D'EUROS	2014	2015	2016
Retraitement EPRA	(5 637)	(3 138)	(3 656)
Variation de JV de la dette [1]	30 780	31 413	34 015
ANNNR EPRA (hors droits)	261 126	249 980	245 933
ANNNR EPRA droits inclus	297 598	283 355	281 279
ANNNR EPRA (hors droits) par action (dilué)	**25,44**	**24,35**	**23,98**
ANNNR EPRA droits inclus par action (dilué)	28,99	27,60	27,43

(1) Hors Banimmo et ses filiales.

TAUX DE VACANCE EPRA

CLASSE D'ACTIF EN MILLIONS D'EUROS	LOYERS FACIAUX	SURFACE LOCATIVE (M²)	VLM [1] SUR VACANT	VLM [1]	TAUX DE VACANCE EPRA
Bureaux	21,8	163 848	3,4	23,9	14,0 %
Surfaces commerciales	8,3	59 257	1,3	9,4	13,8 %
Entrepôts et Locaux d'Activités	5,4	135 086	0,1	4,9	2,8 %
Total	**35,5**	**358 191**	**4,8**	**38,2**	**12,5 %**

(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 2014, 2015 et 2016, sont extraites des comptes consolidés figurant à l'annexe 20.1. Les comptes annuels sont présentés à la rubrique 20.3.

10.1 Capitaux de la société

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

10.2 Flux de trésorerie

CASH-FLOW CONSOLIDÉ

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

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

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

Les décaissements liés aux investissements sont en diminution avec un montant de 22,6 M€ contre 43,2 M€ en 2015. Affine est engagée sur des projets en VEFA dont les décaissements sont étalés sur la période de construction. La contribution des cessions d'immeubles s'élève à 18,3 M€. Par ailleurs le produit perçu dans le cadre de la cession par Concerto European Developer de la plateforme logistique réalisée pour Petit Bateau (dont Affine détenait 40 %), s'élève à 2,2 M€. Au total le cash-flow d'investissement ressort à - 2,2 M€ (vs 50,8 M€).

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

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

10.3 Conditions d'emprunts – Structure de financement

FINANCEMENT

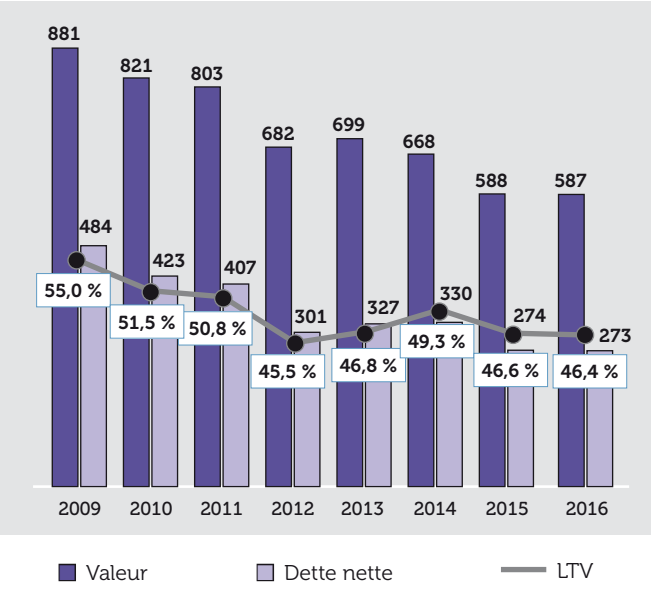
Sa politique de financement, basée sur des relations de longue durée avec ses banques et des crédits à moyen terme amortissables dédiés par opérations et avec octroi de sûretés réelles, permet à Affine de bénéficier d'un accès aux financements bancaires à des conditions favorables.

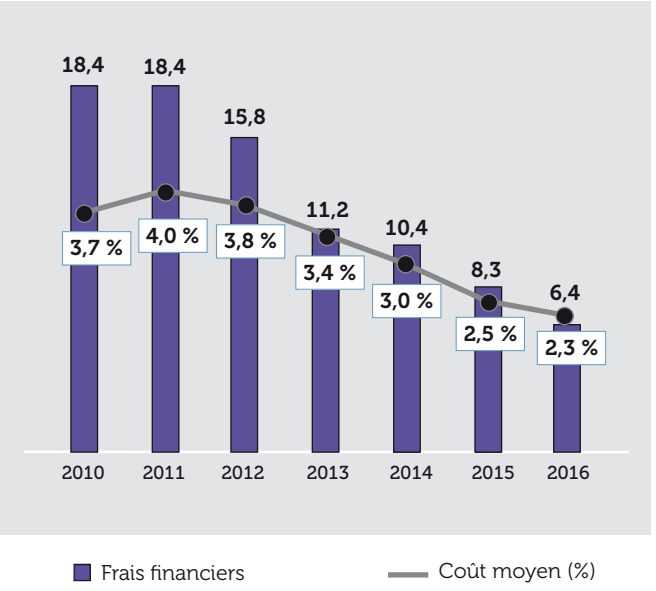
La part importante représentée par les actifs en régions, plus stables et plus rentables que les actifs parisiens, et la diversification de son patrimoine, lui confèrent un profil de risque résilient.

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

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

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





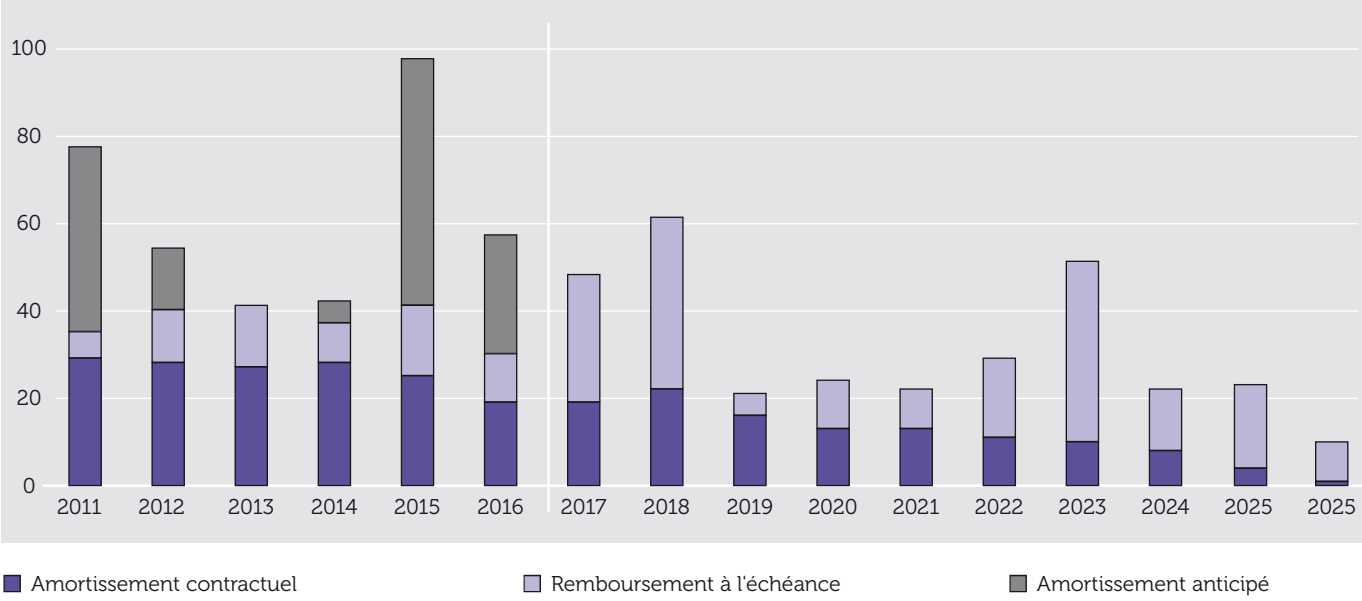
Au 31 décembre 2016 la dette financière nette (après déduction de la trésorerie et équivalents de trésorerie nette) s'établit à 280 M€ contre 284 M€ à fin 2015. Elle représente 1,0 fois le montant des fonds propres.

Déduction faite de la dette attachée à l'activité résiduelle de location financement (8 M€), la dette financière nette s'élève à 273 M€. Rapportée au total des immeubles de placement, des stocks, de la part d'Affine dans la situation nette des sociétés mises en équivalence et des titres de participation (30 M€), elle conduit à un LTV de 46,4 %, contre 46,6 % fin 2015.

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

La durée moyenne de la dette à fin 2016 est de 5,3 années. Les dettes sont amorties à un rythme correspondant à la vie de l'actif sous-jacent, le solde du crédit étant remboursé à l'échéance finale ou faisant l'objet d'un refinancement. Le graphique ci-après montre qu'Affine ne doit faire face à aucune échéance majeure au cours des prochaines années.

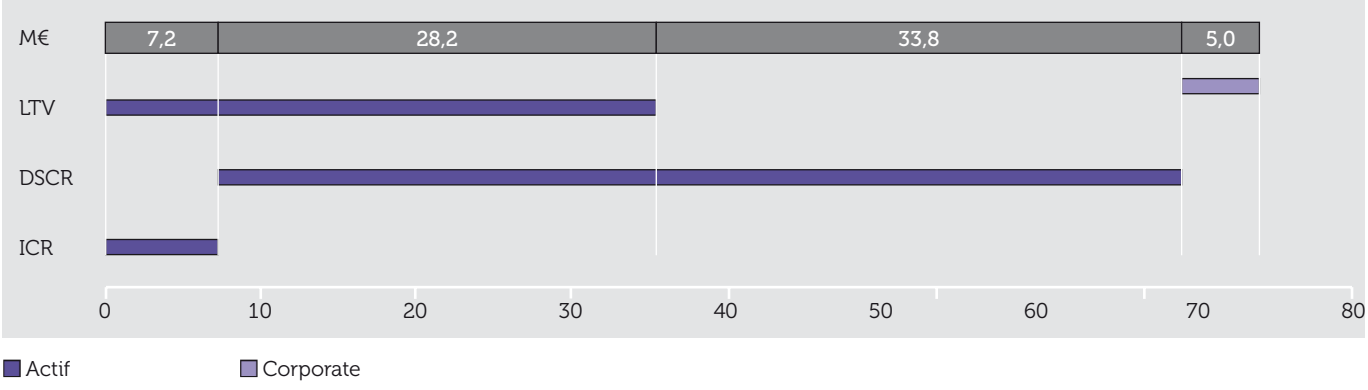
AMORTISSEMENT DE LA DETTE (M€)



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

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

RÉPARTITION DES COVENANTS (M€)



LTV (DETTE NETTE/VALEUR DU PATRIMOINE)

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

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 INFORMATION SUR LES TENDANCES

12.1 Principales tendances

Aucun élément significatif n'est à déclarer depuis la publication des résultats du 31/12/2016 (Communiqué du 3 mars 2017).

12.2 Perspectives

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

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

Banimmo pour sa part doit dynamiser son activité en Belgique en s'appuyant sur ses réserves foncières, permettant de développer 290 000 m², et poursuivre le développement en France de centres commerciaux de centre-ville.

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

13 PRÉVISIONS OU ESTIMATIONS DU BÉNÉFICE

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

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

14.1 Conseil d'administration et Direction générale

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 28 FÉVRIER 2017

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

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

Il sera soumis, à l'Assemblée générale du 27 avril 2017, le renouvellement des mandats d'administrateur de la société ATIT, M^me^ Delphine Benchetrit et M. Bertrand de Feydeau, 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 réglementaires et n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de directeur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années.

MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AU COURS DE L'EXERCICE 2016

Direction générale

Madame Maryse Aulagnon **39 rue Washington — 75008 PARIS**	
Date de naissance	19/04/1949
Nationalité	Française
Date de la première nomination	21/09/1999
Date d'échéance du mandat (AG approuvant les comptes)	2017
Fonction principale exercée dans la société	Président-directeur général, jusqu'au 31 décembre 2016 Président du Conseil d'administration, à compter du 1er janvier 2017
Nombre d'actions de la société détenues en direct	48 actions
Indépendance	Mandataire social
Membre des comités	Comité des investissements
Fonction principale exercée en dehors de la société	-
Liste des mandats et fonctions exercés dans toute société au cours de l'exercice 2016	**Mandats groupe Affine** AFFINE R.E. (SA, société cotée), Président-directeur général ; (le nombre d'actions Affine R.E. détenues indirectement par Mme Aulagnon – via Holdaffine – est mentionné à la rubrique 18.3 du présent document de référence), BANIMMO (SA, société cotée), Belgique, représentant Affine R.E, administrateur, ATIT (SC), représentant Affine R.E., gérant, 2/4 HAUSSMANN (SAS), représentant Atit, liquidateur, MAB-FINANCES (SA), Président-directeur général, 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 et membre du comité de direction, 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 investissements : 100 %

Monsieur Alain Chaussard — Représentant permanent de MAB-Finances 39 rue Washington — 75008 PARIS	
Date de naissance	22/06/1948
Nationalité	Française
Date de début de mandat	18/06/2004
Date d'échéance du mandat (AG approuvant les comptes)	2018
Fonction principale exercée dans la société	Directeur général délégué, jusqu'au 31 décembre 2016 Directeur général, à compter du 1er janvier 2017
Nombre d'actions de la société détenues en direct	MAB-Finances : 90 actions Monsieur Chaussard : 29 853 actions
Indépendance	Mandataire social
Membre des comités	Comité des investissements
Fonction principale exercée en dehors de la société	-
Liste des mandats et fonctions exercés dans toute société au cours de l'exercice 2016	**Mandats groupe Affine** AFFINE R.E. (SA, société cotée), directeur général délégué, représentant permanent de Mab-Finances, vice-président, BANIMMO (SA, société cotée), Belgique, représentant de Holdaffine BV, administrateur, ARCA VILLE D'ETE (SCI), représentant Affine R.E., gérant, CONCERTO DEVELOPPEMENT IBERICA (SL), Espagne, représentant Promaffine, gérant, MAB-FINANCES (SA), vice-président – membre du Conseil de surveillance, ST ETIENNE 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, jusqu'au 31 mars 2016, GESFIMMO (SA), directeur général et administrateur, SCI AULNES DEVELOPPEMENT, représentant Promaffine, cogérant, 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 (jusqu'au 30 juin 2016), CHAVILLE SALENGRO (SAS), représentant Affine R.E., président (depuis le 7 décembre 2015), CLICHY HORIZON (SCI), représentant Affine R.E, gérant (depuis le 10 septembre 2015), MEUDON HORIZON (SCI), représentant Affine R.E, gérant (depuis le 27 juin 2016), LILLE HORIZON (SCI), représentant Affine R.E, gérant (depuis le 13 octobre 2016), NANTES HORIZON (SCI), représentant Affine R.E, gérant (depuis le 28 juin 2016). **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	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), 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), COUR DES CAPUCINES (SAS), représentant Affine R.E., président (jusqu'au 30 décembre 2015).
Taux de présence	Conseil d'administration : 100 % – Comité des investissements : 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 2016	**Mandats groupe Affine** AFFINE R.E. (SA), administrateur. **Mandats hors groupe Affine** FINAE ADVISORS, directeur associé, FONCIÈRE DES REGIONS, 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	ZÜBLIN IMMOBILIÈRE FRANCE, administrateur (jusqu'au 5 janvier 2015)
Taux de présence	Conseil d'administration : 100 % – 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)	2018
Fonction principale exercée dans la société	Administrateur
Nombre d'actions de la société détenues en direct	1 action
Indépendance	Administrateur indépendant
Membre des comités	Comité d'audit
Fonction principale exercée en dehors de la société	Délégué général de Paris Europlace
Liste des mandats et fonctions exercés dans toute société au cours de l'exercice 2016	**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 : 85,71 % – Comité d'audit : 66,67 %

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 d'audit
Fonction principale exercée en dehors de la société	Président de HumaKey
Liste des mandats et fonctions exercés dans toute société au cours de l'exercice 2016	**Mandats groupe Affine** AFFINE R.E. (SA), Administrateur **Mandats hors groupe Affine** 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	CUSHMAN & WAKEFIELD – Paris (Conseil – property & asset management), Partner – Directeur général Gestion d'actifs (jusqu'au 15 septembre 2015).
Taux de présence	Conseil d'administration : 71.43 % – Comité d'audit : 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 d'audit (Président) – Comité des investissements
Fonction principale exercée en dehors de la société	Président de City Star
Liste des mandats et fonctions exercés dans toute société au cours de l'exercice 2016	**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, SCI LAVANDIERES, gérant, EUROSIC, administrateur, FONCIERE ATLAND SA, administrateur, VALERY SAS, 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. CITY STAR KRD Pte Ltd, director. CITY STAR KRH 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, SCI 10 Four Charon, gérant, MEDAVY Art et Antiquités SAS, président, SEKMET EURL, gérant.
Taux de présence	Conseil d'administration : 85,71 % – Comité d'audit : 100 % – Comité des investissements : 100 %

Madame Joëlle Chauvin **4 square Moncey — 75009 PARIS**	
Date de naissance	18/12/1946
Nationalité	Française
Date de début de mandat	27/04/2012
Date d'échéance du mandat (AG approuvant les comptes)	2018
Fonction principale exercée dans la société	Administrateur
Nombre d'actions de la société détenues en direct	1 action
Indépendance	Administrateur indépendant
Membre des comités	Comité des investissements (Président) – Comité des rémunérations et des nominations
Fonction principale exercée en dehors de la société	-
Liste des mandats et fonctions exercés dans toute société au cours de l'exercice 2016	**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 FINANCIÈRE DE FRANCE, administrateur.
Taux de présence	Conseil d'administration : 85,71 % – Comité des rémunérations et des nominations : 100 % Comité des engagements : 100 %

14

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 investissements
Fonction principale exercée en dehors de la société	Président de Foncière Développement Logements
Liste des mandats et fonctions exercés dans toute société au cours de l'exercice 2016	**Mandats groupe Affine** AFFINE R.E. (SA), administrateur. **Mandats hors groupe Affine** KLÉPIERRE (SA), administrateur FONCIÈRE DES REGIONS (SA), administrateur, FONCIÈRE DEVELOPPEMENT LOGEMENTS (SA), président du Conseil d'administration, SMAF (Société des Manuscrits des Assureurs Français), Président-directeur général, SOCIÉTÉ BEAUJON (SAS), administrateur, SEFRI CIME (SA), administrateur. **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	KLEMURS (SA), administrateur (jusqu'en 2012).
Taux de présence	Conseil d'administration : 71,43 % – Comité des rémunérations et des nominations : 100 % Comité des investissements : 100 %

Madame Catherine Wallerand — Représentant de Atit 39 rue Washington — 75008 PARIS	
Date de naissance	18/12/1968
Nationalité	Française
Date de 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 2016	**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 : 100 %

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 2016 aux membres des organes d'administration, de Direction et de Direction générale

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

TABLEAU 1

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

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

	2015	2016
Maryse Aulagnon – Président-directeur général		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	271 258 €	271 897 €
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	Néant	Néant
Valorisation des actions attribuées gratuitement (détaillées au tableau 6)	Néant	Néant
TOTAL	**271 258 €**	**271 897 €**
Alain Chaussard – Directeur général délégué		
Rémunérations dues au titre de l'exercice (détaillées au tableau 2)	404 260 €	404 983 €
Valorisation des rémunérations variables pluriannuelles attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 4)	Néant	Néant
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice (détaillées au tableau 6)	Néant	Néant
TOTAL	**404 260 €**	**404 983 €**

TABLEAU 2

Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social

	2015		2016	
	MONTANTS DUS	MONTANTS DUS	MONTANTS DUS	MONTANTS VERSÉS
Maryse Aulagnon – Président-directeur général				
Rémunération fixe (versée par Mab-Finances et Affine)	257 979 €	257 979 €	227 314 €	227 314 €
Rémunération variable annuelle (versée par Mab-Finances)	Néant	Néant	30 000 €	30 000 €
Rémunération variable pluriannuelle	Néant	Néant	Néant	Néant
Rémunération exceptionnelle	Néant	Néant	Néant	Néant
Jetons de présence	13 279 €	13 279 €	14 000 €	14 000 €
Avantages en nature	Néant	Néant	583 €	583 €
TOTAL	**271 258 €**	**271 258 €**	**271 897 €**	**271 897 €**
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	13 279 €	13 279 €	14 000 €	14 000 €
Avantages en nature***	5 581 €	5 581 €	5 583 €	5 583 €
TOTAL	**404 260 €**	**404 260 €**	**404 983 €**	**404 983 €**

* 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 2016 est réglé au titre des Conseils d'administration et Comités spécialisés tenus en 2015. Les montants sont indiqués avant déduction du forfait social et avant retenue à la source de 30 % pour les non-résidents.

	2015		2016	
	MONTANTS DUS	MONTANTS DUS	MONTANTS DUS	MONTANTS VERSÉS
Atit représentée par Catherine Wallerand (1)				
Jetons de présence	Néant	Néant	Néant	Néant
Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
TOTAL	**Néant**	**Néant**	**Néant**	**Néant**
Delphine Benchetrit				
Jetons de présence	9 186,05 €	9 186,05 €	10 444,44 €	10 444,44 €
Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
TOTAL	**9 186,05 €**	**9 186,05 €**	**10 444,44 €**	**10 444,44 €**
Arnaud de Bresson				
Jetons de présence	8 139,53 €	8 139,53 €	8 777,78 €	8 777,78 €
Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
TOTAL	**8 139,53 €**	**8 139,53 €**	**8 777,78 €**	**8 777,78 €**
Stéphane Bureau				
Jetons de présence	12 232,56 €	12 232,56 €	11 444,44 €	11 444,44 €
Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
TOTAL	**12 232,56 €**	**12 232,56 €**	**11 444,44 €**	**11 444,44 €**
Jean-Louis Charon				
Jetons de présence	15 279,07 €	15 279,07 €	16 000,00 €	16 000,00 €
Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
TOTAL	**15 279,07 €**	**15 279,07 €**	**16 000,00 €**	**16 000,00 €**
Joëlle Chauvin				
Jetons de présence	11 186,05 €	11 186,05 €	13 888,89 €	13 888,89 €
Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
TOTAL	**11 186,05 €**	**11 186,05 €**	**13 888,89 €**	**13 888,89 €**
Bertrand de Feydeau				
Jetons de présence	15 279,07 €	15 279,07 €	13 888,89 €	13 888,89 €
Autres rémunérations	Néant	Néant	Néant	Néant
TOTAL	**15 279,07 €**	**15 279,07 €**	**13 888,89 €**	**13 888,89 €**
Michel Garbolino (2)				
Jetons de présence	5 093,02 €	5 093,02 €	-	-
Autres rémunérations	Néant	Néant	-	-
TOTAL	**5 093,02 €**	**5 093,02 €**	**-**	**-**
Forum Partners représentée par Andrew Walker (2)				
J Jetons de présence	2 046,51 €	2 046,51 €	-	-
Autres rémunérations	Néant	Néant	-	-
TOTAL	**2 046,51 €**	**2 046,51 €**	**-**	**-**

(1) Administrateur depuis le 30 avril 2014- Mme 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 D'EXERCICE	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	NOMBRE 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 attribué 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	INDEMNITÉ OU AVANTAGE DUS OU SUSCEPTIBLES D'ÊTRE DUS À RAISON DE LA CESSATION OU DU CHANGEMENT DE FONCTION	INDEMNITÉS RELATIVES À UNE CLAUSE DE NON-CONCURRENCE
Maryse Aulagnon 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

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 2016 à 487 402,38 €.

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

- taux d'actualisation : 0,80 %,
- taux de rotation : 9,37 % avant 50 ans et 3 % au-delà,
- coefficient de revalorisation des salaires : 0,50 %,
- table de mortalité INSEE TD-TV 12-14.

16 FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

16.1 Date d'expiration des mandats

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

16.2 Contrat liant la holding d'animation et l'émetteur

La société Affine a signé le 30 avril 2015 une convention d'animation pour la définition de la politique générale du groupe, de sa stratégie et de celle de ses filiales, avec la holding MAB-Finances 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 2016 de la société enregistrent à ce titre une charge totale de 331 187 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 (1)

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 deux fois au cours de l'exercice 2016 (taux de présence 100 %).

2) COMITÉ DES INVESTISSEMENTS

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

Le Conseil d'administration du 28 avril 2016 a modifié la dénomination du comité des engagements en faveur du comité des investissements et a nommé Mme Joëlle Chauvin, en qualité de président de ce comité.

Le rapporteur d'un projet peut être invité à présenter une opération au comité des investissements.

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

Le comité des investissements est compétent pour les opérations de cession et d'acquisition à partir de 5 M€ et 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 une fois au cours de l'exercice 2016 (taux de présence 100 %).

3) COMITÉ D'AUDIT

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

(1) Le Comité a été renommé Comité des nominations et des rémunérations par le Conseil d'administration du 28 février 2017

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 évènement ou d'une réglementation spécifique ayant une incidence importante dans son domaine de compétence.

Le comité a notamment 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.

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

Le comité d'audit s'est réuni trois fois au cours de l'exercice 2016 (taux de présence de 88,89 %).

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 est conforme aux recommandations de ce Code. Suite à la refonte du Code en 2016, la société est en cours d'adaptation de son règlement intérieur pour le mettre en adéquation avec les modifications qui y ont été insérées.

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. Un nouveau plan d'attribution d'actions gratuites a été autorisé par l'Assemblée générale du 28 avril 2016 et doit être lancé dans le courant de l'exercice 2017.

17.3 Accord prevoyant 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 2016, les salariés du groupe Affine ne détiennent aucune participation dans le capital de leur société au titre d'un fonds commun de placement ou d'un plan d'épargne d'entreprise (article L225-102 du Code de commerce).

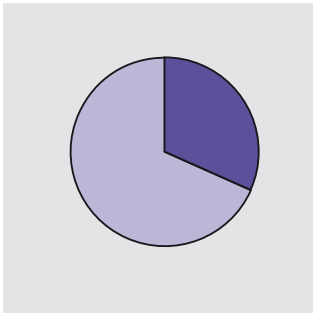
18 PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

18.1 Principaux actionnaires

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

La répartition du capital de la société au 31 décembre 2016, était la suivante :

RÉPARTITION DU CAPITAL (1)



Holdaffine (2)	31,7 %
Flottant (3)	68,3 %

(1) Répartition des droits de vote réels et théoriques :
Holdaffine : 45,4 % (DDV brut* : 45,3 %)
Flottant : 54,6 % (DDV brut* : 54,7 %)

* 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 9,7 %, 8,5 % et 6,0 % du capital (6,9 %, 6,1 % et 8,5 % des droits de vote).

La société n'a reçu au cours de l'exercice 2016 aucune déclaration 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) au 31 décembre 2016.

Les droits de vote théoriques calculés sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés des droits de vote s'élèvent à 14 071 779.

Les droits de vote nets, exerçables en Assemblées générales, calculés sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés les droits de vote, s'élèvent à 14 044 772 au 31 décembre 2016.

DESCRIPTION DE LA STRUCTURE DU CAPITAL

ACTIONNARIAT	ACTIONS	% CAPITAL	DROITS DE VOTE THÉORIQUES	% DROITS DE VOTE THÉORIQUES	DROITS DE VOTE EXERÇABLES EN AG	% DROITS DE VOTE EXERÇABLES EN AG
Holdaffine	3 189 945	31,7 %	6 379 890	45,3 %	6 379 890	45,4 %
Forum European Realty Income	970 640	9,7 %	970 640	6,9 %	970 640	6,9 %
Orexim (et autres sociétés)	857 436	8,5 %	857 436	6,1 %	857 436	6,1 %
La Tricogne	600 000	6,0 %	1 200 000	8,5 %	1 200 000	8,5 %
Autocontrôle	27 007	0,3 %	27 007	0,2 %	0	0,0 %
Autres actionnaires	4 411 043	43,9 %	4 636 806	33,0 %	4 636 806	33,0 %
Total	**10 056 071**	**100,0 %**	**14 071 779**	**100,0 %**	**14 044 772**	**100,0 %**

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 2016, Holdaffine détient 31,7 % du capital et contrôle 45,4 % des droits de vote d'Affine ; elle est elle-même contrôlée par MAB-Finances avec 82,4 % du capital et des droits de vote. Le détenteur de contrôle ultime est Maryse Aulagnon avec 51,0 % du capital de MAB-Finances et 81,0 % des droits de vote.

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 2016, la société n'a reçu aucune déclaration relative aux opérations réalisées sur les titres Affine par les dirigeants, les personnes assimilées et leurs proches, conformément à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier.

18.6 Loi Eckert (loi n° 2014-617 du 13 juin 2014)

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

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

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

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

1) Obligations de recherche des titulaires décédés,

2) Obligation d'information du titulaire inactif,

3) Obligations de transfert des fonds à la Caisse des Dépôts et Consignations ou à l'État,

4) Obligations de conservation d'informations jusqu'à la prescription trentenaire,

5) Obligations de reporting.

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

Fin 2016, il existe trois comptes inactifs ouverts dans les livres pour un montant total de 2 990 €.

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

19 OPÉRATIONS AVEC DES APPARENTÉS

La société Affine 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.

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

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

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2016

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 2016 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.

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.

La note 5.1.6 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 experts indépendants, qui valorisent le patrimoine de la société au 31 décembre de chaque année.

Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des rapports des experts indépendants, analyser les données et les hypothèses retenues pour fonder l'ensemble de ces estimations, et vérifier que :

- Les méthodes d'évaluation présentées dans la note 5.1.6 aux états financiers ont correctement été appliquées,
- La note 5.4.1 « Notes sur l'état de la situation financière » 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.

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

Les Commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 30 mars 2017

KPMG Audit FS I

Isabelle Goalec

Associée

Paris, le 30 mars 2017

Cailliau Dedouit et Associés

Rémi Savournin

Associé

20.1 Comptes consolidés

20.1.1 ÉTAT DE SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE (BILAN) 58
20.1.1.1 Actif 59
20.1.1.2 Passif 59

20.1.2 ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ 60
20.1.2.1 Compte de résultat consolidé 60
20.1.2.2 État du résultat global 61

20.1.3 TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES 62

20.1.4 TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS 63

20.1.5 NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS 64
20.1.5.1 Principes et méthodes comptables 64
20.1.5.1.1 Référentiel et présentation des comptes 64
20.1.5.1.2 Périmètre et méthode de consolidation 64
20.1.5.1.3 Regroupements d'entreprises et acquisition d'actifs isolés 65
20.1.5.1.4 Recours à des estimations et des jugements 65
20.1.5.1.5 Contrats 66
20.1.5.1.6 Méthodes d'évaluation des principaux postes 67
20.1.5.2 Information sectorielle 72
20.1.5.3 Périmètre de consolidation 74
20.1.5.4 Notes et commentaires 75
20.1.5.4.1 Notes sur l'état de la situation financière 75
20.1.5.4.2 Notes sur le compte de résultat 92
20.1.5.4.3 Notes sur les intérêts détenus dans d'autres entités 94
20.1.5.5 Gestion du risque financier 97
20.1.5.5.1 Juste valeur des actifs et passifs financiers 97
20.1.5.5.2 Nature et étendue des risques liés aux instruments financiers 97
20.1.5.6 Gestion du risque du capital 98
20.1.5.7 Engagements et garanties 98
20.1.5.7.1 Engagements de financement et garanties donnés 98
20.1.5.7.2 Engagements et garanties reçus 99
20.1.5.8 Rémunération et avantages consentis au personnel 100
20.1.5.8.1 Effectif 100
20.1.5.8.2 Droit Individuel à la Formation 100
20.1.5.8.3 Pensions et autres avantages postérieurs à l'emploi 100
20.1.5.9 Informations relatives aux parties liées 101
20.1.5.9.1 Rémunération des dirigeants 101
20.1.5.9.2 Transactions d'Affine avec les sociétés liées 101
20.1.5.10 Honoraires des contrôleurs légaux des comptes et des membres de leurs réseaux 102
20.1.5.11 Événements postérieurs à la clôture 102

20.1.1 ÉTAT DE SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE (BILAN)

20.1.1.1 Actif

EN MILLIERS D'EUROS	NOTES	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Actifs non courants				
Immobilisations corporelles		393	400	224
Immeubles de placement	1	469 810	456 396	427 277
Immobilisations incorporelles		463	1 408	774
Autres immobilisations incorporelles		463	1 408	774
Actifs financiers	3	11 520	11 889	16 739
Opérations de location-financement et créances rattachées		7 563	9 016	13 053
Actifs disponibles à la vente	4	15	21	278
Instruments dérivés à la juste valeur		1 442	214	313
Dépôts et cautionnement versés		2 499	2 638	3 087
Prêts		-	-	7
Actifs d'impôts différés	10	960	1 393	1 393
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence	9	31 551	38 831	54 674
Total actifs non courants		**514 697**	**510 318**	**501 083**
Actifs courants				
Actifs détenus en vue de la vente	1 & 4	49 228	58 457	148 189
Prêts et créances de locations-financement		2 004	3 002	8 354
Stocks	8	3 702	5 844	5 544
Clients et comptes rattachés	7	12 077	12 527	10 683
Créances rattachées sur immeubles de placement		12 000	12 467	10 636
Créances rattachées sur développement immobilier		78	60	47
Actifs d'impôts courants		66	596	1
Autres créances	5	23 510	26 168	28 119
Créances fiscales et sociales		888	3 118	3 061
Autres créances et comptes de régularisation		22 622	23 050	25 058
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3 & 11	4 875	6 698	4 340
Équivalents trésorerie		360	796	778
Disponibilités		4 515	5 902	3 562
Total actifs courants		**95 463**	**113 291**	**205 229**
TOTAL ACTIF		**610 160**	**623 609**	**706 312**

20.1.1.2 Passif

EN MILLIERS D'EUROS	NOTES	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Capitaux propres				
Capitaux propres (Part du groupe)		285 036	291 728	303 527
Capital et assimilés		110 733	110 861	94 723
Capital	12	59 500	59 500	53 500
Primes		51 629	51 629	41 467
Actions propres		(395)	(268)	(244)
Réserves consolidées		168 846	180 428	219 780
Gains ou pertes latents sur actifs disponibles à la vente		-	-	-
Résultat net		5 456	440	(10 976)
Participations ne donnant pas le contrôle		-	-	-
Réserves consolidées		-	-	(7)
Résultat net		-	-	7
Total capitaux propres		**285 036**	**291 728**	**303 527**
Passifs non courants				
Emprunts long terme	2	218 167	216 153	225 186
Passifs financiers	3	3 130	4 381	6 614
Instruments dérivés à la juste valeur		3 107	4 295	6 576
Autres passifs financiers		23	86	39
Provisions	13	2 081	4 476	4 063
Dépôts et cautionnements reçus		4 863	5 267	5 613
Passifs d'impôts différés	10	65	-	-
Passifs d'impôts non courants		-	-	-
Total passifs non courants		**228 306**	**230 277**	**241 476**
Passifs courants				
Dettes liées aux actifs détenus en vue de la vente	4 & 2	33 526	30 562	83 146
Dette envers les actionnaires		3 190	-	-
Dettes fournisseurs et autres dettes	6	21 719	22 340	24 817
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		4 298	3 892	3 463
Autres dettes		11 409	13 214	13 156
Comptes de régularisation		4 969	4 580	8 030
Produits constatés d'avance		1 043	655	168
Emprunts et dettes financières	3 & 2	35 533	45 823	48 962
Passifs d'impôts courants		184	-	521
Dettes fiscales et sociales		2 666	2 880	3 863
Total passifs courants		**96 817**	**101 605**	**161 309**
TOTAL PASSIF		**610 160**	**623 609**	**706 312**

20.1.2 ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

20.1.2.1 Compte de résultat consolidé

EN MILLIERS D'EUROS	NOTES	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Revenus locatifs		34 662	39 029	43 687
Produits et charges locatives		(5 434)	(4 033)	(3 865)
Autres produits et charges sur immeubles		215	(561)	(625)
Revenus nets des immeubles	**14**	**29 443**	**34 435**	**39 197**
Produits sur opérations de location-financement		31	1 284	863
Charges des opérations de location-financement		21	30	21
Revenus sur opérations de location-financement	**15**	**10**	**1 255**	**842**
Produits des opérations immobilières		(354)	119	4 064
Charges des opérations immobilières		(585)	76	2 623
Revenus sur opérations de développement immobilier	**15**	**231**	**43**	**1 441**
Produits sur autres activités		90	28	-
Charges sur autres activités		219	62	-
Résultat sur autres activités		**(128)**	**(34)**	**-**
Autres achats et charges externes		(3 470)	(3 464)	(3 986)
Impôts, taxes et versements assimilés		(305)	(316)	(532)
Charges de personnel		(4 797)	(4 163)	(5 631)
Frais de structure		**(8 571)**	**(7 943)**	**(10 148)**
EBITDA courant*		**20 984**	**27 755**	**31 332**
Amortissements et dépréciations		(1 117)	(609)	(132)
Résultat opérationnel courant		**19 867**	**27 146**	**31 200**
Charges nettes des provisions		**(109)**	**(300)**	**(633)**
Solde des autres produits et charges		**183**	**(126)**	**159**
Résultat des cessions des immeubles		73	(7 507)	3 389
Levée d'option sur immeubles en location-financement		-	278	-
Résultat des cessions d'actifs d'exploitation		(95)	(12)	12
Résultat des cessions d'actifs		**(22)**	**(7 241)**	**3 401**
Résultat opérationnel avant ajustement de juste valeur		**19 919**	**19 479**	**34 127**
Ajustement à la hausse des valeurs des immeubles de placement		18 929	28 946	12 673
Ajustement à la baisse des valeurs des immeubles de placement		(19 502)	(25 193)	(37 949)
Ajustement des valeurs des immeubles de placement		**(573)**	**3 753**	**(25 276)**
Solde net des ajustements de valeur		**(573)**	**3 753**	**(25 276)**
Résultat opérationnel net		**19 346**	**23 232**	**8 851**
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		435	527	664
Coût de l'endettement financier brut		(7 400)	(9 632)	(11 578)
Coût de l'endettement financier net	**16**	**(6 965)**	**(9 105)**	**(10 915)**
Autres produits et charges financiers		**(331)**	**(524)**	**(183)**
Ajustement de valeur des instruments financiers		**1 099**	**2 062**	**(2 295)**
Résultat avant impôt		**13 149**	**15 665**	**(4 542)**
Impôts sur le résultat courant	**17**	**(712)**	**550**	**(459)**
Impôts différés	**17**	**(573)**	**(93)**	**(207)**
Exit tax	**17**	**-**	**-**	**(413)**
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence		**(6 408)**	**(15 682)**	**(5 347)**
Résultat net		**5 456**	**440**	**(10 969)**
Participations ne donnant pas le contrôle		**-**	**-**	**7**
RESULTAT NET – PART DU GROUPE		**5 456**	**440**	**(10 976)**
Résultat par action (en euros)	18	0,54	0,05	(1,22)
Résultat dilué par action (en euros)	18	0,53	0,04	(1,07)
Résultat par action retraité des TSDI (en euros)	18	0,33	(0,24)	(1,60)
Résultat dilué par action retraité des TSDI (en euros)	18	0,34	(0,17)	(1,29)

* L'EBITDA courant est calculé avec les rubriques apparaissant au-dessus de cet agrégat. Il convient de noter qu'il intègre :
- les dotations et les reprises sur créances douteuses (charge nette 151 K€) ;
- et les dotations et les reprises sur stocks (reprise nette 720 K€).

20.1.2.2 État du résultat global

EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Résultat net	**5 456**	**440**	**(10 969)**
Écart de conversion	-	-	-
Variation de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	23	(183)	174
Quote-part de variation de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente transférée en résultat	-	-	-
Partie efficace de la variation de juste valeur des couvertures de flux de trésorerie	-	-	-
Quote-part de variation de juste valeur des couvertures de flux de trésorerie transférée en résultat	-	-	-
Écart de réévaluation des immobilisations	-	-	-
Écarts actuariels sur les régimes à prestation définie	-	-	-
Quote-part des gains et pertes comptabilisées directement en capitaux propres sur les entreprises mises en équivalence	-	-	-
Impôt	-	62	(59)
Total des autres éléments du résultat global	**23**	**(121)**	**115**
RÉSULTAT GLOBAL – TOTAL DE LA PÉRIODE	**5 480**	**319**	**(10 854)**
Dont part du groupe	5 480	319	(10 861)
Dont participations ne donnant pas le contrôle	-	-	7

20.1.3 TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

EN MILLIERS D'EUROS	CAPITAL ET RÉSERVES LIÉES			RÉSERVES CONSOLIDÉES	TOTAL DES GAINS ET PERTES COMPTABILISÉS DIRECTEMENT EN CAPITAUX PROPRES	RÉSULTAT NET PART DU GROUPE	CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	CAPITAUX PROPRES PART DES PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE	TOTAL CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS
	CAPITAL	PRIMES LIÉES AU CAPITAL	TITRES AUTO-DÉTENUS						
Capitaux propres au 31/12/2014	**53 500**	**135 072**	**(244)**	**126 176**	**-**	**(10 976)**	**303 527**	**-**	**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	0	440
Sous-total	**-**	**-**	**-**	**(121)**	**-**	**440**	**319**	**0**	**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**
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Annulation des titres auto-détenus	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Élimination des titres auto-détenus	-	-	(127)	(6)	-	-	(133)	-	(133)
Émission d'actions de préférence	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Composante capitaux propres des instruments hybrides	-	(34)	-	(2 104)	-	-	(2 138)	-	(2 138)
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions	-	-	-	9	-	-	9	-	9
Affectation du résultat 2015	-	-	-	440	-	(440)	-	-	-
Instruments hybrides	-	(77 338)	-	77 338	-	-	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	(10 056)	-	-	(10 056)	-	(10 056)
Dividendes sur actions propres	-	-	-	17	-	-	17	-	17
Dividendes prioritaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous-total des mouvements liés aux actionnaires	**-**	**(77 371)**	**(127)**	**65 637**	**-**	**(440)**	**(12 302)**	**-**	**(12 302)**
Variations des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	23	-	-	23	-	23
Résultat année 2016	-	-	-	-	-	5 456	5 456	-	5 456
Sous-total	**-**	**-**	**-**	**23**	**-**	**5 456**	**5 480**	**-**	**5 480**
Effet des acquisitions et des cessions sur les participations ne donnant pas le contrôle	-	-	-	(137)	-	-	(137)	-	(137)
Changements de méthodes comptables	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Quote-part dans les variations de capitaux propres des sociétés mises en équivalence	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres variations	-	-	0	267	-	-	267	0	267
Capitaux propres au 31/12/2016	**59 500**	**51 630**	**(395)**	**168 846**	**-**	**5 456**	**285 036**	**(0)**	**285 036**

20.1.4 TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

EN MILLIERS D'EUROS	NOTES	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
I – OPÉRATIONS LIÉES À L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE				
Résultat net consolidé (y compris participations ne donnant pas le contrôle)		**5 456**	**440**	**(10 969)**
Dotations nettes aux amortissements et provisions		2 138	2 405	4 266
Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur	Note 1	573	(3 753)	25 276
Autres produits et charges calculés (y compris actualisation)		(1 690)	(1 308)	1 917
Plus et moins-values de cession d'actifs		1 464	8 460	(3 002)
- vnc des immobilisations cédées		*19 980*	*110 051*	*32 255*
- produits de cessions des immobilisations cédées		*(18 516)*	*(101 591)*	*(35 257)*
Profits et pertes de dilution		-	-	-
Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	Note 9	6 408	15 682	5 347
Dividendes et remontées de résultats de sociétés non consolidées	Note 16	(2)	(15)	(1)
Capacité d'autofinancement (CAF) après coût de l'endettement financier net et impôt		**14 348**	**21 911**	**22 833**
Coût de l'endettement financier net		6 559	8 626	10 403
Charge d'impôt (y compris impôt différé)		1 334	(457)	1 080
CAF avant coût de l'endettement financier net et impôt		**22 241**	**30 081**	**34 317**
Impôt payé		(7)	(580)	(1 180)
Variation du BFR lié à la promotion immobilière (Stocks, créances clients et dettes fournisseurs rattachées)		328	1 067	(7 413)
Variation des clients et comptes rattachés		1 053	754	4 007
Variation des fournisseurs et divers créanciers		(2 798)	(3 263)	(3 977)
Autres variations du BFR lié à l'activité opérationnelle		1 584	(1 730)	(5 860)
Incidence des activités abandonnées		-	-	-
FLUX NETS DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉS PAR L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE		**22 400**	**26 330**	**19 893**
II – OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT				
Location financement			1 345	-
- Décaissements liés aux acquisitions		-	-	-
- Encaissements liés aux cessions			*1 345*	-
Immeubles de placements		(3 860)	49 807	(113)
- Décaissements liés aux acquisitions	*(1)*	*(22 106)*	*(42 888)*	*(21 818)*
- Encaissements liés aux cessions	*(2)*	*18 246*	*92 694*	*21 704*
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		(330)	(264)	(395)
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		27	3	12
Subventions d'investissement reçues		-	-	-
Décaissements liés aux acquisitions des immobilisations financières		-	(2)	-
Encaissements liés aux cessions des immobilisations financières		-	-	-
Titres consolidés	(3)	(202)	23	3 181
- Décaissements liés aux acquisitions		*(205)*	-	*(5)*
- Encaissements liés aux cessions		*4*	*2*	*3 487*
- Incidence des variations de périmètre		*(1)*	*22*	*(301)*
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)		2 199	-	398
Variation des prêts et avances consentis		-	(71)	121
Autres flux liés aux opérations d'investissements		-	-	-
Flux des activités abandonnées		-	-	-
FLUX NETS DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT		**(2 166)**	**50 842**	**3 204**
III – OPÉRATIONS DE FINANCEMENT				
Sommes reçues des actionnaires lors des augmentations de capital		-	-	-
- versées par les actionnaires de la société mère		-	-	-
- versées par les participations ne donnant pas le contrôle des filiales consolidées		-	-	-
Rachat et revente d'actions propres		(136)	17	201
Dividendes versés au cours de l'exercice		(6 850)	(9 044)	(8 114)
- dividendes versés aux actionnaires de la société mère	(4)	(6 850)	(9 044)	(8 114)
- dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle des filiales consolidées		-	-	-
Variation de participations ne donnant pas le contrôle sans perte de contrôle		-	-	(5 400)
Augmentation/diminution des dettes subordonnées		-	-	-
Rémunération des instruments hybrides		(2 179)	(2 725)	(3 479)
Variation des dépôts de garantie versés et reçus		3 832	2 029	2 126
Emissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières	(5)	50 204	43 372	44 660
Remboursements d'emprunts et dettes financières	(6)	(56 814)	(101 836)	(60 433)
Coût de la dette financière nette : intérêts payés		(7 085)	(9 263)	(11 172)
Autres flux liés aux opérations de financement		526	636	769
Flux des activités abandonnées		-	-	-
FLUX NETS DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT		**(18 501)**	**(76 814)**	**(40 843)**
VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE (I + II + III)		**1 733**	**358**	**(17 746)**
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture	**Note 11**	**2 126**	**1 768**	**19 515**
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture	**Note 11**	**3 859**	**2 126**	**1 768**
VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE		**1 733**	**358**	**(17 746)**

(1) Les acquisitions d'immeubles correspondent aux 22 616 K€ figurant dans la note 1 minorés de 510 K€ de variation de fournisseurs d'immobilisations.
(2) Les encaissements liés aux cessions d'immeubles sont nets de frais et d'honoraires de vente.
(3) La variation des titres consolidés est principalement alimentée par l'augmentation de capital réalisée au profit de notre filiale Urbismart.
(4) En 2016, l'Assemblée générale a décidé une distribution d'un dividende de 10 056 K€ (Note 3) dont 3 190 K€ ont été maintenus en compte courant.
(5) et (6) Les chiffres pris en compte sont ceux relatifs aux emprunts bancaires et aux dettes crédits-preneurs de la Note 2.

20.1.5 NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS

Le 28 février 2017, le Conseil d'administration d'Affine RE a arrêté les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2016 et autorisé leur publication. Affine est une société anonyme cotée sur le compartiment B d'Euronext Paris, elle fait partie de l'indice SBF 250, de l'indice CAC Small90 et de l'indice EPRA.

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

Son siège social est situé au 39 rue Washington, Paris 8e.

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

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

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

20.1.5.1 Principes et méthodes comptables

20.1.5.1.1 Référentiel et présentation des comptes

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

Les normes comptables internationales sont publiées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptées par l'Union Européenne. Elles comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards), les IAS (International Accounting Standards) ainsi que leurs interprétations d'application obligatoire à la date d'arrêté. Le référentiel IFRS est disponible sur le site :

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

Les principes comptables retenus sont identiques à ceux utilisés dans la préparation des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2015, à l'exception de l'adoption des nouvelles normes et interprétations d'application obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2016 (voir liste ci-après). Ces nouvelles normes amendements et interprétations n'ont pas d'impact significatif sur les états financiers d'Affine.

Normes, interprétations et amendements à des normes existantes d'application obligatoire au 1er janvier 2016

- Amendements à IAS 1 – Initiative informations à fournir.
- Amendements à IAS 16 et IAS 38 – Clarification sur les modes d'amortissement acceptables.
- 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.
- Amendements à IAS 13 – Avantages au personnel – régime à prestations définies : cotisations des membres du personnel.
- Amendements à IFRS 10, IFRS 12 et IAS 28 : Entités d'investissement – Application de l'exemption de consolidation : applicable au 1er janvier 2016.

Normes, interprétations et amendements déjà publiés mais non entrés en vigueur au sein de l'Union européenne au 31 décembre 2016

- Amendements à IAS 7 : Initiatives concernant les informations à fournir : applicable au 1er janvier 2017.
- Amendements à IAS 12 : Comptabilisation d'impôts différés actifs au titre de pertes non réalisées : applicable au 1er janvier 2017.
- 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.
- IFRS 16 – Leases : applicable au 1er janvier 2019.
- 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.
- Amendements à IFRS 15 – Clarifications : applicable au 1er janvier 2018.
- Amendements à IFRS 2 – Classement et évaluation des transactions à base d'actions : applicable au 1er janvier 2018.

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

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

Les comptes sont présentés en milliers d'euros.

20.1.5.1.2 Périmètre et méthode de consolidation

20.1.5.1.2.1 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 présumée dès la détention supérieure ou égale 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.

20.1.5.1.2.2 Méthode de consolidation

• Sociétés sous contrôle exclusif

Affine a le contrôle lorsqu'elle :

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

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

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

• Partenariats

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

• Coentreprises

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

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

• Activités conjointes

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

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

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

• Entreprises associées

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

20.1.5.1.2.3 Date de clôture

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

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

20.1.5.1.3.1 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.

20.1.5.1.3.2 Les acquisitions d'actifs isolés

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

20.1.5.1.4 Recours à des estimations et à 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 2016 sont notamment les suivants :

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

Ces hypothèses sont notamment :

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

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

Juste valeur des instruments financiers : la nature des hypothèses retenues par les évaluateurs est susceptible d'avoir des impacts importants sur la variation de juste valeur qui est reprise directement dans le compte de résultat. Une augmentation, ou une diminution de 50 ou 100 points de base des taux d'intérêt aurait les impacts suivant sur la valorisation des instruments financiers (la valorisation a été faite selon la courbe des taux au 31/12/2016 de l'Euribor 3 mois sur 10 ans) :

EN MILLIERS D'EUROS	- 100 BP	- 50 BP	+ 50 BP	+ 100 BP
Variation de JV des instruments financiers de couvertures	(3 465)	(1 959)	2 598	5 981

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. En 2016, Banimmo a consenti des prêts complémentaires de 1,7 M€ dans le cadre de la procédure en réorganisation judiciaire des sociétés du groupe Urbanove. Suivant les accords homologués par le Tribunal de commerce dans le cadre de la réorganisation judiciaire, Banimmo a acté une réduction de valeur totale sur le solde des créances accordées à Urbanove soit de 27,7 M€. Ainsi Banimmo n'a plus aucune exposition et n'encourt plus aucun risque sur le groupe Urbanove.

Par ailleurs, les activités du groupe Banimmo nécessitent des investissements importants. Son financement repose :

- sur des emprunts obligataires dont le montant nominal est de 78,1 M€ au 31 décembre 2016 ;
- sur des lignes de crédit bilatérales dont le montant nominal total est de 42,7 M€ ;
- sur une ligne de crédit syndiquée dont l'encours actuel est de 46,9 M€ et l'échéance finale le 31 octobre 2017.

Ce crédit syndiqué prévoit un amortissement progressif de cet encours pour l'essentiel grâce à la réalisation de la vente de la Halle Secretan à Paris.

Au 31 décembre 2016 les titres de la société Banimmo ont été valorisés sur la base de l'Actif Net Comptable. Une estimation sur la base :

- du cours de bourse aurait entraîné une minoration de valeur de 5 647 K€ ;
- de l'actif net réévalué aurait entraîné une majoration de valeur de 12 343 K€.

20.1.5.1.5 Contrats

20.1.5.1.5.1 Contrat de location financement

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

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

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

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

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

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

20.1.5.1.5.2 Contrats d'immeubles de placement

Les contrats d'immeubles de placement se composent des contrats de location simple dont Affine 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.

20.1.5.1.6 Méthodes d'évaluation des principaux postes

20.1.5.1.6.1 Immeubles de placement

20.1.5.1.6.1.1 Définition

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

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

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

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

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

Les immeubles financés par des contrats de location financement 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.

Les 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 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.

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

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

Les estimations sont réalisées sur la base de la méthode comparative, de la méthode de capitalisation des loyers et de la méthode de l'actualisation des flux futurs (discounted cash flows).

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

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

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

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

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

Les principales hypothèses retenues pour l'estimation de la juste valeur sont celles ayant trait aux éléments suivants : les loyers actuels, les loyers futurs attendus selon l'engagement de bail ferme ; les périodes de vacance ; le taux d'occupation actuel de l'immeuble,

les besoins en matière d'entretien et les taux de capitalisation appropriés équivalents aux taux de rendement. Ces évaluations sont régulièrement comparées aux données de marché relatives au rendement, aux transactions réelles d'Affine et à celles publiées par le marché.

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

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

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

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

	SURFACE LOCATIVE M²	JUSTE VALEUR HORS DROITS		LOYER FACIAL		TAUX EFFECTIF	VLM		TAUX DE MARCHÉ	
		K€	€/M²	K€	€/M²		MIN	MAX	MIN	MAX
Total	**358 191**	**518 625**	**1 448**	**35 550**	**99**	**6,4 %**				
Offices	163 848	344 189	2 101	21 814	133	5,8 %	76,2	605,9	4,0 %	9,0 %
Shopping centres	59 257	116 650	1 969	8 340	141	6,6 %	60,0	246,8	5,1 %	13,1 %
Warehouses & Industrial	135 086	57 786	428	5 396	40	9,0 %	19,1	112,3	7,3 %	11,5 %
Métropole du Grand Paris	70 385	188 244	2 674	10 288	146	5,1 %	112,3	605,9	4,0 %	8,4 %
Autres Île-de-France	39 678	46 321	1 167	5 232	132	9,5 %	107,8	166,9	7,5 %	9,0 %
Régions	233 637	275 512	1 179	19 421	83	6,6 %	19,1	246,8	5,1 %	13,1 %
Zone euro hors France	14 491	8 548	590	609	42	7,0 %	41,7	42,9	7,3 %	7,3 %

Les dépenses ultérieures sont ajoutées à la valeur comptable de l'actif seulement s'il est probable que les avantages économiques futurs associés à cet actif resteront acquis par Affine et que le coût de cet actif peut être évalué de façon fiable. Toutes les autres dépenses de réparation et de maintenance sont comptabilisées dans le compte de résultat au cours de la période où elles 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 2016, les experts retenus sont les suivants :

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

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

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 évènements surviennent depuis la date de celle-ci.

20

20.1.5.1.6.2 Immobilisations corporelles et immeubles en construction

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

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

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

20.1.5.1.6.3 Immobilisations incorporelles

Les actifs incorporels sont régis par la norme IAS 38.

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

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

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

20.1.5.1.6.4 Actifs détenus en vue de la vente

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

Au 31 décembre 2016, 9 actifs sont présentés sur cette ligne :

- la valeur de 2 d'entre eux correspond à des expertises internes ;
- la valeur de 2 d'entre eux correspond à des mandats signés, 4 à des offres acceptées par les deux parties et 1 à une promesse 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	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Produits sur cessions d'immobilisations	18 483	95 077	29 651
Valeur nette comptable des immeubles cédés	(18 410)	(102 584)	(26 262)
Résultat de cession	**73**	**(7 507)**	**3 389**

20.1.5.1.6.5 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 commercial, dans le cours normal de l'activité sont comptabilisés en stock conformément aux dispositions de l'IAS2.

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

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

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

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

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

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

20.1.5.1.6.6 Créances clients

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

20.1.5.1.6.7 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

À 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 7 de l'état de la situation financière).

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

• Dépréciation des stocks

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

• Dépréciation des goodwill

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

20.1.5.1.6.8 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 Affine sont comptabilisés de la manière suivante :

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

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

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

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

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

Affine développe une stratégie de 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. 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.

• 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 31/12/2016 de l'Euribor 3 mois sur 10 ans. La société a retenu l'actualisation communiquée par la société Finance Active ; la comparaison de ces chiffres avec ceux transmis par les différentes banques auprès desquelles les opérations de couverture sont souscrites est satisfaisante.

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

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

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

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

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

Paramètre de valorisation additionnel – IFRS 13

L'évaluation des dérivés au 31 décembre 2016 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 qu'Affine a auprès de cette contrepartie si elle est positive,
b. de la probabilité de défaut de cette contrepartie sur la durée moyenne, pondérée de la valeur nominale des dérivés comptabilisés avec ces derniers. Cette probabilité de défaut est issue du modèle Bloomberg basé sur des valeurs de marché et issue des couvertures de défaillance des banques,
c. et de la perte en cas de défaut établie à 60 % selon le standard de marché.

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

a. de la valeur de marché totale auprès de cette contrepartie si elle est négative,
b. de la probabilité de défaut sur la durée moyenne, pondérée de la valeur nominale du portefeuille total de dérivés. La probabilité de défaut est issue du modèle Bloomberg issu 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 6,6 K€ sur le résultat de la période.

20.1.5.1.6.9 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.

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

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

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

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 2016, le nombre d'ORA est de 362.

Amortissement anticipé au gré de la société

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

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

Amortissement anticipé au gré du porteur

À compter du 15/10/2013, les titulaires d'ORA ont le droit de demander à tout moment, excepté du 15 novembre au 31 décembre inclus de chaque année, le remboursement de tout ou partie de leurs ORA à raison de la parité de remboursement, soit actuellement 624 actions (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€ représentée 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 suspendre le paiement des coupons s'il n'y a pas de versement de dividende ou de bénéfice, 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.

20.1.5.1.6.10 Provisions

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

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

Si l'effet de la valeur temps de l'argent est significatif, les provisions sont déterminées en actualisant les flux futurs de trésorerie attendus à un taux d'actualisation 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.

20.1.5.1.6.11 Actions propres

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

20.1.5.1.6.12 Impôt

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

• Impôt exigible

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, en tenant compte d'une perspective de retournement dans le temps.

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

Conformément à la norme :

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

Toutes les sociétés du groupe ayant une activité taxable possèdent des déficits fiscaux sur lesquels nous pouvons imputer leurs impôts différés. En revanche, nous limitons l'activation de déficits aux impôts différés passifs, c'est-à-dire que nous ne créons pas d'impôts différés actifs par prudence car nous ne sommes pas certains qu'ils pourront être utilisés à court terme. Ne subsistent donc que les impôts différés qui ne peuvent être effacés par des déficits fiscaux.

20.1.5.1.6.13 Avantages du personnel

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

Les salariés d'Affine relèvent de la Convention Collective de l'Immobilier depuis le 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 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 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.

20.1.5.2 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 Affine.

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

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

• Au 31 décembre 2016

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

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

• 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**
RESULTAT 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

20.1.5.3 Périmètre de consolidation

Périmètre à la clôture

	31/12/2016			31/12/2015			31/12/2014		
	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 %	100,00 %
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 %
COUR CAPUCINES SA	-	-	-	-	-	-	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 %	IG	100,00 %	100,00 %	-	-	-
CLICHY HORIZON SCI	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	-	-	-
CONCERTO BUCHERES SCI	-	-	-	-	-	-	IG	100,00 %	100,00 %
CONCERTO BUCHERES 2 SCI	-	-	-	-	-	-	IG	100,00 %	100,00 %
CONCERTO BUCHERES 3 SCI	MEE	40,00 %	40,00 %	MEE	40,00 %	40,00 %	MEE	40,00 %	40,00 %
CONCERTO WISSOUS SCI	IG	100,00 %	100,00 %	-	-	-	-	-	-
CONCERTO WISSOUS PROMOTION SAS	-	-	-	MEE	40,00 %	40,00 %	MEE	40,00 %	40,00 %
2/4 HAUSSMANN SAS	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	-	-	-
LES JARDINS DES QUAIS SNC	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
KUTUM SAS	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	-	-	-
LILLE HORIZON SCI	IG	100,00 %	100,00 %	-	-	-	-	-	-
LOUVOIS SAS	IG	100,00 %	100,00 %	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 %
MEUDON HORIZON SCI	IG	100,00 %	100,00 %	-	-	-	-	-	-
NANTES HORIZON SCI	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 %
HOLDIMMO SC	-	-	-	-	-	-	IG	100,00 %	100,00 %
SCI NUMERO 1	-	-	-	-	-	-	IG	100,00 %	100,00 %
SCI 36	-	-	-	-	-	-	IG	100,00 %	100,00 %
SEADA SAS	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	-	-	-
TOULOUSE LES AMARANTES SCI	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
URBISMART SAS	MEE	24,52 %	24,52 %	MEE	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 %	MEE	50,00 %	50,00 %
29 COPERNIC SCI	MEE	50,00 %	50,00 %	MEE	50,00 %	50,00 %	MEE	50,00 %	50,00 %
CONCERTO Développement Ibérica SL	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %	IG	100,00 %	100,00 %
BANIMMO SA	**MEE**	**49,99 %**	**49,51 %**	**MEE**	**49,99 %**	**49,51 %**	**MEE**	**49,99 %**	**49,51 %**

Au cours de l'exercice, 3 sociétés ont été créées : MEUDON Horizon, NANTES Horizon, LILLE Horizon.

20.1.5.4 Notes et commentaires

20.1.5.4.1 Notes sur l'état de la situation financière

Note 1 – Immeubles du patrimoine

Les immeubles du patrimoine sont composés de :

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

27 des 43 actifs, représentant 77,98 % de la juste valeur du patrimoine locatif, d'Affine ont été évalués par des experts indépendants (BNP Real Estate, CBRE, Foncier Expertise). 3 actifs, soit 5,44 % de la juste valeur du patrimoine locatif, ont été valorisés en interne. Les justes valeurs de 5 actifs valorisés par des experts indépendants soit 9,73 % ont été revues à la baisse par la direction générale. 7 actifs représentant 6,15 % de la juste valeur du patrimoine locatif, ont été valorisés selon une offre d'achat signée, une promesse ou un mandat de vente et 1 actif a été retenu pour le coût historique, soit 0,7 % de la valeur du patrimoine locatif.

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

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

Tableau synthétique de la variation de juste valeur

Au 31 décembre 2016

Immeubles de placement

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

Actifs détenus en vue de la vente

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

* 4 actifs ont été reclassés en IP en 2016

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

Au 31 décembre 2015

Immeubles de placement

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

Actifs détenus en vue de la vente

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

Au 31 décembre 2014

Immeubles de placement

EN MILLIERS D'EUROS		01/01/2014	ACQUISITIONS	TRAVAUX	TRANSFERTS	CESSIONS	VARIATIONS DE JUSTE VALEUR	31/12/2014
Par type d'actifs	Locaux d'activité, entrepôts	123 661	-	7 536	(79 820)	-	(5 516)	45 861
	Bureaux	301 399	7 893	4 509	(38 760)	(10 759)	(7 020)	257 263
	Commerce	124 900	-	272	(805)	(455)	(502)	123 410
	Autres	430	-	-	-	-	(100)	330
	TOTAL	**550 391**	**7 893**	**12 317**	**(119 385)**	**(11 214)**	**(13 138)**	**426 864**
Par zone	Paris – QCA	22 300	-	49	-	-	251	22 600
	Paris – hors QCA	61 630	-	-	-	-	920	62 550
	Idf – hors Paris	160 639	-	1 913	(41 385)	(10 694)	(6 383)	104 090
	Province française	303 470	7 893	3 808	(78 000)	(520)	(6 719)	229 933
	Autres	2 351	-	6 547	-	-	(1 207)	7 691
	TOTAL	**550 391**	**7 893**	**12 317**	**(119 385)**	**(11 214)**	**(13 138)**	**426 864**
							Coûts directs initiaux	413
								427 277

Actifs détenus en vue de la vente

EN MILLIERS D'EUROS		01/01/2014	ACQUISITIONS	TRAVAUX	TRANSFERTS	CESSIONS	VARIATIONS DE JUSTE VALEUR	31/12/2014
Par type d'actifs	Locaux d'activité, entrepôts	23 427	8 477	996	79 820	(3 919)	(7 288)	101 513
	Bureaux	17 524	-	1 360	38 760	(8 108)	(4 510)	45 026
	Commerce	1 185	-	-	805	-	(540)	1 450
	Autres	1 245	-	-	-	(1 245)	200	200
	TOTAL	**43 381**	**8 477**	**2 356**	**119 385**	**(13 272)**	**(12 138)**	**148 189**
Par zone	Paris – QCA	-	-	-	-	-	-	-
	Paris – hors QCA	8 900	-	1 315	-	(5 456)	1 099	5 859
	Idf – hors Paris	8 508	-	250	41 385	(1 245)	(8 765)	40 133
	Province française	25 973	8 477	790	78 000	(6 571)	(4 472)	102 197
	Autres	-	-	-	-	-	-	-
	TOTAL	**43 381**	**8 477**	**2 356**	**119 385**	**(13 272)**	**(12 138)**	**148 189**

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

La valorisation de huit actifs a été revue par la Direction générale et sur cinq d'entre eux des expertises externes ont été réalisées.

Immeubles de placement

EN MILLIERS D'EUROS	VALEURS RETENUES	EXPERTISES	ÉCART	COMMENTAIRES
CBRE	104 714	104 714	-	
Crédit Foncier Expertise	200 100	200 140	(40)	
BNP Real Estate	99 618	99 618	-	
Acquisitions	3 645	-	3 645	Portant sur un immeuble acquis le 29/07/16 pour lequel il n'y a pas eu d'expertise au 31/12/16
Expertises internes	61 340	65 389	(4 049)	
Honoraires de commercialisation	393	-	393	
IMMEUBLES DE PLACEMENT AU 31/12/2016	**469 810**	**469 861**	**(51)**	

EN MILLIERS D'EUROS	VALEURS RETENUES	EXPERTISES	ÉCART	COMMENTAIRES
CBRE	110 060	115 274	(5 214)	
Crédit Foncier Expertise (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
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	-	
Expertises internes	7 893	-	7 893	Portant sur un immeuble acquis le 13/11/14 pour lequel il n'y 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**	

Actifs détenus en vue de la vente

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

EN MILLIERS D'EUROS	VALEURS RETENUES	EXPERTISES	ÉCART	COMMENTAIRES
Expertises externes	46 760	47 456	(696)	
Expertises internes	-	-	-	
Mandats, offres de 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	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**	

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 2016 ressort à 6,4 %.

Sur la base du taux de rendement moyen au 31 décembre 2016, une variation supplémentaire de 25 points de base ferait varier de 20,8 M€ la valeur du patrimoine.

Variations de la valeur des immeubles

EN MILLIERS D'EUROS	LOCATION	EN COURS	ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE	TOTAL
Au 31/12/2013	**548 171**	**2 710**	**43 381**	**594 261**
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 31/12/2014	**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 31/12/20015	**439 455**	**16 941**	**58 457**	**514 852**
Augmentations	11 879	10 290	446	22 616
Acquisitions	*11 879*	*10 290*	*446*	*22 616*
Diminutions	32	(32)	(17 845)	(17 845)
Cessions	*32*	*(32)*	*(17 845)*	*(17 845)*
Variation de périmètre	-	-	-	-
Variation de la juste valeur	11 253	(506)	(11 321)	(573)
Virements de poste à poste	1 016	(20 486)	19 470	-
Variation des coûts directs initiaux	(33)	-	20	(13)
Au 31/12/2016	**463 602**	**6 208**	**49 228**	**519 038**

Note 2 – Emprunts

EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2015	SOUSCRIPTION	REMBOURSEMENT	AUTRES VARIATIONS	TRANSFERT	31/12/2016
Emprunts bancaires	155 564	47 802	(14 501)	-	(34 938)	153 927
Emprunt obligataire	5 000	-	-	-	-	5 000
Emprunts crédits preneurs	56 015	-	-	-	4 408	60 422
Etalement des frais sur emprunt	(1 080)	(1 195)	-	623	11	(1 641)
Comptes de couvertures d'engagements	655	-	(187)	-	(10)	458
Emprunts à long terme	**216 153**	**46 607**	**(14 688)**	**623**	**(30 529)**	**218 167**
Emprunts attachés aux actifs détenus en vue de la vente	29 112	-	(8 703)	-	11 601	32 010
- Dont Emprunts bancaires attachés aux actifs détenus en vue de la vente	22 710	-	(7 817)	-	17 118	32 010
- Dont Emprunts CBI attachés aux actifs détenus en vue de la vente	6 403	-	(885)	-	(5 517)	
Etalement des frais sur emprunt	(163)	-	-	-	8	(155)
DG sur immeubles détenus en vue de la vente	1 612	-	-	58	-	1 671
Dettes liées aux actifs détenus en vue de la vente	**30 562**	**-**	**(8 703)**	**58**	**11 608**	**33 526**
Emprunts bancaires	37 569	2 402	(30 329)	-	17 820	27 462
Emprunts crédits preneurs	3 282	-	(3 281)	4 335	1 110	5 446
Etalement des frais sur emprunt	(313)	-	-	-	(19)	(332)
Autres passifs financiers	387	(77)	-	-	-	310
Comptes de couvertures d'engagements	187	-	-	-	10	197
Comptes courants créditeurs	139	1 295	-	-	-	1 434
Découverts bancaires	4 572	-	(3 556)	-	-	1 016
Emprunts et dettes à court terme	**45 823**	**3 619**	**(37 166)**	**4 335**	**18 921**	**35 533**
Totaux	**292 538**	**50 226**	**(60 556)**	**5 017**	**-**	**287 225**

EN MILLIONS D'EUROS	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Amortissements annuels	18,8	18,9	21,8	16,2	13,5	12,6	11,4	9,8	7,6	4,5	1,1
Amortissements à l'échéance	11,3	29,5	38,9	4,8	10,6	9,4	18,3	41,3	14,1	19,0	8,9
Amortissements anticipés	26,6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	**56,8**	**48,4**	**60,7**	**21,0**	**24,1**	**22,0**	**29,7**	**51,1**	**21,7**	**23,5**	**10,0**

En plus de l'en-cours de la dette au 31 décembre 2016, cet échéancier tient compte de l'emprunt de 27,8 M€ souscrit dans le cadre de l'opération Meudon et qui ne sera débloqué qu'en 2017.

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

EN MILLIERS D'EUROS	POSTE DU BILAN	DE 1 À 2 ANS	DE 2 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 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**

La durée moyenne des dettes au 31 décembre 2016 est de 5,3 années.

Note 3 – Autres actifs et passifs financiers

Au 31 décembre 2016

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

Au 31 décembre 2015

EN MILLIERS D'EUROS	POSTES DU BILAN	DE 0 À 1 AN	DE 1 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 courant	**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 COURANT	**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	-	-
Étalement 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 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 à long terme	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	-	-
À moins d'un an	39 743	39 743	-	-
Comptes de couverture d'engagement location financement	4 995	4 995	-	-
Étalement 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**	**-**	**-**

Note 4 – Éléments détenus en vue de la vente

EN MILLIERS D'EUROS		31/12/2016		31/12/2015		31/12/2014	
		ACTIF	PASSIF	ACTIF	PASSIF	ACTIF	PASSIF
Immeuble de placement	Immeubles détenus en vue de la vente	49 228	-	58 457	-	148 189	-
	Emprunts	-	31 855	-	28 950	-	81 612
	Dépôts de garantie	-	1 671	-	1 612	-	1 534
	SOUS-TOTAL	**49 228**	**33 526**	**58 457**	**30 562**	**148 189**	**83 146**
Actifs financiers	Titres	15	-	21	-	(1)	-
	Créances rattachées	-	-		-	279	-
	SOUS-TOTAL	**15**	**-**	**21**	**-**	**278**	**-**
	TOTAL	**49 243**	**33 526**	**58 478**	**30 562**	**148 467**	**83 146**

Note 5 – Autres actifs

EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
État – Créances fiscales et sociales	888	3 118	3 061
Sous-total (1)	**888**	**3 118**	**3 061**
Fournisseurs	574	355	381
Comptes de la clientèle	2 299	2 142	3 122
Capital souscrit non versé	-	-	1
Autres débiteurs divers	5 233	4 437	5 618
Provision dépréciation débiteurs divers	-	-	(165)
Divers		(45)	(45)
Produits à recevoir	14 366	15 894	15 680
Charges constatées d'avance	151	266	464
Sous-total (2)	**22 622**	**23 050**	**25 058**
TOTAL (1) + (2)	**23 510**	**26 168**	**28 119**

EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Redditions de charges	11 683	13 295	13 223
Linéarisations des loyers	2 083	1 725	2 125
Autres produits à recevoir sur immeubles de placement	434	517	255
Refacturations aux filiales	93	259	20
PAR sur développement immobilier	58	58	58
PAR sur autres activités	14	40	-
TOTAL DES PRODUITS À RECEVOIR	**14 366**	**15 894**	**15 680**

Note 6 – Autres passifs

EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Fournisseurs et comptes rattachés	3 706	3 786	3 350
Fournisseurs d'immobilisations et comptes rattachés	593	106	112
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	**4 298**	**3 892**	**3 463**
Divers clients	749	683	1 001
Créditeurs divers	10 659	12 531	12 155
Autres dettes	**11 409**	**13 214**	**13 156**
Charges à payer	4 969	4 580	8 030
Produits constatés d'avance	1 043	655	168
TOTAL	**21 719**	**22 340**	**24 817**

EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Provisions pour charges locataires	10 617	12 471	12 049
Fonds de roulements reçus	42	42	42
Créditeurs divers	-	18	63
TOTAL DES CRÉDITEURS DIVERS	**10 659**	**12 531**	**12 155**

Note 7 – Prêts et créances sur la clientèle

EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Créances sur cessions d'immobilisations	7 826	8 154	6 170
Créances ordinaires	2 795	2 867	2 678
Créances douteuses	4 916	5 336	5 461
Dépréciation des créances douteuses	(3 459)	(3 830)	(3 627)
TOTAL	**12 077**	**12 527**	**10 683**

Au 31 décembre 2016

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	15 358	8 422	591	1 214	760	4 372
Dépréciation	(3 359)	-	(6)	(250)	(239)	(2 863)
NET	**12 000**	**8 422**	**584**	**964**	**521**	**1 508**
PRESTATIONS DE SERVICES						
Brut	178	57	-	-	-	121
Dépréciation	(100)	-	-	-	-	(100)
NET	**78**	**57**	**-**	**-**	**-**	**21**
TOTAL						
Brut	**15 536**	**8 479**	**591**	**1 214**	**760**	**4 493**
Dépréciation	**(3 459)**	**-**	**(6)**	**(250)**	**(239)**	**(2 964)**
NET	**12 077**	**8 479**	**584**	**964**	**521**	**1 529**

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**

Note 8 – Stocks

EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Stocks promotion immobilière	15 839	16 543	16 917
Stocks frais financiers promotion immobilière	1	-	91
Dépréciation des stocks de promotion immobilière	(12 137)	(10 699)	(11 465)
TOTAL	**3 702**	**5 844**	**5 544**

Note 9 – Contribution des entreprises mises en équivalence

Contribution

EN MILLIERS D'EUROS		VALEUR			DONT EFFET DE PÉRIMÈTRE ET AUTRES VARIATIONS	DONT QUOTE-PART DE RÉSULTAT	DONT DISTRIBUTIONS
		31/12/2015	31/12/2016	VARIATION			
Paris 29 Copernic	50,00 %	(46)	(21)	25	-	(22)	47
Cap 88	40,00 %	(92)	(50)	42	-	42	-
Concerto Buchères 3	40,00 %	979	1 357	379	-	1 357	(978)
Marseille 88 Capelette	40,00 %	1 973	1 970	(3)	-	(3)	-
Nanterre	50,00 %	40	111	70	-	110	(40)
Concerto Wissous Pro	40,00 %	(1)	-	1	2	(1)	-
Urbismart	24,52 %	(96)	(293)	(197)	65	(262)	-
Banimmo	49,51 %	36 074	28 476	(7 598)	31	(7 629)	
Total		**38 831**	**31 551**	**(7 281)**	**98**	**(6 407)**	**(972)**

Données clés

EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2016					31/12/2015					31/12/2014
	VALEUR	%	TOTAL BILAN	CHIFFRE D'AFFAIRES HT	RÉSULTAT	VALEUR	%	TOTAL BILAN	CHIFFRE D'AFFAIRES HT	RÉSULTAT	VALEUR
Paris 29 Copernic	(21)	50,00 %	300	-	(44)	(46)	50,00 %	248	-	(93)	67
Cap 88	(50)	40,00 %	1 131	-	105	(92)	40,00 %	1 057	-	(239)	34
Concerto Buchères 3	1 357	40,00 %	3 766	6 609	3 392	979	40,00 %	31 984	18 730	2 445	(4)
Marseille 88 Capelette	1 970	40,00 %	2 848	-	58	1 973	40,00 %	2 784	-	(204)	1 946
Nanterre	111	50,00 %	1 178	-	221	40	50,00 %	1 281	-	80	(164)
Concerto Wissous Pro	-	-	-	-	-	(1)	40,00 %	1		(3)	-
Urbismart	(293)	24,52 %	356	82	(1 070)	(96)	17,00 %	880	23	(574)	-
Banimmo	28 476	49,51 %	272 617	12 188	(15 410)	36 074	49,51 %	350 589	12 494	(33 234)	52 793
Total	**31 551**					**38 831**					**54 673**

Note 10 – Impôts différés

EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
ACTIF			
Plus-values internes	960	1 393	1 393
TOTAL	**960**	**1 393**	**1 393**
PASSIF			
Immeubles de placement à la JV des filiales non SIIC	71	-	-
Étalement des frais d'emprunts	(6)	-	-
TOTAL	**65**	**-**	**-**

Note 11 – Trésorerie et équivalents

EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Caisse	1	1	1
Disponibilités bancaires	4 515	5 901	3 561
Equivalents de trésorerie	360	796	778
Valeurs mobilières de placement	-	-	-
Sous-total (1)	**4 875**	**6 698**	**4 340**
Découverts bancaires	(1 016)	(4 572)	(2 572)
Sous-total (2)	**(1 016)**	**(4 572)**	**(2 572)**
TOTAL (1) + (2)	**3 859**	**2 126**	**1 768**

Note 12 – Évolution du nombre d'actions composant le capital

Actions autorisées, émises et libérées

	À L'OUVERTURE	AUGMENTATION DE CAPITAL PAR CONVERSION DES ORA	DIMINUTION DE CAPITAL PAR ANNULATION D'ACTION D'AUTOCONTRÔLE	AUGMENTATION DE CAPITAL PAR INCORPORATION DES RÉSERVES LIBRES POUR ARRONDIR LE MONTANT DU CAPITAL	À LA CLÔTURE
Nombre d'actions	10 056 071	-	-	-	10 056 071
Capital en euros	59 500 000	-	-	-	59 500 000

Actions propres

	Au 31/12/2015	ACQUISITIONS	VENTES	ANNULATION	Au 31/12/2016
En milliers d'euros	268	762	(635)	-	395
En nombre	16 933	50 791	(40 717)	-	27 007

Note 13 – Provisions

EN MILLIERS D'EUROS	SOLDE 31/12/2014	DOTATION DE L'EXERCICE	REPRISE DE L'EXERCICE	TRANSFERT DE POSTE À POSTE	SOLDE 31/12/2015	DOTATION DE L'EXERCICE	REPRISE DE L'EXERCICE	TRANSFERT DE POSTE À POSTE	SOLDE 31/12/2016
Provision pour risques divers (litiges clients)	892	526	(327)	-	1 091	354	(242)	-	1 203
Provision pour risque fiscal	100	-	-	-	100	-	-	-	100
Provision pour charges de retraite	579	-	(78)	-	501	-	(13)	-	488
Provision pour charges diverses	2 492	335	(21)	(22)	2 784	-	(2 252)	(242)	291
Total	**4 063**	**861**	**(426)**	**(22)**	**4 476**	**354**	**(2 507)**	**(242)**	**2 081**

20.1.5.4.2 Notes sur le compte de résultat

Note 14 – Revenus nets des immeubles

EN MILLIERS D'EUROS	2016	2015	2014	VARIATION 2016/2015	VARIATION 2015/2014
Revenus locatifs	**34 662**	**39 029**	**43 687**	**(4 367)**	**(4 658)**
Produits et charges locatives	**(5 434)**	**(4 033)**	**(3 865)**	**(1 401)**	**(168)**
Charges refacturées	11 441	11 767	13 303	(326)	(1 536)
Charges refacturables	(11 134)	(10 612)	(11 395)	(521)	783
Charges non refacturables	(5 541)	(4 774)	(5 569)	(767)	794
Charges diverses	(3)	-	(31)	(3)	31
Honoraires de location	(198)	(413)	(173)	216	(241)
Autres produits et charges sur immeubles	**215**	**(561)**	**(625)**	**776**	**64**
Autres produits	430	531	708	(101)	(177)
Pertes nettes sur clients douteux	(214)	(1 092)	(1 333)	878	241
Revenus nets des immeubles	**29 443**	**34 435**	**39 197**	**(4 992)**	**(4 762)**

Note 15 – Résultat des autres activités

EN MILLIERS D'EUROS	2016	2015	2014	VARIATION 2016/2015	VARIATION 2015/2014
Résultat sur opérations de location financement (1)	**10**	**1 255**	**842**	**(1 245)**	**412**
Loyers et assimilés	3 555	3 928	4 208	(373)	(280)
Dotations aux amortissements et provisions article 64 et 57	(2 948)	(3 084)	(3 404)	136	320
Variation de la réserve latente	(65)	(10)	(2)	(55)	(8)
Pertes nettes sur clients douteux	(512)	451	62	(962)	388
Charges sur opérations de location financement	(21)	(30)	(21)	9	(9)
Résultat sur opérations de développement immobilier (2)	**231**	**43**	**1 441**	**188**	**(1 398)**
Chiffre d'affaires	450	10	154	440	(144)
Variations de stocks	(799)	109	3 924	(908)	(3 816)
Pertes nettes sur clients douteux	(5)	-	(14)	(5)	14
Charges sur opérations immobilières	585	(76)	(2 623)	661	2 547
Résultat des autres activités (1) + (2)	**241**	**1 297**	**2 283**	**(1 057)**	**(986)**

Note 16 – Coût de l'endettement financier net

EN MILLIERS D'EUROS	2016	2015	2014	VARIATION 2016/2015	VARIATION 2015/2014
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	**435**	**527**	**664**	**(92)**	**(137)**
Dividendes	2	15	-	(13)	15
Prêts à la clientèle	-	-	-	-	-
Comptes ordinaires débiteurs	433	512	663	(79)	(151)
Titres de transaction	-	-	-	-	-
Titres de placement	-	-	1	-	(1)
Coût de l'endettement financier brut	**(7 400)**	**(9 632)**	**(11 578)**	**2 232**	**1 946**
Emprunts à terme clientèle	-	-	-	-	-
Emprunts à terme de nature financière	(5 438)	(6 717)	(7 885)	1 278	1 168
Emprunts obligataires	-	-	-	-	-
Produits et charges sur instruments dérivés	(1 995)	(2 955)	(3 709)	961	753
Charges sur dettes subordonnées	(9)	(8)	(8)	-	-
Produits et charges sur comptes courants	42	48	24	(7)	25
Total	**(6 965)**	**(9 105)**	**(10 915)**	**2 140**	**1 809**

Note 17 – Impôt sur les bénéfices

EN MILLIERS D'EUROS	2016	2015	2014	VARIATION 2016/2015	VARIATION 2015/2014
Charges d'impôts exigibles	(712)	550	(459)	(1 262)	1 009
Variation des impôts différés	(573)	(93)	(207)	(480)	114
Exit tax	-	-	(413)	-	413
Total	**(1 285)**	**457**	**(1 080)**	**(1 741)**	**1 537**

Preuve d'impôt 2016

EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2016
Résultat consolidé avant impôts	**6 741**
QP des sociétés mises en équivalence	6 408
Résultat net avant impôts et avant résultat des sociétés mises en équivalence	**13 149**
- Dont sociétés SIIC/Sicomi	12 432
- Dont sociétés soumises à l'impôt	718
Impôt théorique à 33,33 % (1)	**(239)**
Effet des déductions et réintégrations	529
Effet des différences permanentes	357
Imputation des déficits fiscaux	(263)
Déficits fiscaux de l'exercice non activés	(1 144)
Effet des crédits d'impôts et impositions forfaitaires	(525)
Total des effets fiscaux de l'exercice (2)	**(1 046)**
Charges d'impôts constatées (1) + (2)	**(1 285)**
Impôts courants	(712)
Impôts différés	(573)
Charges d'impôts comptabilisées	**(1 285)**

Note 18 – 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	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Résultat net – part du groupe	5 456	440	(10 976)
Coût des TSDI	(1 953)	(2 135)	(2 302)
Coût des ORA 1 & 2	(226)	(590)	(1 178)
Résultat net – part du groupe ajusté pour le calcul du résultat par action	**3 278**	**(2 285)**	**(14 456)**
Réintégration du coût des ORA 1 & 2	226	590	1 178
Résultat net – part du groupe ajusté pour le calcul du résultat dilué par action (après conversion des ORA)	**3 504**	**(1 696)**	**(13 278)**

EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Nombre d'actions en circulation à la clôture	10 056 071	10 056 071	9 051 431
Nombre moyen d'actions en autocontrôle *	(20 178)	(593 279)	(28 405)
Nombre moyen d'actions (hors autocontrôle)	**10 035 893**	**9 462 792**	**9 023 026**
Nombre moyen d'actions nouvelles en remboursement des ORA 1 & 2 **	225 888	806 652	1 230 528
Nombre moyen d'actions dilués (hors autocontrôle)	**10 261 781**	**10 269 445**	**10 253 554**
Résultat par action (en euros)	0,54	0,05	(1,22)
Résultat dilué par action (en euros)	0,53	0,04	(1,07)
Résultat par action retraité des TSDI (en euros)	0,33	(0,24)	(1,60)
Résultat dilué par action retraité des TSDI (en euros) **	0,34	(0,17)	(1,29)

* Le nombre moyen d'actions en autocontrôle en 2015 tient compte de l'augmentation de capital intervenue au 31/07/2015.
** Le nombre moyen d'actions dilué 2015 a été corrigé du nombre moyen d'actions nouvelles émises en remboursement des ORA.

20.1.5.4.3 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	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Actifs non courants				
Immeubles de placement		37 879	65 948	82 283
Immobilisations corporelles		335	493	1 892
Immobilisations incorporelles		58	75	96
Participations dans des sociétés MEE		6 403	7 520	10 179
Actifs d'impôts différés		255	5 504	5 847
Actifs financiers à long terme		24 422	45 862	67 901
Créances commerciales et autres créances		1 628	4 981	2 454
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		**70 981**	**130 385**	**170 653**
Actifs courants				
Stocks		138 613	192 387	148 009
Immeuble - Commande en cours d'exécution		2 569	2 281	964
Actifs financiers à court terme		819	818	820
Créances commerciales et autres créances		22 424	20 516	13 635
Créances d'impots courants		54	652	1 033
Trésorerie et équivalents de trésorerie		37 157	3 551	4 631
TOTAL ACTIFS COURANTS		**201 636**	**220 205**	**169 092**
TOTAL ACTIF		**272 617**	**350 589**	**339 744**

Passif

EN MILLIERS D'EUROS	NOTE	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Capitaux propres				
Capital		79 539	106 539	106 539
Réserves consolidées		(21 796)	(33 449)	22
Part de tiers		-	-	301
TOTAL CAPITAUX PROPRES		**57 743**	**73 090**	**106 862**
Passifs non courants				
Dettes financières à long terme		108 213	159 570	179 014
Instruments financiers dérivés à long terme		6 053	-	-
Dettes commerciales et autres dettes		2 591	4 256	4 328
Provisions à long terme		2 751	2 085	1 230
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		**119 608**	**165 911**	**184 572**
Passifs courants				
Dettes financières à court terme		63 950	86 976	19 786
Provisions à court terme		74	76	73
Dettes d'impôts courants		17 437	161	2 453
Instruments financiers dérivés à court terme		33	6 416	7 398
Dettes commerciales et autres dettes		13 772	17 959	18 602
TOTAL PASSIFS COURANTS		**95 266**	**111 589**	**48 311**
TOTAL PASSIF		**272 617**	**350 589**	**339 744**

Compte de résultat consolidé

EN MILLIERS D'EUROS	NOTE	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Revenus locatifs (chiffre d'affaire)		11 640	11 401	12 954
Produits de cession d'immeubles en stock		132 716	18 731	47 140
Produits des commandes en cours d'exécution		-	23 094	-
Produits des activités ordinaires		**144 356**	**53 226**	**60 093**
Charges locatives		(3 444)	(3 283)	(3 955)
Frais et charges de cession d'immeuble en stock		(72 092)	(17 988)	(38 186)
Frais et charges commandes en cours d'exécution		-	(17 502)	98
Charges liées aux activités ordinaires		**(75 536)**	**(38 773)**	**(42 043)**
Résultat opérationnel des immeubles		**68 820**	**14 453**	**18 050**
Honoraires et commissions de gestion		548	1 092	978
Résultat net des cessions immeubles de placement		(1 269)	(3 925)	-
Gains (pertes) de juste valeur sur immeuble de placement		(386)	(575)	(3 930)
(Dotations) et reprises de réductions de valeurs sur immeuble en stock		(14 713)	(4 000)	(400)
Autres (charges)/produits opérationnels		(424)	(16)	(58)
Résultat immobilier		**52 576**	**7 029**	**14 641**
Charges administratives		**(9 683)**	**(9 077)**	**(8 352)**
Résultat opérationnel		**42 893**	**(2 048)**	**6 289**
Charges financières		(38 729)	(32 486)	(11 570)
Produits financiers		1 925	1 953	5 668
Quote-part dans le résultat des sociétés MEE		(1 122)	(2 035)	(3 869)
Résultat de reclas. des participations des sociétés MEE		-	-	-
Dépréciation (dot/rep) sur participations des sociétés MEE		449	-	(4 001)
Résultat net des cessions de titres de sociétés MEE		(1)	1 038	-
Provisions pour risques et charges sur actifs financiers		109	(109)	-
Gains et pertes sur réalisation d'actifs financier		(19)	-	(29)
Résultat avant impôt		**5 505**	**(33 687)**	**(7 512)**
Impôts sur le résultat courant		(15 665)	922	(2 535)
Impôts différés		(5 249)	(469)	725
RÉSULTAT DE L'EXERCICE		**(15 410)**	**(33 234)**	**(9 322)**

Tableau des flux de trésorerie consolidés

EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES			
Résultat net	**(15 410)**	**(33 235)**	**(9 322)**
- Impôts	20 914	(453)	1 810
- (Profits)/pertes sur la cession d'immeubles de placement	1 269	3 925	-
- (Profits)/pertes sur la cession d'immobilisation corporelle	-	398	-
- (Profits)/pertes sur la cession de participations mises en équivalence	1	(1 038)	-
- (Profits)/pertes sur la cession d'actifs financiers	19	-	29
- (Profits)/pertes sur la cession d'immeubles en stock	(60 624)	(743)	(8 954)
- (Gains)/pertes sur réalisation de commande en cours d'exécution	-	(5 591)	(98)
- (Gains)/pertes de juste valeur sur immeubles de placement	386	575	3 930
- (Reprises de) réductions de valeur sur immeubles en stocks	14 713	4 000	400
- (Reprise de) réductions de valeur sur créances	(22)	(113)	(25)
- (Reprise de) réductions de valeur sur actifs financiers	(109)	109	-
- Amortissement des immobilisations corporelles	162	172	175
- Amortissement des immobilisations incorporelles	46	54	112
- Linéarisations des revenus locatifs et charges locatives sur immeubles	(133)	(355)	177
- Quote-part dans la perte/(le bénéfice) des sociétés mises en équivalence	673	2 035	7 869
- (Reprises de) réductions de valeur sur créances de parties liées	26 234	22 382	325
- Charges d'intérêts	8 621	8 294	7 622
- Produits d'intérêts et dividendes reçus	(1 925)	(1 953)	(5 668)
- (Gains)/pertes de juste valeur sur instruments dérivés	2 338	1 766	3 429
RÉSULTAT NET AVANT VARIATIONS DU FONDS DE ROULEMENT	**(2 847)**	**229**	**1 811**
Variations du fonds de roulement :			
Acquisitions d'immeubles en stock	(13 880)	(31 859)	(20 174)
Dépenses d'investissements sur immeubles en stock	(15 763)	(43 531)	(19 878)
Encaissements de cessions sur immeubles stock	126 191	16 407	36 642
Dépenses d'investissements sur commandes en cours d'exécution	(1 122)	(15 414)	(833)
Encaissements sur commandes en cours d'exécution	-	20 573	375
Créances commerciales et autres créances	3 775	(3 908)	(1 967)
Dettes commerciales et autres dettes	(2 219)	(25)	5 425
Provisions	(817)	(692)	(651)
TRÉSORERIE GÉNÉRÉE (UTILISÉE) PAR L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE	**96 165**	**(58 449)**	**(1 061)**
Acquisition/vente d'instruments financiers dérivés			
Impôts payés	(322)	(1 426)	(6 502)
Impôts reçus	2 531	438	353
TRÉSORERIE NETTE GÉNÉRÉE (UTILISÉE) PAR L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE	**95 527**	**(59 208)**	**(5 399)**
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT			
Dépenses d'investissements sur immeubles de placement	(1 214)	(1 179)	(2 976)
Encaissements de cessions sur immeubles de placement	13 761	14 700	-
Acquisitions d'immobilisations corporelles	(4)	(91)	(242)
Encaissements de cessions sur immobilisations corporelles	-	323	-
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	(29)	(34)	(79)
Acquisition de participations		-	(3 390)
Cession de participations	444	2 196	-
Dividendes reçus d'actifs financiers		67	2 533
Cessions d'actifs financiers	(19)	216	26 961
Prêts consentis à des parties liées	(4 663)	(1 127)	(11 720)
Remboursements de prêts consentis à des parties liées	25	1 905	-
Intérêts perçus sur prêts consentis à des parties liées	186	266	339
Autres		-	(1)
TRÉSORERIE NETTE GÉNÉRÉE (UTILISÉE) PAR L'ACTIVITÉ D'INVESTISSEMENT	**8 487**	**17 242**	**11 425**
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT			
Augmentation (diminution) nette de la ligne de crédit	(26 218)	8 815	5 245
Nouveaux emprunts	16 458	43 920	2 035
Remboursements d'emprunts	(50 190)	(4 571)	(2 463)
Emission publique d'obligations (net de frais)	-	43 498	5
Remboursement d'obligation	-	(40 928)	-
Intérêts payés	(8 363)	(7 095)	(7 184)
Intérêts perçus/(payés) sur instruments dérivés	(2 667)	(2 748)	(2 668)
Autres intérêts perçus	41	9	9
Dividendes versés aux actionnaires	-	(25)	-
TRÉSORERIE NETTE GÉNÉRÉE (UTILISÉE) PAR L'ACTIVITÉ DE FINANCEMENT	**(70 939)**	**40 875**	**(5 021)**
VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE ET DES ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	**33 075**	**(1 091)**	**1 005**
SITUATION NETTE DE TRÉSORERIE EN DÉBUT D'ANNÉE	**1 847**	**2 938**	**1 933**
SITUATION NETTE DE TRÉSORERIE EN FIN D'ANNÉE	**34 922**	**1 847**	**2 938**

20.1.5.5 Gestion du risque financier

20.1.5.5.1 Juste valeur des actifs et passifs financiers

La juste valeur des actifs et passifs financiers correspond à la valeur comptable.

20.1.5.5.2 Nature et étendue des risques liés aux instruments financiers

En 2016, 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.

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.

20.1.5.5.2.1 Risque de liquidité

Affine suit son risque notamment à travers deux outils :

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

Les emprunts contractés font l'objet de covenants de type

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

Ces covenants s'appliquent en très large majorité aux immeubles. Le non-respect de ces ratios 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 2016 à la mise en jeu d'une clause d'exigibilité anticipée partielle ou totale en raison d'un défaut dans le respect des ratios financiers devant faire l'objet d'une déclaration à cette date.

20.1.5.5.2.2 Risque de taux

Affine privilégie le recours à l'endettement à taux variable qui représente avant couverture, près de 98 % (dont CBI) de sa dette bancaire au 31 décembre 2016 (hors dettes rattachées à des participations et découverts bancaires).

La société 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 six caps pour un notionnel initial de 178 920 K€ garantissant un taux maximum de 1,00 %. 54 % de la dette fait l'objet d'une couverture « corporate ».

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 (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 31/12/2016

SENSIBILITÉ À LA VARIATION DE TAUX EN K€	CHARGES 2017	CHARGES 2018	CHARGES 2019	CHARGES 2020
Augmentation de 50 points de base taux projeté de 2016	4 860	4 593	3 860	3 789
Augmentation de 100 points de base taux projeté de 2016	5 702	5 699	4 761	4 605

Au 31/12/2015

SENSIBILITÉ À LA VARIATION DE TAUX EN K€	CHARGES 2016	CHARGES 2017	CHARGES 2018	CHARGES 2019
Augmentation de 50 points de base taux projeté de 2015	3 602	3 027	2 794	2 616
Augmentation de 100 points de base taux projeté de 2015	4 416	3 641	3 615	3 270

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

20.1.5.5.2.3 Risque de change

Aucune transaction n'étant effectuée en devises, Affine n'est pas soumis au risque de change.

20.1.5.5.2.4 Risque de contrepartie

Affine s'attache à ne placer sa trésorerie et à ne souscrire de produits dérivés qu'auprès d'établissements bancaires de premier plan. Au 31 décembre 2016, aucune banque ne représente plus de 22 % de l'encours total de refinancement (hors sociétés mises en équivalence).

20.1.5.6 Gestion du risque du capital

Les objectifs en matière de gestion du capital consistent à maintenir la capacité d'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 en matière de fonds propres sont de permettre une croissance interne et externe.

20.1.5.7 Engagements et garanties

20.1.5.7.1 Engagements de financement et garanties donnés

20.1.5.7.1.1 Emprunts et découverts bancaires

• Garanties

EN MILLIERS D'EUROS	POSTES DU BILAN	MOINS D'1 MOIS	DE 1 À 3 MOIS	DE 3 MOIS À 1 AN	DE 1 À 2 ANS	DE 2 À 5 ANS	PLUS DE 5 ANS
Dettes non courantes							
faisant l'objet de garanties	140 143	-	-	-	41 878	42 570	55 695
faisant l'objet de nantissements	74 206	-	-	-	4 772	19 228	50 206
sans garantie ni nantissement	-	-	-	-	-	-	-
Sous-totaux	**214 349**	**-**	**-**	**-**	**46 650**	**61 798**	**105 901**
Dettes courantes							
faisant l'objet de garanties	58 961	39 247	558	1 691	3 978	2 079	11 408
faisant l'objet de nantissements	4 554	-	1 145	3 409	-	-	-
sans garantie ni nantissement	1 403	22	182	1 198	-	-	-
Sous-totaux	**64 918**	**39 269**	**1 886**	**6 298**	**3 978**	**2 079**	**11 408**

Ces montants ne tiennent pas compte de l'emprunt obligataire de 5 M€ à échéance du 02/10/2018.

Les dettes font l'objet de garanties qui sont :

- soit des affectations hypothécaires de premier rang soit des Privilèges de Prêteur de Denier (PPD) à l'égard des banques. Le montant indiqué correspond à l'encours restant dû des dettes au 31/12/2016 ;
- soit des nantissements de parts sociales que l'Associé détient dans le capital social de l'Emprunteur (filiale d'Affine) et/ou de créances données au profit des banques.

Lorsque l'emprunt est garanti à la fois par une garantie et un nantissement, la sûreté est classée en « garantie ».

• Engagements de financement

EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Engagements en faveur de la clientèle	-	4 400	4 580
Total	**-**	**4 400**	**4 580**

20.1.5.7.1.2 Paiements minimums obligatoires dans le cadre des contrats de location financement pour lesquels la société est crédit preneur

(Rappel : les contrats de location financement sont retraités pour faire apparaître la valeur nette comptable de l'immeuble à l'actif et un emprunt au passif).

EN MILLIERS D'EUROS	AMORTISSEMENTS	REDEVANCES
Moins de 1 an	5 445	6 795
De 1 an à 5 ans	18 270	22 650
Plus de 5 ans	42 154	44 369
Paiements minimaux totaux au titre du capital	65 868	
Montants représentant des charges de financement (intérêts)	7 945	
Valeur des paiements minimaux au titre de la location	73 813	73 813

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

20.1.5.7.1.3 Paiements minimums obligatoires dans le cadre de contrats de location simple pour lesquels la société est preneur

EN MILLIERS D'EUROS	LOYERS INDEXÉS	LOYERS DE BASE
Moins de 1 an	378	378
De 1 an à 5 ans	661	661
Plus de 5 ans	-	-
Paiements minimaux totaux au titre de la location	1 039	
Indexation	-	
Valeur des paiements minimaux au titre de la location	1 039	1 039

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

20.1.5.7.2 Engagements et garanties reçus

20.1.5.7.2.1 Emprunts et découverts bancaires

• Garanties

EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Engagements d'ordre d'établissements de crédit	1 313	1 313	1 313
Engagements d'ordre de la clientèle	-	-	5 150
Total	**1 313**	**1 313**	**6 464**

• Engagements de financement

EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Total des lignes :	19 000	15 000	15 000
Solde des engagements des établissements de crédit	19 000	11 131	7 020
Engagements reçus de la clientèle	-	-	-
Total	**19 000**	**11 131**	**7 020**

20.1.5.7.2.2 Revenus minimums garantis dans le cadre des contrats de location financement pour lesquels Affine est crédit-bailleur

(Rappel : les contrats de location financement sont retraités pour faire apparaître une créance égale à l'encours financier restant dû sur le contrat).

EN MILLIERS D'EUROS	PAIEMENTS MINIMAUX	VALEUR ACTUELLE PAIEMENTS MINIMAUX
Moins de 1 an	4 084	4 079
De 1 an à 5 ans	7 304	7 294
Plus de 5 ans	-	-
Paiements minimaux au titre de la location	11 388	
Montants représentant des charges de financement	(14)	
Valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location	11 373	11 373
Valeurs résiduelles des paiements minimaux au titre de la location	-	-

Les contrats de location financement, dans le cas où Affine est crédit bailleur, concernent des contrats sans dispositions particulières ; il s'agit de contrats généraux (CBG) conclus à compter de 1996 qui ont une durée résiduelle de 2 à 3 ans.

Par ailleurs, les futurs paiements minimaux de sous-location à recevoir, au titre des contrats de sous-location non résiliables, sont compris dans les engagements de location simple en tant que bailleur, au même titre que les autres contrats de location simple.

20.1.5.7.2.3 Revenus minimums garantis dans le cadre des contrats de location simple pour lesquels Affine est bailleur

EN MILLIERS D'EUROS	PAIEMENTS MINIMAUX	VALEUR ACTUELLE PAIEMENTS MINIMAUX
Moins de 1 an	33 024	28 939
De 1 an à 5 ans	98 975	92 990
Plus de 5 ans	42 291	39 290
Paiements minimaux totaux au titre de la location	174 290	
Montants représentant des charges de financement	(13 072)	
Valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location	161 218	161 218

L'ensemble du patrimoine est localisé en France à l'exception d'un actif en Espagne. Les contrats de location simple en France, dans le cas où Affine est bailleur, 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 (ICC), des loyers des activités tertiaires (ILAT) ou des loyers commerciaux (ILC). Le loyer peut être progressif ou constant et peut comporter des franchises ou des paliers mais est en tout état de cause déterminé dès la signature du bail et pour sa durée. L'ensemble des charges, les impôts fonciers et les taxes sur les bureaux sont généralement à la charge du preneur.

Dans certains cas, les loyers comportent une part variable mais elle reste marginale.

20.1.5.8 Rémunération et avantages consentis au personnel

20.1.5.8.1 Effectif

L'effectif est de 32 personnes au 31 décembre 2016, la répartition est la suivante :

- Mandataires sociaux : 2
- Cadres : 25
- Employés : 5

20.1.5.8.2 Droit Individuel à la Formation

Le Droit individuel à la formation (DIF) n'existe plus en 2016.

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.

20.1.5.8.3 Pensions et autres avantages postérieurs à l'emploi

Les pensions dues au titre des divers régimes de retraite obligatoires sont prises en charge par des organismes extérieurs spécialisés. Les cotisations dues au titre de l'exercice sont comptabilisées dans le résultat pour 278 K€ au 31 décembre 2016 contre 288 K€ au 31 décembre 2015.

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 2016 à 487 K€. Les hypothèses actuarielles retenues pour le calcul de la provision sont :

EN MILLIERS D'EUROS	2016	2015	2014
Taux d'actualisation	0,80 %	0,96 %	2,28 %
Taux de rotation	9,37 % jusqu'à 50 ans, 3 % au-delà	8,93 % jusqu'à 50 ans, 3 % au-delà	9,17 % jusqu'à 50 ans, 3 % au-delà
Coefficient de revalorisation des salaires	0,50 %	0,86 %	1,06 %
Table de mortalité INSEE TD-TV	12-14	11-13	10-12

Le taux d'actualisation correspond à la dernière valeur connue à la clôture du taux moyen de rendement des obligations émises de sociétés privées.

La détermination de la provision pour indemnités de départ à la retraite a été réalisée par le prestataire externe ADP.

Cette provision prend en considération les charges sociales.

20.1.5.9 Informations relatives aux parties liées

20.1.5.9.1 Rémunération des dirigeants

EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Avantage à court terme (salaires, primes, etc.)	748	748	1 070
Avantages postérieurs à l'emploi	71	67	101
Autres avantages à long terme	6	6	14
Paiements fondés sur des actions	-	-	-
Avantages comptabilisés	**825**	**821**	**1 186**
Indemnité de rupture de contrat de travail	385	385	385
Avantages non comptabilisés	**385**	**385**	**385**

En 2014 : hors Banimmo.

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

20.1.5.9.1.1 Rémunération des organes de direction et d'administration

Le montant des rémunérations brutes versées aux membres des organes de direction et d'administration des sociétés s'est élevé à 748 K€ au titre de l'exercice 2016 contre 748 K€ au titre de l'exercice 2015.

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

- Voiture de fonction : une, représentant une charge de 5,52 K€ en 2016.
- 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.
- Cotisations aux organismes de retraite versées au titre de l'exercice : 71 K€.

Le montant des jetons de présence versés en 2016 aux administrateurs s'est élevé à 106 K€ contre 105 K€ en 2015.

20.1.5.9.2 Transactions d'Affine avec les sociétés liées

20.1.5.9.2.1 Prêts et avances consentis à des sociétés liées

Les prêts et avances consentis aux parties liées sont ceux faits avec les sociétés mises en équivalence.

EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
CAP 88	1 219	1 217	1 048
CONCERTO BUCHERES 3	(1 220)	(1)	3
COPERNIC	(82)	(23)	(237)
MARSEILLE CAPELETTE	1 228	1 226	1 221
NANTERRE	(65)	(104)	60
URBISMART	679	557	-
Total des prêts consentis à des parties liées	**1 759**	**2 872**	**2 095**
CAP 88	2	4	5
CONCERTO BUCHERES 3	16	-	-
COPERNIC	(1)	(3)	(7)
MARSEILLE CAPELETTE	2	5	11
NANTERRE	-	-	-
URBISMART	10	5	-
Total des produits d'intérêts sur les prêts consentis	**30**	**11**	**8**

Aucune garantie n'a été reçue ni donnée.

20.1.5.9.2.2 Autres transactions avec des sociétés liées

MAB-Finances, en sa qualité de holding d'animation, a signé avec celle-ci un contrat de prestations de services administratifs, financiers et de développement opérationnel, au titre duquel une charge de 195 K€ (montant partiel excluant la fraction intégrée dans la rémunération des dirigeants) impacte les comptes 2016 contre 206 K€ en 2015.

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

Au 31 décembre 2016

EN MILLIERS D'EUROS	CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS				KPMG			
	MONTANT HT		%		MONTANT HT		%	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Audit Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés								
Emetteur	148	140	59 %	54 %	148	140	94 %	93 %
Filiales intégrées globalement	102	112	41 %	43 %	-	-	-	-
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du CAC								
Emetteur	2	-	0	-	10	10	6 %	7 %
Filiales intégrées globalement	-	9	0 %	4 %	-	-	-	-
Sous-Total	**251**	**261**	**100 %**	**100 %**	**158**	**150**	**100 %**	**100 %**
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement								
Juridiques, fiscal, social	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous-Total	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
TOTAL	**251**	**261**	**100 %**	**100 %**	**158**	**150**	**100 %**	**100 %**

Au 31 décembre 2015

EN MILLIERS D'EUROS	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								
Émetteur	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								
Émetteur	-	-	-	-	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 %**

20.1.5.11 Événements postérieurs à la clôture

Néant.

20

20.2 Comptes consolidés proforma

Pas de comptes consolides proforma.

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2016

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 2016, 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.

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 (paragraphe 6.3.3) et du patrimoine immobilier (paragraphe 6.3.2), ainsi que leurs modalités de dépréciation (paragraphes 6.3.3 et 6.3.5).

Nos travaux ont notamment consisté à vérifier le caractère approprié des méthodes comptables ci-dessus et à nous assurer de leur correcte application, à analyser les valeurs d'inventaires retenus en tenant compte en particulier de la valeur recouvrable des immeubles détenus, directement ou par l'intermédiaire de filiales, notamment sur la base de rapports d'experts 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.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration 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 30 mars 2017

KPMG Audit FS I

Isabelle Goalec
Associée

Paris, le 30 mars 2017

Cailliau Dedouit et Associés

Rémi Savournin
Associé

20.3 Comptes annuels

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 A L'ENTREPRISE 110

20.3.6 NOTES ANNEXES 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 113

20.3.6.3.5 Dépréciations en diminution de l'actif immobilisé 113

20.3.6.3.6 Valeurs mobilières de placement 114

20.3.6.3.7 Capitaux propres et autres fonds propres 114

20.3.6.3.8 Méthode de l'étalement des coûts d'emprunts 115

20.3.6.3.9 Instruments financiers à terme 115

20.3.6.3.10 Impôts 115

20.3.6.3.11 Rémunération et avantages consentis au personnel 115

20.3.6.3.12 Rémunération et avantages consentis aux dirigeants 116

20.3.7 PRINCIPAUX ÉVÉNEMENTS DE L'EXERCICE 116

20.3.7.1 Principaux évènements affectant le patrimoine 116

20.3.7.1.1 Location financement 116

20.3.7.1.2 Immeubles de placement 116

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 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 RÉSULTAT 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 118

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 – États des échéances des dettes 123

Note 10 – Produits constatés d'avance 123

20.3.9.2 Notes sur le compte de résultat social 125

Note 11 – Produits d'exploitation 125

Note 12 – Charges d'exploitation 125

Note 13 – Quote-part de résultat sur opérations faites en commun 127

Note 14 – Résultat financier 127

Note 15 – Résultat exceptionnel 128

Note 16 – Impôts sur les bénéfices 128

20.3.9.3 Notes sur le hors bilan 129

Note 17 – Autres engagements ne figurant pas dans le hors bilan publiable 129

20.3.10 HONORAIRES DES CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES FIGURANT AU COMPTE DE RÉSULTAT 130

20.3.1 BILAN ACTIF

EN MILLIERS D'EUROS	NOTES	31/12/2016 BRUT	AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS	NET	31/12/2015 NET
Capital souscrit non appelé					
ACTIF IMMOBILISÉ					
Immobilisations incorporelles	**1**	**4 945**	**(1 724)**	**3 221**	**12 657**
Concessions, brevets, licences, logiciels		624	(394)	230	414
Fonds commercial		3 082	(316)	2 766	3 082
Autres immobilisations incorporelles		1 240	(1 014)	226	9 161
Immobilisations corporelles		**311 805**	**(107 250)**	**204 554**	**225 103**
Terrains	**1**	53 763		53 763	57 967
Constructions		256 139	(107 237)	148 902	156 164
Autres immobilisations corporelles		187	(14)	174	135
Immobilisations corporelles en cours		1 716		1 716	10 836
Immobilisations financières		**138 765**	**(72 216)**	**66 549**	**103 196**
Titres de participations	**2**	136 576	(72 216)	64 360	100 801
Autres titres immobilisés		1		1	1
Autres immobilisations financières	**3**	2 189		2 189	2 394
		455 516	**(181 191)**	**274 325**	**340 955**
ACTIF CIRCULANT					
Stocks et en-cours					
Avances et acomptes versés sur commandes					
Créances		**83 875**	**(6 311)**	**77 565**	**75 591**
Clients et comptes rattachés	**4**	4 382	(1 293)	3 089	2 867
Autres créances		79 493	(5 018)	74 475	72 724
Valeurs mobilières de placement		**395**	**(6)**	**389**	**268**
Actions propres	**5**	395	(6)	389	268
Disponibilités		**1 826**	**-**	**1 826**	**5 123**
Charges constatées d'avance	**6**	**1 994**	**-**	**1 994**	**1 007**
		88 090	**(6 317)**	**81 773**	**81 989**
Charges à répartir sur plusieurs exercices	**7**	**2 271**	**-**	**2 271**	**2 200**
TOTAL GÉNÉRAL		**545 877**	**(187 508)**	**358 369**	**425 144**

20.3.2 BILAN PASSIF

EN MILLIERS D'EUROS	NOTES	31/12/2016 NET	31/12/2015 NET
CAPITAUX PROPRES			
Capital (dont versé 59 500)		59 500	59 500
Primes d'émission, de fusion, d'apport		51 629	51 629
Écarts de réévaluation		1 095	2 759
Réserve légale		4 806	4 806
Autres réserves		24 616	33 008
Report à nouveau		(43 703)	(47 952)
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)		(42 916)	4 232
Provisions réglementées		4 813	5 462
	8	**59 841**	**113 444**
AUTRES FONDS PROPRES			
Autres fonds propres		79 058	79 101
	8	**79 058**	**79 101**
PROVISIONS			
Provisions pour risques			
Provisions pour charges		1 573	3 566
	8	**1 573**	**3 566**
DETTES			
Autres emprunts obligataires		5 071	5 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		161 888	176 629
Emprunts et dettes financières		28 605	27 175
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		491	479
Fournisseurs et comptes rattachés		2 187	2 077
Dettes fiscales et sociales		4 856	1 914
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		262	48
Autres dettes		13 287	14 687
Produits constatés d'avance	**10**	1 250	1 023
	9	**217 897**	**229 032**
Écarts de conversion passif			
TOTAL GÉNÉRAL		**358 369**	**425 144**

20.3.3 COMPTE DE RÉSULTAT

EN MILLIERS D'EUROS	NOTES	31/12/2016 FRANCE	31/12/2016 EXPORTATION	31/12/2016 TOTAL	31/12/2015 TOTAL
Produits d'exploitation					
Production vendue (services)		35 362		35 362	40 352
Chiffre d'affaires net	**11**	**35 362**		**35 362**	**40 352**
Reprises sur provisions et transferts de charges				3 889	3 053
Autres produits				562	125
				39 813	**43 530**
Charges d'exploitation					
Autres achats et charges externes				(12 709)	(12 374)
Impôts, taxes et versements assimilés				(4 947)	(5 755)
Salaires et traitements				(3 115)	(2 601)
Charges sociales				(1 529)	(1 400)
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions					
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements				(12 495)	(13 613)
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				(3 485)	(3 920)
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				(709)	(664)
- Pour risques et charges : dotations aux provisions				(183)	(243)
Autres charges				(842)	(1 109)
	12			**(40 016)**	**(41 679)**
RÉSULTAT D'EXPLOITATION				**(203)**	**1 851**
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun	**13**			**795**	**874**
Bénéfice attribué ou perte transférée				3 830	4 134
Perte supportée ou bénéfice transféré				(3 034)	(3 259)
Produits financiers					
Participations				1 043	1 062
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				27	33
Autres intérêts et produits assimilés				587	3 961
Reprises sur dépréciations, provisions et transfert de charges				858	1 297
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				14	41
				2 529	**6 393**
Charges financières					
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions				(37 736)	(9 088)
Intérêts et charges assimilées				(7 077)	(9 263)
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				(23)	-
				(44 836)	**(18 351)**
RÉSULTAT FINANCIER	**14**			**(42 307)**	**(11 959)**
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS				**(41 715)**	**(9 233)**
Produits exceptionnels					
Sur opérations de gestion				(222)	552
Sur opérations en capital				17 350	64 365
Reprises sur dépréciations, provisions et transferts de charges				2 461	4 312
				19 589	**69 229**
Charges exceptionnelles					
Sur opérations de gestion				(48)	(24)
Sur opérations en capital				(19 609)	(55 405)
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions				(608)	(870)
				(20 266)	**(56 299)**
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**15**			**(677)**	**12 930**
Impôts sur les bénéfices	**16**			(524)	536
Total des produits				**65 760**	**123 285**
Total des charges				**(108 676)**	**(119 053)**
BÉNÉFICE OU PERTE				**(42 916)**	**4 232**

20.3.4 TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
I – OPÉRATIONS LIÉES A L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE			
Résultat net social	**(42 916)**	**4 232**	**4 706**
Dotations nettes aux amortissements et provisions	45 521	7 614	15 985
Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur			
Autres produits et charges calculés (y compris actualisation)	(828)	9 315	73
Plus et moins-values de cession d'actifs	3 063	(8 960)	(6 730)
- vnc des immobilisations cédées	20 080	55 201	19 038
- produits de cessions des immobilisations cédées	(17 018)	(64 161)	(25 767)
Dividendes et remontées de résultats de sociétés non consolidés	(795)	(876)	(986)
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt	**4 045**	**11 326**	**13 048**
Coût de l'endettement financier net	5 449	4 222	9 170
Charge d'impôt	524	(536)	556
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt	**10 018**	**15 012**	**22 774**
Impôt payé	(114)	(100)	(1 180)
Variation des clients et comptes rattachés	1 897	842	(1 066)
Variation des fournisseurs et divers créanciers	(2 463)	(2 055)	961
Autres variations du BFR lié à l'activité opérationnelle	(936)	(3 149)	19 208
FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE	***8 402***	***10 550***	***40 698***
II – OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT			
Location financement	0	6 504	0
- Décaissements liés aux acquisitions			
- Encaissements liés aux cessions	0	*6 504*	0
Immeubles de placements	14 145	41 329	9 941
- Décaissements liés aux acquisitions	*(2 671)*	*(13 994)*	*(11 068)*
- Encaissements liés aux cessions	*16 816*	*55 323*	*21 010*
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	(312)	(5)	(44)
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	0	3	12
Décaissements liés aux acquisitions des immobilisations financières		(2)	
Encaissements liés aux cessions des immobilisations financières			
Titres consolidés	(204)	(934)	(6 090)
- Décaissements liés aux acquisitions	(208)	(1 065)	(6 090)
- Encaissements liés aux cessions	*4*	*7*	*0*
- Incidence des variations de périmètre		*124*	
Dividendes reçus	2 197		
Variation des prêts et avances consentis	(172)	(192)	(210)
Autres flux liés aux opérations d'investissements			
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT	***15 655***	***46 703***	***3 609***
III – OPÉRATIONS DE FINANCEMENT			
Sommes reçues des actionnaires lors des augmentations de capital			
Rachat et revente d'actions propres	(136)	17	201
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice	(6 850)	(9 044)	(8 114)
Variation de minoritaires sans pertes de contrôles			
Rémunération des instruments hybrides	(2 179)	(2 725)	(3 479)
Variation des dépôts de garantie versés et reçus	(296)	(5 126)	376
Émissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières	39 724	25 580	23 627
Remboursements d'emprunts et dettes financières	(50 605)	(63 798)	(41 442)
Coût de la dette financière nette : intérêts payés	(4 890)	(6 550)	(7 735)
Autres flux liés aux opérations de financement	1 619	5 053	2 044
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIE AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT	***(23 612)***	***(56 593)***	***(34 523)***
VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE (I+II+III)	**445**	**661**	**9 784**
Incidence des variations de cours des devises			
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture	**598**	**(63)**	**(9 847)**
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture	**1 043**	**598**	**(63)**
VARIATION NETTE DE LA TRÉSORERIE	**445**	**661**	**9 784**

Trésorerie et équivalents

EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Caisse, banque centrale, CCP	1	1	1
Disponibilités bancaires	1 466	4 327	1 447
Disponibilités bancaires en autres actifs	360	796	778
Valeurs mobilières de placement			
Sous total (1)	**1 826**	**5 123**	**2 226**
Découverts bancaires	(784)	(4 525)	(2 289)
Découverts bancaires en autres passifs			
- Ligne de crédit			
Sous total (2)	**(784)**	**(4 525)**	**(2 289)**
TOTAL (1) + (2)	**1 043**	**598**	**(63)**

20.3.5 INFORMATIONS RELATIVES À L'ENTREPRISE

Le 28 février 2017, le Conseil d'administration d'Affine RE a arrêté les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2016 et autorisé leur publication.

Affine a adopté le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) en 2003. Par décision du Conseil d'administration du 15 septembre 2016, le siège social a été transféré au 39, rue Washington, Paris 8e.

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 : descriptif des contrats de location-financement preneurs

Depuis le 1er janvier 2016 et en vertu du règlement 2015-06, le droit au bail est amorti selon les mêmes règles et dans les mêmes conditions que les actifs auxquels il est affecté.

RUBRIQUES	TERRAINS	CONSTRUCTIONS	INSTALLATIONS MATÉRIEL OUTILLAGE	AUTRES	TOTAL
Valeur d'origine		29 265			29 265
Amortissements :					
- Cumuls exercices antérieurs		6 236			6 236
- Dotations de l'exercice		1 031			1 031
TOTAL		**21 998**			**21 998**
REDEVANCES PAYÉES :					
- Cumuls exercices antérieurs		12 529			12 529
- Dotations de l'exercice		2 136			2 136
TOTAL		**14 665**			**14 665**
REDEVANCES RESTANT À PAYER :					
- À un an au plus		1 811			1 811
- À plus d'un an et cinq ans au plus		5 882			5 882
- À plus de cinq ans		2 778			2 778
TOTAL		**10 471**			**10 471**
VALEUR RÉSIDUELLE					
- À un an au plus		1 000			1 000
- À plus d'un an et cinq ans au plus		-			-
- À plus de cinq ans		5 000			5 000
TOTAL		**6 000**			**6 000**

20.3.6.3.1.2 Usufruit et commercialité

Usufruit

En 2015, Affine a vendu un actif dont les modalités de paiement du prix de vente sont étalées sur deux exercices : 5 000 K€ le 15/07/2015 et 4 900 K€ en mai 2017. Affine perçoit jusqu'en mai 2017 les loyers et donc une immobilisation incorporelle d'un montant brut de 1 176 K€ correspondant à la somme des loyers restant à percevoir à cette date. Cette somme est amortie tous les trimestres du montant des loyers perçus.

Au 31/12/2016, le montant s'élève en net à 162 K€.

Commercialité

En date du 11/03/2016, une convention de cession de commercialité a été signée entre Paris Habitat (Le Cédant) et Affine RE (le Cessionnaire). Affine veut convertir ces locaux réputés à usage d'habitation en locaux commerciaux pour une surface totale de 144,80 m².

Le changement d'usage voulu par AFFINE se situe au rez-de-chaussée pour 34 m² et au 2e étage pour 110,80 m² et Affine envisage concomitamment en compensation la conversion à usage d'habitation des locaux commerciaux (2e et 5e étage pour 151,20 m²). Lorsque la transformation sera totalement réalisée, l'immobilisation incorporelle sera transférée en immobilisation corporelle.

Au 31/12/2016, le montant s'élève à 64 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 542 K€ au 31 décembre 2016.

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 2016.

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 2016, 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 et les malis techniques.

• Modalités de dépréciation et d'amortissement

Depuis le 1er janvier 2016 et en vertu du règlement 2015-06, le mali technique de fusion est amorti selon les mêmes règles et dans les mêmes conditions que les actifs auxquels il est affecté.

EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2016
Nantes Picherit	51
Bercy	89
Auber	18
Enghien	1
TOTAL AMORTISSEMENTS MALI TECHNIQUE	**159**

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 neufs 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 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, de l'ANC ou du cours de bourse.

Pour l'exercice 2016, les titres de la société Banimmo ont été évalués sur la base de l'actif net comptable de la société au 31 décembre 2016, afin d'assurer la cohérence avec la valeur d'actif « Sociétés mises en équivalence » dans les comptes consolidés. L'Actif Net Réévalué, utilisé dans les comptes des exercices précédents, fournirait une valorisation supérieure mais dépend de l'évaluation en juste valeur de la majorité des immeubles, détenus en stocks (IAS2). Enfin, compte tenu de l'étroitesse du marché du titre, le cours de bourse ne constitue pas une valorisation pertinente de la société Banimmo.

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'autre part 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 2016, 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 2016, aucune dépréciation n'est constatée.

20.3.6.3.5.2 Dépréciations des immeubles de placement

Au 31 décembre 2016, Affine détient 28 immeubles de placement :

- 17 d'entre eux ont fait l'objet d'une évaluation externe de la part de 3 cabinets d'experts que sont BNP Real Estate, Crédit Foncier Expertise et CBRE Evaluation :

EN MILLIERS D'EUROS	VALEURS RETENUES PAR LA DG	EXPERTISES EXTERNES	ÉCART
Crédit Foncier Expertise	143 759	143 940	(181)
CBRE	70 430	70 430	-
BNP Real Estate	28 170	28 170	-
Immeubles de placement au 31/12/2016	**242 359**	**242 540**	**(181)**

- 5 d'entre eux ont été évalués sur la base de promesses, d'offres ou de mandats :

EN MILLIERS D'EUROS	VALEURS RETENUES PAR LA DG	EXPERTISES EXTERNES	ÉCART
Offre	10 200	13 340	(3 140)
Promesse	5 000	5 000	-
Mandat	14 510	14 510	-
Immeubles de placement au 31/12/2016	**29 710**	**32 850**	**(3 140)**

- 6 d'entre eux ont été évalués en interne :

EN MILLIERS D'EUROS	VALEURS RETENUES PAR LA DG	EXPERTISES EXTERNES	ÉCART
Interne	39 640	42 241	(2 601)
Immeubles de placement au 31/12/2016	**39 640**	**42 241**	**(2 601)**

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 14 346 K€ au 31 décembre 2016 contre 11 828 K€ au 31 décembre 2015 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 2016.

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.

	31/12/2015	ACQUISITIONS/ DOTATIONS	CESSIONS/ REPRISES	ANNULATION D'ACTIONS	31/12/2016
Nombre d'actions	16 933	50 791	40 717		27 007
Dépréciation nette (en K€)	-	(6)	-		(6)

20.3.6.3.7 Capitaux propres et autres fonds propres

20.3.6.3.7.1 Obligations remboursables en actions (ORA)

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

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

L'Assemblée générale d'Affine qui s'est tenue le 26 avril 2007, ayant décidé de diviser par trois l'action Affine par l'attribution de trois actions nouvelles pour chaque action ancienne à compter du 2 juillet 2007, la parité 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 31/12/2016, 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

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

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

Amortissement anticipé au gré du porteur

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

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'émetteur, 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.

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 2016, la juste valeur des caps, collars et tunnels détenus par la société s'élève à (1 394 K€) contre (235 K€) au 31 décembre 2015. En 2016, ils ont représenté une charge nette de 444 K€ contre 1 261 K€ au 31 décembre 2015.

Six nouveaux caps ont été conclus pour un notionnel initial de 178 920 K€ pour une durée moyenne de 6 ans.

En 2016, un tunnel est arrivé à échéance pour un notionnel de 8 400 K€.

20.3.6.3.9.2 Swaps de taux

Au 31 décembre 2016, la juste valeur des swaps détenus par la société s'élève à (2 235 K€) contre (3 094 K€) au 31 décembre 2015. En 2016, ils ont représenté une charge nette de 1 449 K€ contre 1 613 K€ au 31 décembre 2015. Aucun swap n'a été conclu ni est arrivé à son terme en 2016.

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 %;
- 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 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 :

	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 2016 à 487 K€ contre 501 K€ au 31 décembre 2015.

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

- Taux d'actualisation : 0,80 %.
- Taux de rotation : 9,37 % avant 50 ans et 3 % au-delà.
- Coefficient de revalorisation des salaires : 0,50 %.
- Table de mortalité INSEE TD-TV 12-14.

20.3.6.3.11.2 Compte personnel de formation

Depuis le 1er janvier 2015, le Compte Personnel de Formation a été mis en place, en application de la loi n° 2014-288 du 5 mars 2014 relative à la formation professionnelle, à l'emploi et à la démocratie sociale.

20.3.6.3.11.3 Effectif moyen pondéré pendant l'exercice

L'effectif moyen a été de 32 personnes ; la répartition par catégorie est la suivante :

Mandataires sociaux : 2
Cadres : 25
Employés : 5

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 642,71 K€.

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

• Voiture de fonction : une représentant une charge locative de 5,52 K€ en 2016 ;

• 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 : 71 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 111 K€.

20.3.7 PRINCIPAUX ÉVÈNEMENTS DE L'EXERCICE

20.3.7.1 Principaux événements affectant le patrimoine

20.3.7.1.1 Location financement

Un contrat a été vendu en 2016 à titre de licitation faisant cesser l'indivision contre 6 crédits preneurs en 2015 qui ont levé l'option pour un encours brut de 2 675 K€ contre 17 912 K€ en 2015. Un résultat de cession nul a été constaté au 31 décembre 2016.

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 2 886 K€. Affine a mis en service au cours de l'exercice 2016 11 410 K€ et, corrélativement à ces activations, les anciennes immobilisations correspondantes ont été mises au rebut pour une Valeur Nette Comptable (VNC) de 6 487 K€ contre une VNC de 1 155 K€ en 2015.

Aucun immeuble n'a été acquis au cours de l'exercice.

Cessions au cours de l'exercice 2016

	DATE DE CESSION	VNC	PRIX DE CESSION	+ OU - VALUES COMPTABLES
Aix en Provence Décisium	mars 2016	2 000	3 800	1 800
Miramas	avril 2016	5 213	4 800	(413)
Aulnay	décembre 2016	2 942	3 900	958
Aix les milles	décembre 2016	1 441	4 500	3 059
Total		**11 595**	**17 000**	**5 405**

20.3.7.1.3 Participations et parts dans les entreprises liées

Acquisitions

SOCIÉTÉS	DATE	OPÉRATION	% CAPITAL ACQUIS
Concerto Wissous	23/12/2016	Acquisition	99,93 %
Nantes horizon	01/07/2016	Acquisition	99,90 %
Meudon horizon	01/07/2016	Acquisition	99,90 %
Lille horizon	18/10/2016	Acquisition	99,90 %

Cession de titres

SOCIÉTÉS	DATE	% CAPITAL CÉDÉ
Concerto Wissous promotion	23/12/2016	40,00 %

Transmissions Universelles de Patrimoine, fusions et liquidations

SOCIÉTÉS	DATE	OPÉRATION	% CAPITAL
Cardev	07/06/2016	Liquidation	98,39 %

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

SOCIÉTÉS	DATE	OPÉRATION	% CAPITAL
Urbismart	30/06/2016	Recapitalisation	24,52 %

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 6 nouveaux refinancements ; les tombées d'échéance ont atteint 50 605 K€, dont 26 633 K€ de remboursements anticipés. Affine dispose de 19 000 K€ de lignes de découvert non utilisées au 31 décembre 2016.

20.3.7.2.2 Capitaux propres

- Le procès-verbal de l'Assemblée générale mixte (AGM) du 28 avril 2016 a approuvé les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2015 ; le résultat de l'exercice 2015 a été affecté en report à nouveau pour 4 232 K€.
- Le dividende versé en 2016 au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2015 a été prélevé sur les autres réserves pour la somme de 10 056 K€.

	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	10 056 071						10 056 071
Capital en K€	59 500						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.

Aucune dépréciation n'a été constatée au 31 décembre 2016 pour faire face aux situations nettes négatives des filiales.

Au 31 décembre 2016, ce poste s'élève à 1 573 K€ contre 3 566 K€ au 31 décembre 2015.

20.3.7.4 Événements postérieurs à la clôture

Néant.

20.3.8 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

20.3.8.1 Chiffre d'affaires sectoriel

	TOTAL	LOCATION FINANCEMENT	LOCATION	FILIALES/PRÊTS
Chiffre d'affaires	35 362	4 922	29 122	1 318

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, paliers…) sont étalés sur la durée ferme du bail sans tenir compte de l'indexation.

20.3.8.2 Obligations de distribution

20.3.8.2.1 Du secteur Sicomi

Les 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 RÉSULTAT

20.3.9.1 Notes sur le bilan social

Note 1 – Immobilisations incorporelles et corporelles, amortissements et dépréciations

EN MILLIERS D'EUROS		31/12/2015	ACQUISITIONS, DOTATIONS	FUSIONS OU TUP	TRANSFERTS (*)	CESSIONS, VIREMENTS, REPRISES, MISES AU REBUT	31/12/2016
Crédit-bail	Brut	43 495	-			(2 675)	40 820
	Amortissements et provisions art 64 et 57	(29 141)	(3 487)			2 675	(29 952)
	Dépréciations	-					-
	Net	**14 355**	**(3 487)**	**-**	**-**	**(0)**	**10 868**
Patrimoine locatif	Brut	284 206	2 886		7 917	(24 211)	270 798
	Amortissements	(61 765)	(7 816)	-		6 642	(62 939)
	Dépréciations	(11 830)	(2 947)	-		430	(14 346)
	Net	**210 612**	**(7 877)**	**-**	**7 917**	**(17 140)**	**193 513**
Immobilisations incorporelles	Brut	13 327	125		(8 481)	(25)	4 945
	Amortissements	(670)	(1 079)			25	(1 724)
	Dépréciations	-	-			-	-
	Net	**12 657**	**(955)**	**-**	**(8 481)**	**(0)**	**3 221**
Immobilisations corporelles	Brut	331	187			(331)	187
	Amortissements	(196)	(45)	-		228	(14)
	Dépréciations	-					-
	Net	**135**	**142**	**-**		**(103)**	**174**
Total	**Brut**	**341 360**	**3 198**	**-**	**(564)**	**(27 243)**	**316 750**
	Amortissements	(91 772)	(12 427)	-	-	9 571	(94 629)
	Dépréciations	(11 830)	(2 947)	-	-	430	(14 347)
	Amortissements et dépréciations	**(103 601)**	**(15 375)**	**-**	**-**	**10 000**	**(108 976)**
	Net	**237 759**	**(12 177)**	**-**	**(564)**	**(17 243)**	**207 774**

(*) En vertu du règlement 2015-06, le mali technique de fusion a été reclassé pour 8 481 K€ du poste immobilisations incorporelles au poste immobilisations corporelles.

La valeur nette des mises au rebut s'élève à 6 487 K€ au 31/12/2016 contre 1 155 K€ au 31/12/2015.

Note 2 – Immobilisations financières

	%	NET 2016	NET 2015	N° SIREN	CA HT 2016	CAPITAL ET RÉSERVES 2016	RESULTAT 2016
Titres de participations : entreprises non liées		15	15				
Habitat et Humanisme	NS	15	15	339 804 858	NC	NC	NC

Titres de participations : entreprises liées

EN MILLIERS D'EUROS	CAPITAL ET RÉSERVES AVANT AFFECTATION	QUOTE-PART DÉTENUE	VALEUR NETTE COMPTABLE DES TITRES DÉTENUS		PRÊTS ET AVANCES	AVALS, CAUTIONS ET GARANTIE	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	285	100,00 %	201	201	(569)	5 000	827	30	66	
SC Atit	(295)	100,00 %	4	4	940			(298)	213	
Jardins des Quais	2 293	99,00 %	22 447	22 447	(20 358)	30 000	5 658	1 927	2 310	
Banimmo	57 743	49,51 %	66 577	28 586		-	11 640	(15 410)		
SCI Bretigny	171	99,90 %	1	1	1 336		1 148	167	172	
SAS Capucine investissements	(1 169)	100,00 %	5 697	-	1 697	-	76	(527)		(1 169)
SAS Etienne Molina	(3 472)	100,00 %	5 746	-	5 181	-	2	(210)		(3 472)
Gesfimmo	259	99,99 %	377	259	(260)			(13)		
Les 7 collines	(2 056)	100,00 %	4 155	-	8 066	25 945	2 621	(688)		(84)
SCI Luce parc leclerc	47	0,10 %	0	0	10			46	(0)	
Sci Nevers colbert	(2 238)	100,00 %	101	101	6 905	-	696	(2 397)	(2 925)	
SAS Promaffine	423	100,00 %	6 168	423	2 257	-		(1 301)		
SAS Promaffine (créance rattachée)			9 845	9 845						
SAS Target	2 005	100,00 %	14 722	2 160	3 026			(1 152)		
SCI Parvis Lille	490	99,90 %	1	1	7 701	14 199	1 898	367	394	
SCI Bercy parkings	(6)	100,00 %	310	310	134		25	(7)	(9)	
SCI Buchères 3	3 393	40,00 %	0	0	(1 236)		6 609	3 392	978	
SAS Urbismart	(1 195)	24,52 %	202	-	679		82	(1 070)		(293)
SCI Toulouse les Amarantes	(38)	99,90 %	1	1	4 378		1 041	(39)	(217)	
SCI Concerto Wissous	(3)	100,00 %	2	2	198			(4)	(0)	
Clichy Horizon	(158)	99,90 %	1	1	2 774	6 332	188	(226)	(108)	
Nantes horizon	(27)	99,90 %	1	1	500			(28)		
Meudon horizon	(21)	99,90 %	1	1	4 130	22 438		(22)		
lille horizon	(13)	99,90 %	1	1	267			(14)		
Chaville Salengro	370	100,00 %	1	1	4 506	10 000	2 029	369		-
		TOTAL	**136 562**	**Actif**	**54 685**	**113 913**			**874**	**(5 018)**
				Passif	**(22 423)**					
					32 262					

Transactions avec d'autres sociétés

	PRÊTS ET AVANCES
Louvois	103
Kaufman	14
Concerto	354
Kutum	165
Seada	342
Holdaffine	25
TOTAL	1 002

	TOTAL PRÊTS ET AVANCES
Actif	55 685
Passif	(22 423)
TOTAL	33 262

Banimmo : Au 31 décembre 2016 les titres de la société Banimmo ont été dépréciés à hauteur de 34 298 K€ sur la base de l'Actif Net Comptable de Banimmo ; la valeur nette comptable est ainsi ramenée à 28 586 K€.

Une estimation sur la base :

- du cours de bourse aurait entraîné une dépréciation complémentaire de 5 647 K€ ;
- de l'actif net réévalué aurait entraîné une moindre dépréciation de 12 343 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). À 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.

Au 31 décembre 2016, l'intégralité du solde de l'avance subordonnée, soit 24,97 M€, consentie par Banimmo à Urbanove a été dépréciée.

Note 3 – Prêts et autres immobilisations financières

EN MILLIERS D'EUROS	POSTES DU BILAN	À 1 AN AU PLUS	À PLUS D'1 AN ET 5 ANS AU PLUS
Autres immobilisations financières	**2 189**	**583**	**1 605**
Prêts	2 189	583	1 605
Total au 31/12/2016	**2 189**	**583**	**1 605**

Les prêts et autres immobilisations financières relatifs aux actifs destinés à la vente ont été reclassés dans la colonne à 1 an au plus pour 6 K€.

Note 4 – Créances : état des échéances

DE L'ACTIF CIRCULANT	AU 31/12/2016	À 1 AN AU PLUS	À PLUS D'1 AN ET 5 ANS AU PLUS
Clients douteux location financement	812	812	
Clients douteux immeubles de placement	1 114	1 114	
Autres créances clients location financement	651	651	
Autres créances clients immeubles de placement	1 804	1 166	638
Clients et comptes rattachés	**4 382**	**3 744**	**638**
Avances et acomptes versés	268	268	
Personnel et comptes rattachés	22	22	
État – Impôts sur les bénéfices	29	29	
État – Taxe sur la valeur ajoutée	213	213	
Montant à recevoir sur ventes d'immeubles	7 826	5 237	2 588
Fonds de roulement et appels charges de copropriétés versés	2 638	2 638	
Groupe et associés	55 687	55 687	
Produits à recevoir	12 492	12 492	
Débiteurs divers	318	318	
Autres créances	**79 493**	**76 905**	**2 588**
TOTAL	**83 875**	**80 649**	**3 227**

20

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 clients LF	167	512	-	-	679
Dépréciations sur comptes clients IP	874	197	-	458	613
Dépréciations sur comptes courants	8 080	912	-	3 974	5 018
Total dépréciations	**9 121**	**1 622**	**-**	**4 432**	**6 311**

Produits à recevoir

EN MILLIERS D'EUROS	AU 31/12/2016	AU 31/12/2015
Créances	**12 492**	**14 212**
Produit à recevoir sur l'État	37	
Créances clients et comptes rattachés	8 533	9 819
Résultats des filiales	3 829	4 134
Autres produits à recevoir	93	259
TOTAL	**12 492**	**14 212**

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

	31/12/2015	Acquisitions/ Dotations	Cessions/ Reprises	Annulation d'actions	31/12/2016
Nombre d'actions	16 933	50 791	40 717		27 007
Brut	268	762	635		395
Dépréciation (en K€)	-	(6)	-		(6)
NET	**268**				**389**

Disponibilités

EN MILLIERS D'EUROS	AU 31/12/2016	AU 31/12/2015
Caisse	1	1
Comptes de banques	1 466	4 327
Comptes de courtiers	360	796
TOTAL	**1 826**	**5 123**

Note 6 – Charges constatées d'avance

EN MILLIERS D'EUROS	AU 31/12/2016	AU 31/12/2015
Charges de location simple	323	484
Charges sur instruments de couverture	1 671	522
TOTAL	**1 994**	**1 007**

Affine a signé 6 nouveaux caps en 2016 pour un montant de primes de 1377 K€. L'étalement de ces primes à un impact sur les charges constatées d'avance de 1 308 K€ qui correspond à l'enregistrement de la prime pour 1 377 K€ sous déduction de la charge de l'année (69 K€).

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	2 200	(606)	677			2 271

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

EN MILLIERS D'EUROS	FRAIS	DURÉE D'AMORTISSEMENT INITIALE	DURÉE RESTANTE
Crédit Agricole (10 600 K€)	96	10 ans	2 ans 1/2
Crédit Agricole Elancourt (5 700 K€)	73	10 ans	8 ans
BPI Lille Europe (16 080 K€)	223	10 ans	8 ans 1/4
Saarl B (7 200 K€)	4	10 ans	3 mois
CFF Tremblay (3 500 K€)	38	8 ans	3 mois
CFF Tremblay prolongation (7 660 K€)	58	2 ans	3 mois
Saarl B Mulhouse (5 400 K€)	16	10 ans	1 an 1/4
SG (15 400 K€)	4	7 ans	3 mois
SG le Rhodanien (5 250 K€)	34	10 ans	6 mois
CIC Lyonnaise de Banque (7 350 K€)	42	10 ans	4 ans 1/4
Oséo Nantes (4 800 K€)	58	12 ans	6 ans 1/2
Caisse d'Epargne BFC (1 750 K€)	19	12 ans	7 ans 3/4
Caisse d'Epargne NFE (1 750 K€)	19	12 ans	7 ans 3/4
Allegemeine (17 130 K€)	46	16 ans	2 ans 1/4
CFF (450 K€)	0	12 ans	6 mois
CFF (5 400 K€)	6	12,5 ans	1 ans 3/4
CFF Panhard (10 500 K€)	13	12 ans	2 ans
CFF Limay (6 845 K€)	18	12 ans	2 ans 3/4
CBI Gennevilliers Plus (18 796 K€)	113	12 ans	6 ans 3/4
Société Générale Bercy (33 600 K€)	175	10 ans	1 an 1/2
Société Générale Bercy Travaux (2 320 K€)	4	7 ans	1 an 1/2
Saarl Enghien (5 300 K€)	65	10 ans	1 an 1/2
Société Générale emprunt obligataire (5 000 K€)	118	6 ans	2 ans
La Banque Postale Lyon dauphiné (5 500 K€)	76	7 ans	4 ans 1/4
Crédit Agricole Kremlin (3 800 K€)	54	10 ans	8 ans 1/2
Crédit Agricole Bagnolet	54	10 ans	8 ans
BPI Les Ulis (3 304 K€)	52	7 ans	6 ans 1/2
HSBC Corbeil (8 140 K€)	66	1 an	6 mois
HSBC Corbeil (8 140 K€)	153	1 an	6 mois
BNP Auber (20 720 K€)	321	7 ans	6 ans 1/2
CIC Le Tangram (7 500 K€)	130	9 ans 3/4	9 ans 3/4
CADIF Issy les Moulineaux (8 200 K€)	88	10 ans	10 ans
Credit foncier Leers (7 000 K€)	30	10 ans	6 mois
Credit foncier Leers (prolongation 4 200 K€)	5	1 an	6 mois
Total	**2 271**		

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 31/12/2015	**59 500**	**51 629**	**5 462**	**(10 138)**	**4 232**	**2 759**	**113 444**
Amortissements dérogatoires			(648)				(648)
Réserves libres sur ventes LS				1 664		(1 664)	-
Solde dividende sur actions propres				17			17
Actions propres							-
Conversion des ORA en actions							-
Arrondi de capital							-
Affectation du résultat en RAN				4 232	(4 232)		-
Distribution de l'exercice 2015				(10 056)			(10 056)
Part dans le résultat					(42 916)		(42 916)
Au 31/12/2016	**59 500**	**51 629**	**4 813**	**(14 281)**	**(42 916)**	**1 095**	**59 841**

• Autres fonds propres

▷ *Obligations remboursables par action*

Les Obligations remboursables par action (ORA) s'élèvent à 3 620 K€ auxquels s'ajoutent des intérêts courus pour un montant de 28 K€ (Cf. §6.3.7.1 Obligations remboursables par action).

▷ *Titres subordonnés à durée indéterminée*

EN MILLIERS D'EUROS	POSTES DU BILAN	DE 0 À 3 MOIS	DE 3 MOIS À 1 AN	DE 1 À 5 ANS	PLUS DE 5 ANS
À durée déterminée	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
À durée indéterminée	**75 410**	**410**	**-**	**-**	**75 000**
Comptes	75 000				75 000
Dettes rattachées	410	410			
Total au 31/12/2016	**75 410**	**410**	**-**	**-**	**75 000**

Cf. § 6.3.7.2 Titres subordonnés à durée indéterminée.

• Ventilation des réserves

EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2016	31/12/2015
Réserve légale	4 806	4 806
Autres réserves	24 616	33 008
TOTAL	**29 423**	**37 815**

• Tableau de variation des écarts de réévaluation

EN MILLIERS D'EUROS	ÉCART DE RÉÉVALUATION AU 31/12/2015	PART TRANSFÉRÉE À UN COMPTE DE RÉSERVES DISTRIBUABLES (IMMOBILISATIONS CÉDÉES)	ÉCART DE RÉÉVALUATION AU 31/12/2016
Aix en Provence	501	(501)	(0)
Aix en Provence	1 163	(1 163)	0
Le Rhodanien	70		70
Bagnolet	1 025		1 025
TOTAL	**2 759**	**(1 664)**	**1 095**

• **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	635				635
Provision pour risque filiale	2 159		2 159		-
Provision sur actifs destinés à la vente	242	183	152		273
Provision pour charges de retraite	501		13		487
Provision pour charges diverses	30	213	66		177
Total	**3 566**	**396**	**2 390**	**-**	**1 573**

Note 9 – États des échéances des dettes

EN MILLIERS D'EUROS	AU 31/12/2016	A 1 AN AU PLUS	A PLUS D'1 AN ET 5 ANS AU PLUS	A PLUS DE 5 ANS
Autres emprunts obligataires	5 071	71	5 000	
Emprunts auprès des établissements de crédit (1)	161 888	47 689	66 001	48 198
Emprunts et dettes financières (2)	6 182	2 231	3 340	612
Avances et acomptes reçus	491	491		
Fournisseurs et comptes rattachés	2 187	2 187		
Dettes fiscales et sociales	3 190	3 190		
Personnel et comptes rattachés	932	932		
Sécurité sociale et autres organismes	163	163		
Taxe sur la valeur ajoutée	572	572		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	262	262		
Groupe et associés	22 423	22 423		
Autres dettes	13 287	13 287		
Produits constatés d'avance	1 250	1 250		
Total	**217 897**	**94 747**	**74 341**	**48 809**

(1) Les refinancements des actifs destinés à la vente ont été reclassés à court terme pour un montant de 7 524 K€.

(2) Les dépôts de garantie des actifs destinés à la vente ont été reclassés à court terme pour un montant de 1 149 K€.

• *Charges à payer*

EN MILLIERS D'EUROS	AU 31/12/2016	AU 31/12/2015
Emprunts auprès des établissements de crédit	210	396
Dettes fournisseurs et comptes rattachés sur Immeubles de location simple	1 280	1 078
Dettes fournisseurs et comptes rattachés sur frais généraux	753	349
Dettes fiscales et sociales	1 285	1 767
Dettes sur immobilisations	10	8
Sur Immeubles de location simple	2 906	2 548
Sur frais généraux	3 229	3 884
TOTAL	**9 673**	**10 029**

Note 10 – Produits constatés d'avance

EN MILLIERS D'EUROS	AU 31/12/2016	AU 31/12/2015
Loyers	440	430
Sur travaux refacturés	810	592
TOTAL	**1 250**	**1 023**

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 31/12/2016	AU 31/12/2015
Loyers	4 132	4 528
Charges refacturées	789	774
Location financement	**4 922**	**5 302**
Loyers	21 775	25 247
Charges refacturées	6 882	7 986
Autres produits	464	437
Immeubles de placement	**29 122**	**33 670**
Produits des activités annexes	1 318	1 380
Exploitation	**1 318**	**1 380**
TOTAL	**35 362**	**40 352**

Détail de la variation des loyers sur immeubles de placement

	VARIATION 2016/2015	
Ventes	(3 598)	
Acquisitions d'immeubles	-	
Evènements exceptionnels	(451)	
Congés reçus	(964)	
Nouveaux baux	1 315	
Renégociations	(153)	
Evolution de l'indexation	9	
Variation de loyer	(396)	
Variation des loyers linéarisés	766	
Loyers	**(3 472)**	**(13,75) %**

A périmètre constant l'évolution des loyers (hors impact de linéarisation des loyers) est de (0,86) % entre 2015 et 2016.

• Reprises sur provisions et transferts de charges

EN MILLIERS D'EUROS	AU 31/12/2016	AU 31/12/2015
Reprises de provisions location financement	0	84
Reprises de provisions immeubles de placement	888	1 572
Transferts de charges	677	528
Reprises de provisions d'exploitation	2 324	869
TOTAL	**3 889**	**3 053**

Note 12 – Charges d'exploitation

• Charges générales d'exploitation

EN MILLIERS D'EUROS	AU 31/12/2016	AU 31/12/2015
Autres frais administratifs	**(17 656)**	**(18 130)**
Impôts et taxes	(4 947)	(5 755)
Autres achats et charges externes	(12 709)	(12 374)
Charges de personnel	**(4 644)**	**(4 000)**
TOTAL	**(22 300)**	**(22 130)**

• Dotations aux amortissements et dépréciations

EN MILLIERS D'EUROS	AU 31/12/2016	AU 31/12/2015
Dotation aux amortissements sur immobilisations	**(12 495)**	**(13 613)**
Dotation aux amortissements immobilisations incorporelles	(1 397)	(554)
Dotations amortissements du siège	(45)	(47)
Dotations amortissements immobilisations de location financement	(2 790)	(3 483)
Dotations amortissements immobilisations d'immeubles de placement	(7 657)	(8 737)
Dotations amortissements des charges à répartir	(606)	(792)
Dotation aux dépréciations sur immobilisations	**(3 485)**	**(3 920)**
Dépréciations immobilisations de location financement	(538)	(119)
Dépréciations immobilisations d'immeubles de placement	(2 947)	(3 801)
Dotations aux dépréciations sur actif circulant	**(709)**	**(664)**
Dépréciations clients douteux location financement	(512)	
Dépréciations clients douteux immeubles de placement	(197)	(664)
Dotations aux provisions pour risques et charges	**(183)**	**(243)**
Dépréciations filiales	(183)	(243)
Dépréciation retraite	-	-
TOTAL	**(16 873)**	**(18 440)**

• Ventilation des dotations aux amortissements sur immobilisations de l'exercice

EN MILLIERS D'EUROS	AU 31/12/2016	AU 31/12/2015
Immobilisations incorporelles	**(1 079)**	**(554)**
Concessions, logiciels	(245)	(58)
Fonds commercial	(316)	
Usufruit	(518)	(496)
Immobilisations corporelles	**(11 416)**	**(13 059)**
Constructions	(10 606)	(12 220)
Mali technique	(159)	
Autres immobilisations corporelles	(45)	(47)
Charges à répartir	(606)	(792)
TOTAL	**(12 495)**	**(13 613)**

• Autres charges

EN MILLIERS D'EUROS	AU 31/12/2016	AU 31/12/2015
Créances irrécouvrables sur immeubles de placement	(260)	(837)
Créances irrécouvrables sur frais généraux	-	(126)
Charges sur cessions d'éléments d'actifs	(418)	(1)
Jetons de présence et rémunération du comité d'engagement	(99)	(101)
Charges diverses de gestion	(65)	(44)
TOTAL	**(842)**	**(1 109)**

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

EN MILLIERS D'EUROS	AU 31/12/2016	AU 31/12/2015
Bénéfice attribué ou perte transférée	**795**	**874**
Brétigny	167	172
Parvis Lille	367	394
Atit	(298)	213
Jardins des Quais	1 908	2 310
SCI Nevers Colbert	(2 397)	(2 925)
Arca ville d'Eté	30	66
Luce parc Leclerc	0	(0)
Bercy parking	(7)	(9)
Meudon horizon	(22)	-
Nantes horizon	(28)	-
Lille horizon	(14)	
SCI Toulouse Amarantes	(39)	(217)
SCI Concerto Buchères 3	1 357	978
Concerto Wissous	(4)	0
Clichy Horizon	(226)	(108)

Note 14 – Résultat financier

EN MILLIERS D'EUROS	AU 31/12/2016	AU 31/12/2015
Intérêts sur compte courant	1 043	1 060
Dividendes	-	2
Produits financiers de participations	**1 043**	**1 062**
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	**27**	**33**
Boni de fusion	-	3 323
Divers	587	637
Autres intérêts et produits assimilés	**587**	**3 961**
Reprises sur dépréciations sur titres et comptes courants	**858**	**1 297**
Reprises sur dépréciations des actions propres	**-**	**-**
Produits nets sur cession de valeurs mobilières de placement	**14**	**41**
TOTAL PRODUITS FINANCIERS	**2 529**	**6 393**
Intérêts sur compte courant	(351)	(443)
Intérêts sur comptes créditeurs	(30)	(8)
Intérêts sur emprunts	(2 281)	(2 774)
Intérêts sur lignes de découvert	(103)	(109)
Pertes sur créances liées aux participations	(13)	
Charges sur caps, swaps et tunnels	(1 893)	(2 874)
Charges sur ORA	(226)	(590)
Charges sur TSDI	(1 953)	(2 135)
Divers	(228)	(330)
Intérêts et charges assimilés	**(7 077)**	**(9 263)**
Dotations aux dépréciations sur titres et comptes courants	**(37 730)**	**(9 088)**
Dotations aux dépréciations sur actions propres	**(6)**	**-**
Charges nettes sur cession de valeurs mobilières de placement	**(23)**	**-**
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES	**(44 836)**	**(18 351)**
TOTAL RÉSULTAT FINANCIER	**(42 307)**	**(11 959)**

L'essentiel de la variation correspond à la dépréciation sur les titres Banimmo pour 34 298 K€.

Note 15 – Résultat exceptionnel

EN MILLIERS D'EUROS	AU 31/12/2016	AU 31/12/2015
Sur opérations de gestion	**(222)**	**552**
Récupération sur créances amorties immeubles de placement	(222)	186
Récupération sur créances amorties immeubles en location financement	-	367
Sur opérations en capital	**17 350**	**64 365**
Prix de vente des immobilisations financières cédées	4	7
Prix de vente des immobilisations location financement cédées	0	6 504
Prix de vente des immobilisations immeubles de placement cédées	17 000	57 606
Prix de vente des immobilisations corporelles	-	3
Divers	346	245
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges	**2 461**	**4 312**
Reprise sur dépréciation des immobilisations cédées	1 341	1 707
Reprise sur amortissements dérogatoires	1 043	2 545
Divers	77	61
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS	**19 589**	**69 229**
Sur opérations de gestion	**(48)**	**(24)**
Divers charges exceptionnelles	(48)	(24)
Sur opérations en capital	**(19 609)**	**(55 405)**
Valeurs comptables des éléments d'actif cédés immobilisations financières	(64)	(7)
Valeurs comptables des éléments d'actif cédés location financement	(1 341)	(7 446)
Valeurs comptables des éléments d'actif cédés immeubles de placement	(11 595)	(46 590)
Valeurs comptables des éléments d'actif cédés immobilisations corporelles	-	(3)
Mises au rebut LS	(6 487)	(1 155)
Mises au rebut FG	(103)	
Frais de ventes sur immeubles de placement	(18)	(40)
Divers	(1)	(165)
Dotations aux amortissements aux dépréciations et aux provisions	**(608)**	**(870)**
Amortissements dérogatoires	(395)	(770)
Provisions pour risques et charges	(213)	(100)
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES	**(20 266)**	**(56 299)**
TOTAL RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**(677)**	**12 930**

Note 16 – Impôts sur les bénéfices

EN MILLIERS D'EUROS	RÉSULTAT AVANT IMPÔT	IMPÔT	RÉSULTAT NET
Résultat courant	(41 715)	(524)	(42 239)
Résultat exceptionnel	(677)		(677)
Total	**(42 392)**	**(524)**	**(42 916)**

• Éléments 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	59 937	66 779	
Créances rattachées à des participations	9 845		
Autres créances	54 616	704	
Emprunts et dettes financières diverses	(21 187)	(1 236)	
Chiffres d'affaires (Prestations de services)	1 248	70	
Produits financiers de participations	-		
Autres produits financiers de participation	1 025	10	
Intérêts et charges assimilés	(335)	(16)	
Opérations faites en commun-charges	(3 030)		
Opérations faites en commun-produits	2 472	1 357	

20.3.9.3 Notes sur le hors-bilan

EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2016	31/12/2015
ENGAGEMENTS DONNÉS		
ENGAGEMENTS DE GARANTIE	**113 913**	**78 726**
Engagements d'ordre d'établissements de crédit	-	-
Engagements d'ordre de la clientèle et des filiales	113 913	78 726
ENGAGEMENTS REÇUS		
ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT	**19 000**	**11 131**
Engagements reçus d'établissements de crédit	19 000	11 131
Engagements reçus de la clientèle		
ENGAGEMENTS DE GARANTIE	**1 313**	**1 313**
Engagements reçus d'établissements de crédit	1 313	1 313
Engagements reçus de la clientèle		

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

EN MILLIERS D'EUROS	POSTES DU BILAN	MOINS D'1 MOIS	DE 1 À 3 MOIS	DE 3 MOIS À 1 AN	DE 1 À 2 ANS	DE 2 À 5 ANS	PLUS DE 5ANS
Dettes non courantes							
Faisant l'objet de garanties	134 182				44 701	30 779	58 702
Faisant l'objet de nantissements	0				0	0	0
Sans garantie ni nantissement	0	0	0	0	0	0	0
	134 182	**0**	**0**	**0**	**44 701**	**30 779**	**58 702**
Dettes courantes							
Faisant l'objet de garanties	40 371	39 247	277	848			
Faisant l'objet de nantissements	0	0					
Sans garantie ni nantissement	1 403	22	182	1 198			
	41 774	**39 269**	**459**	**2 046**	**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	31/12/2016	31/12/2015
Nantissements	70 942	60 243

• Echéances des instruments de taux d'intérêt

EN MILLIERS D'EUROS	EN-COURS AU 31/12/2016	DE 0 MOIS À 1 AN	DE 1 À 5 ANS	PLUS DE 5 ANS
Opérations de macro couverture				
Marché de gré à gré				
Opérations fermes				
Contrats d'échange de taux (swaps + collars)	75 727	4 955	70 772	-
Opérations conditionnelles				
Contrats de garantie de taux (caps + tunnel)	282 055	-	111 639	170 416
Total	357 782	4 955	182 411	170 416

• 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 2016, la dette financière à taux variable s'élève à 158 756 K€ contre 168 790 K€ au 31 décembre 2015.

• 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 2016 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

	CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIÉS		KPMG AUDIT	
	MONTANT		MONTANT	
EN MILLIERS D'EUROS	2016	2015	2016	2015
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes	148	140	148	140
Autres diligences directement liées à la mission du CAC	12	12	10	10
Autres prestations	-	-	-	-
Total	159	152	158	150

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 2016 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 2015 figurent respectivement aux rubriques 20.1 et 20.3 du document de référence enregistré par l'Autorité des Marchés Financiers le 6 avril 2016, sous le numéro D.16-0289,
- 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.

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 2016 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 03 mars 2017.

20.7 Politique de distribution des dividendes

La politique de distribution de dividende est liée au double statut d'ex-SICOMI et de SIIC de la société :

- Les bénéfices des opérations de crédit-bail immobilier exonérées d'impôt sur les sociétés (ex-SICOMI) sont obligatoirement distribuables à hauteur de 95 % au cours de l'exercice suivant ; en application de l'article 36 des statuts, la distribution des plus-values de cession peut être étalée sur trois ans.
- Les bénéfices des opérations de locations d'immeubles de placement exonérés d'impôt sur les sociétés (SIIC) sont obligatoirement distribuables à hauteur de 95 % au cours de l'exercice suivant ; la distribution des plus-values de cession est limitée à 60 % de leur montant et peut être étalée sur 2 ans ; les dividendes provenant de filiales bénéficiant elles-mêmes du statut de SIIC doivent être distribués en totalité au cours de l'exercice suivant.

Cette obligation s'entend dans la limite du résultat distribuable. Un prélèvement de 20 % est effectué au profit de l'État sur les dividendes issus des bénéfices exonérés d'impôt lorsqu'ils sont versés à des non-résidents détenant au moins 10 % du capital de la société et bénéficiant d'une fiscalité privilégiée telle que définie par la loi.

La société peut proposer à l'Assemblée générale d'offrir aux actionnaires la faculté de percevoir l'intégralité de leur dividende en actions.

Le Conseil d'administration peut décider de verser un acompte sur le dividende de l'exercice courant.

EXERCICE	DIVIDENDES
2008	1,00 €
2009	1,78 €
2010	2,43 €
2011	1,20 €
2012	1,20 €
2013	0,90 €
2014	1,00 €
2015	1,00 €
2016	1,00 €

Le montant du dividende de 1,00 € par action au titre de l'exercice 2016 provient pour :

- 0,00 € du secteur exonérée (SIIC) et,
- 1,00 € 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 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

21.1 Capital social

21.1.1 ÉVOLUTION DU CAPITAL

À la date du présent document de référence, le capital social d'Affine s'élève à 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 2016, Affine comptait 27 007 actions propres, comptabilisées à leur coût historique et composées uniquement d'actions détenues par Invest Securities pour l'animation du marché.

21.1.4 VALEURS MOBILIÈRES CONVERTIBLES

Obligations remboursables en actions (ORA)

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

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

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

Intérêt annuel

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

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

Amortissement anticipé au gré de la société

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

Depuis le 15 octobre 2013, la société peut rembourser en numéraire tout ou partie des ORA, avec une notification préalable de trente jours calendaires, à un prix assurant au souscripteur initial, à la date de remboursement effective, après prise en compte des coupons versés les années précédentes et de l'intérêt à payer au titre de la période courue entre la dernière date de paiement des intérêts précédant la date de remboursement anticipé et la date de remboursement effective, un taux de rendement actuariel brut de 11 %. Ce prix ne pourra être en aucun cas inférieur au nominal de l'ORA.

Amortissement anticipé au gré du porteur

Depuis le 15 octobre 2013, les titulaires d'ORA ont le droit de demander à tout moment, excepté du 15 novembre au 31 décembre inclus de chaque année, le remboursement de tout ou partie de leurs ORA à raison de la parité de remboursement, soit à la date du présent document, 624 actions (après ajustement) par obligation.

Le 31 juillet 2015, 1 610 ORA ont été converties (création de 1 004 640 actions).

Dans le cas d'un remboursement des 362 ORA restantes, détenues essentiellement par Forum European Realty Incom, 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) :

	2012		2013		2014		2015		2016	
EN MILLIERS D'EUROS	CAPITAL	DROITS DE VOTE	CAPITAL	DROITS DE VOTE	CAPITAL	DROITS DE VOTE	CAPITAL	DROITS DE VOTE	CAPITAL	DROITS DE VOTE
Holdaffine BV	35,3 %	50,3 %	35,3 %	51,2 %	35,2 %	51,2 %	31,7 %	47,4 %	31,7 %	45,4 %
Forum European Realty Income							10,0 %	7,5 %	9,7 %	6,9 %
Orexim (concert)					5,0 %	3,6 %	7,7 %	5,8 %	8,5 %	6,1 %
La Tricogne	6,6 %	5,0 %	6,6 %	4,8 %	6,6 %	4,8 %	6,0 %	4,5 %	6,0 %	8,5 %
Autre flottant	58,1 %	44,7 %	58,1 %	44,0 %	53,2 %	40,4 %	44,6 %	34,8 %	44,1 %	33,1 %
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 NANTIES 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 [1].

1 A compter du 1er janvier 2017, le Conseil d'administration de la société a choisi de dissocier les fonctions de Président du Conseil d'administration et celles de Directeur général, un Directeur général délégué a également été nommé.

21.2.3 CARACTÉRISTIQUES DES ACTIONS ET DROITS ET RESTRICTIONS ATTACHES A 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 où 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. À défaut, elles peuvent également être convoquées :

- par le ou les Commissaires aux comptes ;
- par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs actionnaires représentant au moins le vingtième du capital social ou un vingtième des actions de la catégorie intéressée, s'il s'agit d'Assemblées Spéciales ;
- Par le ou les liquidateurs en cas de dissolution de la Société et pendant la période de liquidation.

La convocation des Assemblées générales est faite par un avis inséré dans un journal habilité à recevoir les annonces légales dans le département du lieu du siège social quinze jours francs au moins avant la date de l'Assemblée. Toutefois si toutes les actions sont nominatives, cette insertion pourra être remplacée par une convocation faite, aux frais de la Société, par lettre recommandée adressée à chaque actionnaire.

Le recours à la télécommunication électronique sera également possible pour la convocation des actionnaires après accord préalable et écrit de ceux-ci.

Les actionnaires, titulaires d'actions nominatives depuis un mois au moins à la date de l'insertion de l'avis de convocation sont convoqués à toute Assemblée par lettre ordinaire ou, sur leur demande et à leur frais, par lettre recommandée.

Lorsqu'une Assemblée n'a pu délibérer, faute de réunir le quorum requis, la deuxième Assemblée et, le cas échéant, la deuxième Assemblée prorogée, est convoquée six jours francs au moins d'avance dans les mêmes formes que la première. L'avis et les lettres de convocation de cette deuxième Assemblée reproduisent la date et l'ordre du jour de la première.

Les Assemblées générales peuvent être réunies verbalement et sans délai si tous les actionnaires y sont présents ou représentés.

L'article 25 des statuts fixe les conditions d'admission de l'actionnaire aux Assemblées générales de la société.

Tout actionnaire a le droit d'assister aux Assemblées générales et de participer aux délibérations, personnellement ou par mandataire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, s'il est justifié, dans les conditions légales, de l'enregistrement comptable de ses titres à son nom ou à celui de l'intermédiaire inscrit pour son compte en application du 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

Convention d'actionnaires avec la société Banimmo

Une convention d'actionnaires a été conclue le 7 avril 2016 entre Affine et SMI. Cette convention prévoit un contrôle partagé. Elle restera en vigueur jusqu'au 7 octobre 2017, et est renouvelable par tacite reconduction par période d'un an.

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

Depuis fin 2005, l'ensemble du patrimoine immobilier du groupe Affine fait l'objet chaque année d'une évaluation au 30 juin et au 31 décembre.

Le patrimoine immobilier de la société est composé principalement de bureaux, commerces et entrepôts. Pour l'établissement de ses comptes consolidés, la société a opté pour une valorisation des immeubles à leur juste valeur en conformité avec la norme IAS 40 et IFRS 13 comme expliqué dans la rubrique 20.1.5.1.6 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 2016, à l'évaluation de son patrimoine locatif par des expertises externes pour 89 % de sa valeur, et, internes pour les autres actifs de petite taille ou en cours de cession (en reprenant les prix des actifs sous promesse). Les valeurs retenues par Affine sont égales ou inférieures à celles des expertises externes.

La méthodologie utilisée par les experts est décrite dans la rubrique 20.1.5.1.6. 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 48 %, 31 % 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 20.1.5.1.4.

Les évaluations correspondent à des valeurs vénales hors droits (HD), soit après déduction des droits d'enregistrement et/ou des frais du notaire (s'il s'agit d'un bien vendu sous le régime de la TVA immobilière) sur une base de 6,20 %, 6,90 % ou 7,50 % de la valeur "hors droits", en fonction de la localisation géographique du bien, et 1,80 % pour les immeubles en TVA.

Le taux de capitalisation brut est déterminé comme le rapport des loyers bruts annualisés sur les valeurs d'expertise hors droits. Le taux de rendement est calculé par rapport aux expertises droits inclus.

Les honoraires des experts sont définis en début de mission sur la base d'un forfait par actif, selon des critères de typologie, taille, complexité, et localisation.

Des informations sur la variation de juste valeur, sur le rapprochement entre les valeurs figurant dans l'état de la situation financière et les valeurs expertisées par les experts indépendants, et sur la sensibilité de la valorisation du patrimoine sont indiquées à la rubrique 20.1.5.4.1 note 1.

Conformément aux principes établis par le code de déontologie des SIIC, Affine procède à une rotation des experts de sorte que pour un même actif un expert ne puisse réaliser plus de deux mandats consécutifs de quatre ans, (sauf exception), et s'assure dans ce cas qu'au terme de 7 ans maximum les équipes internes en charge de l'expertise soient changées.

Le résultat des expertises, les rendements associés et les taux d'occupation sont illustrés ci-dessous par pôle d'activité :

EN MILLIONS D'EUROS AU 31 DÉCEMBRE 2016	JUSTE VALEUR HD	JUSTE VALEUR DI	RENDEMENT MARCHÉ	RENDEMENT FACIAL	RENDEMENT POTENTIEL	TAUX D'OCCUPATION
Bureaux	344,2	367,5	6,1 %	5,8 %	6,7 %	86,0 %
Commerces	116,7	124,7	6,3 %	6,6 %	7,6 %	86,2 %
Entrepôts et locaux d'activités	57,8	61,3	8,7 %	9,0 %	9,3 %	97,2 %
PATRIMOINE	**518,6**	**553,5**	**6,4 %**	**6,4 %**	**7,2 %**	**87,5 %**

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 :

EN MILLIONS D'EUROS AU 31 DÉC 2016	TYPOLOGIE	NOMBRE D'ACTIFS	VALEUR VÉNALE HORS DROITS	JUSTE VALEUR DROITS INCLUS	MISSION EN % DU CA DE L'EXPERT
BNPP Real Estate Valuation	Bureaux	6	36,5	35,8	0,21 %
	Commerces	1	62,9	67,2	
	Entrepôts & Locaux d'activité	2	8,5	8,7	
	Autres	0	5,3	5,1	
CBRE Expertise	Bureaux	10	115,3	121,2	0,17 %
	Commerces	1	30,2	30,8	
	Entrepôts & Locaux d'activité	2	13,4	14,1	
Crédit Foncier Expertise	Bureaux	8	163,7	174,3	0,06 %
	Commerces	2	14,3	15,2	
	Entrepôts & Locaux d'activité	1	22,2	23,8	
Actifs non expertisés	Bureaux	5	34,1	36,2	
	Commerces	2	10,7	11,4	
	Entrepôts & Locaux d'activité	3	13,8	14,8	
PATRIMOINE		**43**	**530,9**	**558,6**	

Rapport des experts

Les experts immobiliers ont rédigé les rapports d'expertise et déterminé les valeurs au 31 décembre 2016.

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 20.1.5.1.6.

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 IFRS13 qui définit l'évaluation de la juste valeur comme l'utilisation optimale de l'immeuble (« high and best use »). La norme établit une hiérarchie des justes valeurs à trois niveaux selon les données utilisées dans le cadre des évaluations.

Compte tenu de la nature du marché immobilier d'investissement en France et des caractéristiques des immeubles de placement d'Affine, les paramètres les plus significatifs retenus pour les estimations, en particulier les valeurs locatives de marchés et les taux de rendement sont classifiés au niveau 3.

Observation

La valeur présentée ci-dessus est nette, après déduction des droits d'enregistrement et/ou des frais du notaire (s'il s'agit d'un bien vendu sous le régime de la TVA immobilière) sur une base de 6,2 %, 6,9 % ou 7,5 % de la valeur « hors droits », en fonction de la situation géographique du bien, et 1,8 % pour les immeubles en TVA.

Les valeurs citées ne tiennent pas compte des coûts de réalisation d'une commercialisation éventuelle, ni des impôts et droits y afférents.

Nous confirmons que nos expertises sont confidentielles et strictement réservées à l'usage de votre société ainsi qu'à vos conseillers professionnels dans le cadre de la mission définie.

Chacun des experts déclare être indépendant et n'avoir aucun intérêt dans Affine, confirme les valeurs des actifs immobiliers dont il a lui-même réalisé l'évaluation, sans prendre de responsabilité pour celles effectuées par les autres cabinets et consent à l'inclusion du présent rapport condensé au Document de référence d'Affine.

BNPP Real Estate Valuation	CBRE Expertise	Crédit Foncier Expertise

24 DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Les documents et informations constituant des informations réglementées sont notamment disponibles sur le site internet www.affine.fr. Sur le site de la société figurent notamment les documents suivants, qui seront consultables sur le site internet pendant toute la durée de validité du présent document de référence :

- Les rapports annuels depuis l'exercice 2001
- Les rapports financiers semestriels depuis l'exercice 2006
- L'information financière trimestrielle
- Le rapport 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 2016
- Les avis financiers publiés par la société
- Les présentations faites aux analystes

Les statuts d'Affine peuvent être obtenus sur demande adressée au siège de la société : 39, rue Washington 75008 Paris.

25 INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS

Les informations concernant les entités dans lesquelles la société détient une fraction du capital figurent à l'annexe aux comptes consolidés sous la rubrique 20.1.5.3 Périmètre de consolidation.

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 2016

Aux actionnaires,

En notre qualité d'organisme tiers indépendant de la société Affine RE S.A., accrédité par le COFRAC sous le numéro 3-1049 [1] et membre du réseau KPMG International comme l'un de vos Commissaires aux comptes, nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2016, présentées dans le rapport de gestion (ci-après les « Informations RSE »), en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce.

RESPONSABILITÉ DE LA SOCIÉTÉ

Il appartient au Conseil d'administration d'établir un rapport de gestion comprenant les Informations RSE prévues à l'article R.225-105-1 du Code de commerce, préparées conformément au référentiel utilisé par la société (ci-après le « Référentiel »), dont un résumé figure dans le rapport de gestion et disponible sur demande au siège de la société.

INDÉPENDANCE ET CONTRÔLE QUALITÉ

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires, le code de déontologie de la profession ainsi que les dispositions prévues à l'article L.822-11-3 du Code de commerce. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques et des textes légaux et réglementaires applicables.

RESPONSABILITÉ DE L'ORGANISME TIERS INDÉPENDANT

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- d'attester que les Informations RSE requises sont présentes dans le rapport de gestion ou font l'objet, en cas d'omission, d'une explication en application du troisième alinéa de l'article R.225-105 du Code de commerce (Attestation de présence des Informations RSE) ;
- d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont 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 2016 et mars 2017 sur une durée totale d'intervention d'environ deux semaines. Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos experts en matière de RSE.

Nous avons conduit les travaux décrits ci-après conformément à l'arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission ainsi qu'à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette intervention et, concernant l'avis motivé de sincérité, à la norme internationale ISAE 3000 [2].

1. Attestation de présence des Informations RSE

Nature et étendue des travaux

Nous avons pris connaissance, sur la base d'entretiens avec les responsables des directions concernées, de l'exposé des orientations en matière de développement durable, en fonction des conséquences sociales et environnementales liées à l'activité de la société et de ses engagements sociétaux et, le cas échéant, des actions ou programmes qui en découlent.

Nous avons comparé les Informations RSE présentées dans le rapport de gestion avec la liste prévue par l'article R.225-105-1 du Code de commerce.

En cas d'absence de certaines informations consolidées, nous avons vérifié que des explications étaient fournies conformément aux dispositions de l'article R.225-105 alinéa 3 du Code de commerce, notamment les explications apportées pour justifier l'impossibilité de communiquer des informations relatives aux consommations électrique, d'eau, de déchet et de papier sur l'exercice 2016.

Nous avons vérifié que les Informations RSE couvraient le périmètre consolidé, à savoir la société ainsi que ses filiales au sens de l'article L.233-1 et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce avec les limites précisées dans la note méthodologique présentée au paragraphe « Note Méthodologique » du rapport de gestion.

Conclusion

Sur la base de ces travaux et compte tenu des limites mentionnées ci-dessus, nous attestons de la présence dans le rapport de gestion des Informations RSE requises, à l'exception des informations liées à la consommation d'électricité, d'eau, de papier, ainsi que la production de déchets qui ont été calculées au prorata de l'effectif moyen de l'exercice 2015, tel que mentionné dans les précisions méthodologiques.

1 Dont la portée est disponible sur le site www.cofrac.fr

2 ISAE 3000 – Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information.

2. Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE

Nature et étendue des travaux

Nous avons mené des entretiens avec les personnes responsables de la préparation des Informations RSE auprès des directions en charge des processus de collecte des informations et, le cas échéant, responsables des procédures de contrôle interne et de gestion des risques, afin :

- d'apprécier le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité, son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- de vérifier la mise en place d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations RSE et prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des Informations RSE.

Nous avons déterminé la nature et l'étendue de nos tests et contrôles en fonction de la nature et de l'importance des Informations RSE au regard des caractéristiques de la société, des enjeux sociaux et environnementaux de ses activités, de ses orientations en matière de développement durable et des bonnes pratiques sectorielles.

Pour les informations RSE que nous avons considérées les plus importantes [3] :

- au niveau de l'entité consolidante, nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives (organisation, politiques, actions), nous avons mis en œuvre des procédures analytiques sur les informations quantitatives et vérifié, sur la base de sondages, les calculs ainsi que la consolidation des données et nous avons vérifié leur cohérence et leur concordance avec les autres informations figurant dans le rapport de gestion ;
- Nous avons mené des entretiens au siège social de la société pour vérifier la correcte application des procédures et pour identifier d'éventuelles omissions et mis en œuvre des tests de détail sur la base d'échantillonnages, consistant à vérifier les calculs effectués et à rapprocher les données des pièces justificatives. L'échantillon ainsi sélectionné représente 100 % des effectifs considérés comme grandeur caractéristique du volet social, et 100 % des données environnementales considérées comme grandeurs caractéristiques du volet environnemental (voir la liste des indicateurs environnementaux présentés en note de bas de page n° 3).

Pour les autres informations RSE consolidées, nous avons apprécié leur cohérence par rapport à notre connaissance de la société.

Enfin, nous avons apprécié la pertinence des explications relatives, le cas échéant, à l'absence totale ou partielle de certaines informations.

Nous estimons que les méthodes d'échantillonnage et tailles d'échantillons que nous avons retenues en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus. Du fait du recours à l'utilisation de techniques d'échantillonnages ainsi que des autres limites inhérentes au fonctionnement de tout système d'information et de contrôle interne, le risque de non-détection d'une anomalie significative dans les Informations RSE ne peut être totalement éliminé.

Conclusion

Sur la base de ces travaux et à l'exception de l'incidence éventuelle de la période retenue pour la présentation de certaines informations tel que mentionné dans la partie 1 du présent rapport, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

Paris La Défense, le 30 mars 2017

KPMG S.A.

Anne Garans
Associée
Sustainability Services

Isabelle Goalec
Associée

3 **Informations sociales :** effectif au 31/12 et répartition des salariés par sexe, âge et statut, nombre d'embauches, nombre de licenciements, nombre total d'heures de formation.

Informations environnementales : nombre de baux verts signés (cumul depuis 2010), consommation d'électricité, consommation d'eau, émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations d'électricité.

Informations qualitatives : les politiques mises en œuvre en matière de formation, les rémunérations et leur évolution, l'organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales, et le cas échéant les démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement, la consommation d'énergie et les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables, impact territorial, économique et social de l'activité de la société en matière d'emploi et de développement régional, relations entretenues avec les personnes ou les organisations intéressées par l'activité de la société.

La Responsabilité Sociale de l'Entreprise (RSE) intègre l'ensemble des informations traitant des aspects sociaux, environnementaux, sociétaux et économiques de l'entreprise dans ses activités et dans ses interactions avec ses parties prenantes, telles que définie par le décret du 24 avril 2012 relatif aux obligations de transparence des entreprises en matière sociale et environnementale.

Dans ce cadre, trois niveaux de déclarations sont utilisés, qui sont ceux proposés par France GBC dans son guide Reporting RSE :

- Niveau corporate : limité aux immeubles utilisés par la société pour son usage propre (siège social).
- Niveau activité : limité aux immeubles concourant au chiffre d'affaires avec trois périmètres :
  1. Aucune information disponible
  2. Information disponible uniquement pour les parties communes gérées
  3. Information disponible pour l'ensemble
- Niveau parties prenantes : intégrant l'impact environnemental des projets dans leur ensemble, de leur construction à leur utilisation.

En cohérence avec la méthode de consolidation financière, les trois niveaux concernent Affine et ses filiales consolidées par intégration globale (Banimmo étant par conséquent exclue du champ des déclarations).

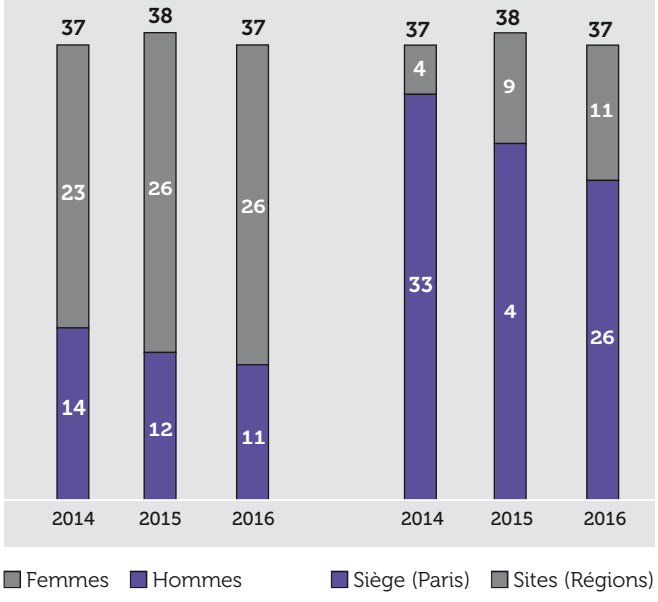
Informations sociales

EMPLOI

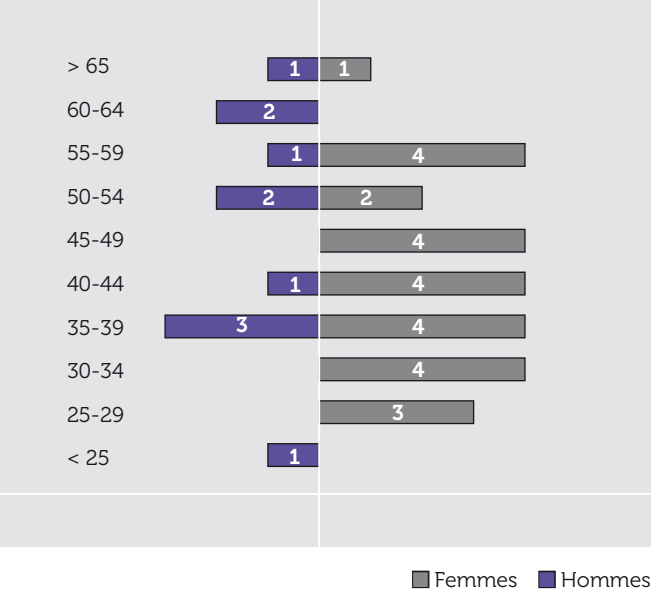
Effectif total et répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique

Au 31 décembre 2016, l'effectif total de la société est de 37 personnes : 8 employés, 27 cadres et 2 mandataires sociaux. La répartition femmes/hommes est la suivante : 26 femmes (dont 6 employées, 19 cadres et 1 mandataire sociale) et 11 hommes (dont 2 employés, 8 cadres et 1 mandataire social). Sur ce total 5 personnes sont employées par les sociétés qui exploitent des commerces dans le carré Colbert à Nevers.

RÉPARTITION DES EFFECTIFS PAR SEXE ET LOCALISATION



PYRAMIDE DES ÂGES



Embauches et licenciements

Au cours de l'exercice, 5 recrutements ont été réalisés par la société dont 4 en contrat à durée indéterminée et 1 à durée déterminée. 1 contrat à durée déterminée a été transformé en contrat à durée indéterminée ; le nombre de départs (retraite, démission, licenciement) s'est élevé à 6 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 réglementaires, notamment quant à la durée du temps de repos. Le processus d'évaluation permet en outre au collaborateur d'obtenir chaque année une appréciation complète de ses compétences et des aspects à développer.

Le montant total des rémunérations brutes versées aux salariés en 2016 s'élève à 2,9 M€, en baisse de 6,6 %. Les charges sociales employeur représentent un montant de 54 % du salaire brut.

Compte tenu de la méthodologie de calcul de l'intéressement retenue dans l'accord d'intéressement signé en juin 2012 mentionné ci-après dans la rubrique « Bilan des accords collectifs », il n'a été versé aucune somme en 2016 au titre de l'intéressement au résultat de l'exercice 2015.

Au 31 décembre 2016, 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. Un nouveau programme d'attribution d'actions gratuites a été autorisé par l'Assemblée générale des actionnaires le 28 avril 2016 dans la limite de 0,30 % des actions existant le jour de l'Assemblée. L'Assemblée générale a donné tous pouvoirs au Conseil d'administration afin de déterminer l'identité des bénéficiaires, le nombre d'actions à leur attribuer ainsi que la durée des périodes de conservation et d'acquisition. Le lancement de ce programme n'a pas été initié au cours de l'exercice 2016.

ORGANISATION DU TRAVAIL

Organisation du temps de travail

Affine a signé en décembre 2001 un accord sur la réduction du temps de travail (RTT) et l'instauration d'un horaire variable dans le cadre d'une durée annuelle de 1 600 heures. La « journée de solidarité » instituée par la loi du 30 juin 2004 a été mise en œuvre par imputation sur le nombre de jours de RTT.

Absentéisme

Le nombre total de jours d'absence pour maladie en 2016 a été de 358 contre 154 jours en 2015, soit respectivement 9,2 jours par salarié contre 4,3. Les causes de l'absentéisme dans la société sont principalement les congés maternité (270 jours) et la maladie (88 jours).

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 lors de discussions, soit par courriel.

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 conclus dans l'entreprise et de leurs impacts sur la performance économique de l'entreprise ainsi que sur les conditions de travail des salariés

En 2016, aucun nouvel accord collectif n'a été signé.

Les accords suivants ont continué à produire leurs effets en 2016 :

Convention collective

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

Accord d'intéressement

Un nouvel accord a été signé le 8 juin 2012 par l'ensemble du personnel pour une application à partir de l'exercice 2012. Cet accord a été dénoncé fin 2015 afin de mettre en place un nouvel accord à partir de 2016, signé le 1er avril 2016.

Accord sur l'aménagement du temps de travail

L'accord collectif du 21 décembre 2001 relatif à l'aménagement du temps de travail continue à s'appliquer.

SANTÉ ET SÉCURITÉ

Conditions de santé et de sécurité au travail

Depuis fin 2016, les collaborateurs d'Affine évoluent dans de nouveaux locaux. Les espaces de travail ont été reconfigurés afin d'améliorer les échanges entre collaborateurs dans un cadre plus convivial, tout en bénéficiant des dernières technologies permettant d'accélérer le traitement des données et de réduire les consommations énergétiques.

La société a mis en place une campagne de vaccination contre la grippe saisonnière depuis 2000.

Conformément à la réglementation applicable, l'évaluation des risques dans l'entreprise a été réalisée. Les résultats de cette évaluation ont été retranscrits dans le document unique de sécurité.

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 n'a enregistré aucun accident de travail.

La société Affine n'a pas recensé de maladie professionnelle au sein de ses effectifs en 2016.

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 1,29 % de la masse salariale ; 23 collaborateurs en ont bénéficié en 2016.

Des cours d'anglais en accès libre ont été 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 obligations et de son impact sur la rédaction des contrats.

Nombre total d'heures de formation

Le nombre total d'heures de formation externe a été de 516,5 heures en 2016.

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 2016, la société compte 2 directeurs féminins et 3 directeurs masculins.

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

La société travaille dès qu'elle en a la possibilité avec des prestataires employant des personnes handicapées.

Politique de lutte contre les discriminations

La société est attentive aux enjeux de la discrimination et s'attache à ce qu'il n'y ait aucune discrimination lors des recrutements et dans les évolutions de carrière ou de rémunérations.

Pour 2016, l'effectif moyen d'Affine étant inférieur à 50 personnes, il n'y a pas lieu d'établir un plan d'action senior.

La Société souligne la nécessité de veiller à ce que les nouvelles technologies de l'information et de la communication respectent le temps de vie privée des salariés. À ce titre, ces derniers disposent d'un droit à la déconnexion. En ce qui concerne plus particulièrement les salariés sous convention de forfait jours, le droit à la déconnexion permet de garantir à ces cadres les durées minimales de repos ainsi que les durées maximales de travail.

PROMOTION ET RESPECT DES STIPULATIONS DES CONVENTIONS FONDAMENTALES DE L'ORGANISATION INTERNATIONALE DU TRAVAIL

L'activité du groupe se limite au territoire de l'Union Européenne, et respecte notamment les stipulations en matière :

- de liberté d'association et du droit de négociation collective,
- d'absence de discriminations en matière d'emploi et de profession,
- d'absence de travail forcé ou obligatoire et de travail des enfants.

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 ou d'amélioration des immeubles du patrimoine les plus énergivores. La signature de baux verts (14 depuis 2010), ou la recherche de labellisations environnementales, sont des exemples d'applications concrètes de ces principes dans l'activité opérationnelle d'Affine.

La démarche d'Affine s'inscrit dans un objectif de responsabilité sociétale de l'entreprise, et de préservation de la valeur de son patrimoine. Cette réflexion environnementale a amené Affine à repenser sa stratégie, afin de faire de la performance environnementale un critère discriminant dans sa politique d'investissement et d'arbitrage. Affine vise, en effet, à acquérir de façon privilégiée des bâtiments qui, 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.

A titre d'exemple, Affine a pris livraison d'un immeuble de bureaux de 1 500 m² à Clichy labellisé BREEAM. L'immeuble se distingue par une façade végétalisée tramée par des jardinières au pourtour de chaque niveau (procédé novateur permettant de rafraichir les façades et ainsi optimiser les consommations énergétiques), une ventilation garantissant une extraction naturelle de l'air intérieur par les parties communes, un éclairage naturel des bureaux et de l'escalier favorisant son utilisation, et des panneaux solaires en toiture.

Dans la même logique le groupe a investi près de 50 M€ dans des projets en VEFA à Nantes, Lille et Meudon des immeubles de bureaux neufs dotés de la labélisation BREAM, et pouvant bénéficier en outre de qualités environnementales spécifiques :

- Green Office® en Seine fait partie d'immeubles à énergie positive de dernière génération développés par Bouygues Immobilier ; ce programme s'inscrit dans une démarche environnementale ambitieuse visant le Label BEPOS Effinergie et la certification environnementale « Passeport HQE niveau Exceptionnel ». La consommation énergétique sera optimisée par l'utilisation de matériaux très performants, un pilotage énergétique précis et une production électrique assurée par 650 m² de panneaux photovoltaïques en toiture.
- Parmi les innovations techniques développées sur le programme de Nantes, figure la récupération d'énergie dite « fatale », via la mise en place d'un système de production d'eau chaude sanitaire par des serveurs. Une démarche initiée en cohérence avec les ambitions de l'éco-quartier.

Similairement, la société arbitre les actifs qui ne pourraient pas être aisément adaptés à ses critères environnementaux.

Le processus de communication sur des données environnementales est révisé afin de tenir compte des évolutions du cadre réglementaire prévues dans la loi dite « Grenelle II ». Cette réglementation requiert l'insertion d'une annexe environnementale pour tous les immeubles tertiaires d'une superficie supérieure à 2 000 m². Elle prévoit également l'obligation de réaliser avant janvier 2020 des travaux en vue d'améliorer la performance énergétique des bâtiments tertiaires. En anticipation de sa mise en application, la société a déjà entrepris de tels travaux.

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, dont Affine, l'association BBCA (Bâtiment Bas Carbone) est née de la volonté de nombreux acteurs de l'immobilier, de la construction et de l'écologie de s'unir pour réduire l'empreinte carbone des bâtiments et promouvoir des ouvrages plus vertueux. L'association poursuit un double objectif : faire prendre conscience de l'urgence à diminuer l'empreinte carbone des bâtiments et valoriser toutes les démarches qui contribuent au développement des bâtiments bas carbone. Le label BBCA devrait permettre aux acteurs immobiliers d'identifier les bonnes pratiques.

Actions de formation et information des salariés en matière de protection de l'environnement

Les « asset managers » bénéficient régulièrement de sessions de formation sur les différents aspects de la prise en compte des aspects environnementaux dans la gestion des immeubles de la société.

Moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions

La nature de l'activité d'Affine ne présente pas de danger particulier pour l'environnement.

Affine a néanmoins lancé un plan de sensibilisation en adressant à l'ensemble de ses locataires un guide des bonnes pratiques environnementales présentant de manière synthétique des mesures simples à appliquer pour limiter l'impact environnemental de leur exploitation.

Le patrimoine d'Affine est composé essentiellement de bureaux et de commerces, pour lesquels des contrôles périodiques ont lieu et des mesures sont prises (changement des systèmes de climatisation, de chauffage, amélioration de l'isolation thermique...).

Les quelques sites logistiques appartenant à Affine font l'objet d'une surveillance plus rigoureuse en raison des risques plus importants engendrés par l'exploitation des locataires.

Montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement

Aucune provision ou garantie pour risques en matière d'environnement n'a été nécessaire au cours de l'exercice écoulé.

POLLUTION

Mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement

En dehors des mesures prises pour assurer la conformité des exploitations classées pour la protection de l'environnement et des contrôles périodiques effectués sur ces immeubles, aucun autre type de risque de pollution n'a été identifié et donc aucune autre mesure ne s'est avérée nécessaire.

Prise en compte des nuisances sonores et le cas échéant de toute autre forme de pollution spécifique à une activité

Les nuisances sonores maximales autorisées sur les sites logistiques sont définies réglementairement.

Des contrôles périodiques de ces nuisances sont effectués par les exploitants concernés afin de vérifier la limitation de la pollution sonore.

ÉCONOMIE CIRCULAIRE

Prévention et gestion des déchets

Les mesures de prévention, de recyclage, de réutilisation, d'autres formes de valorisation et d'élimination des déchets

Une politique efficace de gestion des déchets doit se fonder sur une coopération active avec les locataires. Ceux-ci sont régulièrement informés sur les systèmes de gestion des déchets et des équipements de tri du site. Les baux et « baux verts » peuvent prévoir des exigences minimums en matière de tri et de recyclage des déchets.

Sur les sites de stockage et d'entreposage, les locataires sont tenus d'effectuer un tri entre les déchets industriels banals et les déchets industriels dangereux.

Au niveau corporate, la quote part des déchets de la société s'est élevée à 10,6 tonnes en 2016.

Les actions de lutte contre le gaspillage alimentaires

Elles ne sont pas pertinentes au regard des activités du groupe.

Utilisation durable des ressources

Consommation d'eau et approvisionnement en fonction des contraintes locales

La société s'appuie sur une étroite coopération avec ses locataires afin de réduire la consommation d'eau des 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 444 m^3 en 2016.

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 2,0 tonnes en 2016.

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 215 750 Kwh.

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

La composition du patrimoine d'Affine, se caractérisant par des immeubles en grande majorité 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 ». Néanmoins Affine étudie sur certains de ces actifs la possibilité d'installer des équipements spécifiques permettant la production d'énergie afin de réduire la consommation énergétique de ces actifs tout en allégeant les charges de ses locataires. Sur les opérations en cours de construction ou de rénovation, Affine veille à la limitation de la 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, règlementaires, environnementaux, d'hygiène et de sécurité, et de pollution des sols.

Par ailleurs, la société a prévu dans la grande majorité des cas, l'obligation de réaliser un audit du sol au départ du locataire, et ce, particulièrement dans le domaine des entrepôts, en sus des contrôles et rapports périodiques sur site.

CHANGEMENT CLIMATIQUE

Postes significatifs d'émissions de gaz à effet de serre générés du fait de l'activité de la société, notamment par l'usage des biens et services qu'elle produit

La société communique l'agrégation des émissions de gaz à effet de serre (GES) liées à la consommation d'électricité des bâtiments, converties en une unité d'équivalent CO_2 (CO_2e).

Au niveau corporate, la consommation électrique de 215 750 Kwh correspond à une quantité d'émission de gaz à effet de serre de 17,7 tonnes (tonne équivalent CO_2).

Adaptation aux conséquences du changement climatique

Pour réduire ses émissions de CO_2 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 ces investissements n'a encore été mis en place. Un programme de relevé d'informations et de tableaux de suivi est à l'étude.

Le classement des immeubles au regard de la réglementation des risques naturels, miniers et technologiques est pris en compte lors de l'acquisition de tout nouvel actif. Ce classement est une nouvelle fois vérifié à l'occasion de tout mouvement locatif, et fera, dès 2017, l'objet d'une mise à jour semestrielle.

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.

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 ou de commerces, permettent le développement d'activités de différentes natures, elles-mêmes génératrices d'emplois.

Impact sur les populations riveraines ou locales

En prenant part à la redynamisation des villes, et notamment des centres-villes, 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.

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, 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 2016, 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 (enfants handicapés, personnes âgées, etc.).

Affine est actionnaire d'Habitat et Urbanisme. Cette association a notamment pour objectif de faire accéder des personnes en situation de précarité à un logement décent, de faciliter leur insertion et leur permettre de recréer des liens sociaux.

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, et de leur implantation locale. Le choix collégial de l'intermédiaire (ou des intermédiaires en cas de mandat non exclusif ou co-exclusif) et les critères utilisés pour le ou les retenir permettent 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 au paiement.

Par ailleurs, la société, en concertation avec les autres intervenants concernés (notaires, banques) porte une attention particulière à la vérification de l'origine des fonds de l'acquéreur en cas de vente d'un actif.

Mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs

Le patrimoine d'Affine ne comprend aucun site de fabrication de produit destiné à être vendu à des consommateurs. Les sites de stockage ou de vente de produits destinés aux consommateurs sont soumis à des normes d'hygiène et de sécurité, le respect de ces normes fait l'objet de contrôles réglementaires périodiques.

Par ailleurs, le locataire doit veiller à la conformité de son exploitation avec toutes les prescriptions des autorités administratives, concernant l'hygiène, la sécurité ou la salubrité. Tous travaux pouvant être exigés pour le maintien ou la mise en conformité de ses locaux, sont à la charge du locataire, à l'exception des travaux touchant à la structure du bâtiment depuis la loi dite Pinel.

AUTRES ACTIONS ENGAGÉES EN FAVEUR DES DROITS DE L'HOMME

Aucune action particulière n'a été engagée à ce titre.

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 5 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 absences pour maladie et congés maternité.	
Taux de fréquence des accidents du travail avec arrêt	Le taux de fréquence correspond au nombre d'accidents du travail avec arrêt dans l'année, multiplié par 1 000 000 et divisé par le nombre total d'heures théoriquement travaillées au cours de l'année.	
Taux de gravité	Le taux de gravité correspond au nombre de jours d'arrêt pour accidents du travail, multiplié par 1 000 et divisé par le nombre total d'heures théoriquement travaillées au cours de l'année.	
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 CO_2. Le facteur d'émission utilisé est celui de l'ADEME 2014, soit 0,082 kg CO_2e/kWh.	
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.	
Donnée manquante	Dans le cas d'une impossibilité technique ne permettant pas de récupérer une information pour l'année en cours, celle-ci est estimée en fonction de l'information publiée l'année précédente. Cette procédure a concerné pour l'année 2016 la consommation électrique, d'eau, de déchet et de papier qui ont été calculés au prorata de l'effectif moyen de l'année en cours et qui s'établit à 39,1 contre 35,4 en 2015. La consommation électrique des parties communes a été estimée comme stable.	

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

A ANNEXES ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 27 AVRIL 2017

INFORMATIONS	PAGES
Texte des résolutions proposées a l'Assemblée générale mixte du 27 avril 2017	156
Tableau des résultats de la société au cours des cinq derniers exercices	163
Échéances des dettes fournisseurs	163
Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés	164
Rapport de la Présidente sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne pour l'exercice 2016	167
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.	173
Rapport du Conseil sur la réduction de capital	174
Rapport des Commissaires aux comptes sur la réduction du capital	175
Rapport des Commissaires aux comptes sur les opérations sur le capital prévues aux résolutions 7, 8, 10, 11 et 12 de l'Assemblée générale mixte du 27 avril 2017	176
Récapitulatif des délégations en matière d'augmentation de capital	178
Projet de délégations de compétence pour augmenter le capital de la Société	179
Rapport du Conseil d'administration sur les rémunérations des dirigeants	180
Plan d'attribution d'actions gratuites	183

Texte des résolutions proposées a l'Assemblée générale mixte du 27 avril 2017

DÉCISIONS EXTRAORDINAIRES

Première résolution
(modification de l'article 10 des statuts)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, autorise la modification de l'article 10 des statuts comme suit :

Les cinquième et sixième alinéas de l'article 10 des statuts intitulé **Nomination des membres du Conseil d'administration** sont supprimés, de : *« Un salarié de la société ne peut être nommé Administrateur... »* jusqu'à *« ... irrégulièrement nommé. »*

Le reste de l'article est inchangé.

Deuxième résolution
(modification de l'article 13 des statuts)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, autorise la modification de l'article 13 des statuts comme suit :

Le dernier alinéa de l'article 13 des statuts intitulé **Rôle du Conseil d'administration** est modifié comme suit :

« Le Conseil d'administration élit parmi ses membres, personnes physiques, un Président dont il fixe la durée des fonctions sans qu'elle puisse excéder la durée de son mandat d'administrateur. La limite d'âge pour l'exercice des fonctions de Président est fixée à 75 ans. »

Le reste de l'article est inchangé.

Troisième résolution
(modification de l'article 14 des statuts)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, autorise la modification de l'article 14 des statuts comme suit :

Le troisième alinéa du 1-Directeur général de l'article 14 des statuts intitulé **Direction générale** est modifié comme suit :

« Pour l'exercice de ses fonctions le Directeur général doit être âgé de moins de 75 ans. »

L'article intitulé « 2-Directeur général délégué » de l'article 14 des statuts **Direction générale** est modifié comme suit :

Il est inséré après le premier alinéa ce qui suit :

« Le Directeur général délégué représente la Société à l'égard des tiers et il est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société et pour décider ou autoriser toutes opérations intéressant l'activité de la Société, dans la limite de l'objet social et des pouvoirs expressément attribués par la loi aux décisions de la collectivité des associés et de celles définies par décision du Conseil d'administration. »

L'alinéa suivant est supprimé.

Le troisième alinéa est modifié comme suit : *« Pour l'exercice de ses fonctions le Directeur général délégué doit être âgé de moins de 75 ans. »*

Le reste de l'article est inchangé.

Quatrième résolution
(modification de l'article 4 des statuts)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, autorise la modification du dernier alinéa de l'article 4 des statuts intitulé **Siège social** comme suit :

« Il pourra être transféré en tout autre endroit en France par simple décision du Conseil d'administration et en tout autre lieu en vertu d'une décision de l'Assemblée générale extraordinaire. »

Le reste de l'article est inchangé.

Cinquième résolution
(réduction du capital social d'une somme de 34 500 000 €)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil d'administration et des Commissaires aux comptes, et après avoir rappelé que le compte report à nouveau de la société tel qu'approuvé par l'Assemblée générale du 28 avril 2016, statuant sur les comptes de l'exercice 2015, s'élevait à la somme de 43 703 259,57 €, décide que le capital social actuellement fixé à 59 500 000 €, divisé en 10 056 071 actions, est réduit de 34 500 000 €, par prélèvement sur ce compte. Le nouveau capital social est fixé à 25 000 000 € **(Vingt-cinq millions d'euros).**

Sixième résolution
(modification des statuts suite à la réduction de capital)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, autorise la modification de l'article 6 des statuts comme suit :

« Article 6 – CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à ***vingt-cinq millions*** *(*25 000 000*) d'euros divisé en 10 056 071 actions, sans mention de valeur nominale, entièrement libérées et de même catégorie. »*

Septième résolution
(Délégation de compétence au Conseil d'administration en vue d'augmenter le capital avec maintien du droit préférentiel de souscription)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions des articles L.225-129-2, L.228-92 et L.228-93 du Code de commerce :

1° Délègue au Conseil d'administration, avec faculté de délégation et de subdélégation dans les conditions légales, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, sa compétence de décider une ou plusieurs augmentations du capital par l'émission, en France ou à l'étranger, en euros, d'actions ordinaires de la société ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires de la société ou d'une société dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital, ces valeurs mobilières pouvant être également libellées en monnaies étrangères ou en unité monétaire quelconque établie par référence à plusieurs monnaies.

La délégation ainsi conférée au Conseil d'administration est valable pour une durée de 18 mois à compter de la présente Assemblée.

2° Décide que le montant total des augmentations de capital social susceptibles d'être ainsi réalisées immédiatement ou à terme, ne pourra être supérieur, en nominal, à la moitié du capital social, soit 12 500 000 euros sur la base du capital actuel, montant duquel sera déduit le cas échéant, le plafond fixé dans la résolution suivante, montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire des actions à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions.

3° Décide que les actionnaires ont proportionnellement au montant de leurs actions, un droit préférentiel de souscription à titre irréductible aux valeurs mobilières émises en vertu de la présente résolution, ainsi que le cas échéant, un droit de souscription à titre réductible si le Conseil d'administration le décide.

4° Décide que si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Conseil d'administration pourra utiliser les facultés prévues par la loi et notamment offrir au public tout ou partie des titres non souscrits.

5° Prend acte qu'en cas d'usage de la présente délégation de compétence, la décision d'émettre des valeurs mobilières donnant accès au capital emportera au profit des porteurs de titres émis, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels les valeurs mobilières émises donneront droit.

6° Décide que le Conseil d'administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires pour mettre en œuvre la présente délégation, à effet notamment de déterminer les dates et modalités des émissions ainsi que les caractéristiques des valeurs mobilières à émettre, fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès à terme au capital de la Société et ce en conformité avec les dispositions légales et réglementaires, fixer les conditions de la ou des émissions et notamment fixer le prix d'émission des actions, prévoir la possibilité de libérer la souscription par versement en espèces ou par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la société ou par la combinaison de ces deux moyens, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation et, plus généralement, faire le nécessaire en pareille matière.

7° Prend acte que la présente délégation prive d'effet la délégation consentie par l'Assemblée générale mixte du 28 avril 2016.

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.

Huitième résolution
(Délégation de compétence au Conseil d'administration en vue d'augmenter le capital avec suppression du droit préférentiel de souscription)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions des articles L.225-129-2, L.225-135, L.228-92 et L.228-93 du Code de commerce :

1° Délègue au Conseil d'administration, avec faculté de délégation et de subdélégation dans les conditions légales, sa compétence de décider, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, une ou plusieurs augmentations du capital par l'émission, en France ou à l'étranger, en euros, d'actions ordinaires de la société ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires de la société ou d'une société dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital, ces valeurs mobilières pouvant être également libellées en monnaies étrangères ou en unité monétaire quelconque établie par référence à plusieurs monnaies.

La délégation ainsi conférée au Conseil d'administration est valable pour une durée de 18 mois à compter de la présente Assemblée.

2° Décide que le montant total des augmentations de capital social susceptibles d'être ainsi réalisées immédiatement ou à terme, ne pourra être supérieur, en nominal, à 25 % du capital social, soit 6 250 000 euros sur la base du capital actuel, ce montant s'imputant le cas échéant sur le plafond fixé dans la résolution précédente, montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire des actions à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions.

3° Décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires à ces titres qui seront émis conformément à la législation et de conférer au Conseil d'administration le pouvoir d'instituer le cas échéant au profit d'actionnaires un droit de priorité pour souscrire ces titres en application des dispositions de l'article L.225-135 du Code de commerce.

4° Décide que le prix d'émission des actions à émettre ainsi que celles à émettre par exercice de valeurs mobilières sera fixé par le Conseil d'administration et sera au moins égal au minimum autorisé par la législation.

5° Décide que si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, le Conseil d'administration pourra limiter le montant de l'opération au montant des souscriptions sous la condition que celui-ci atteigne au moins les trois quarts de l'émission décidée.

6° Prend acte qu'en cas d'usage de la présente délégation de compétence, la décision d'émettre des valeurs mobilières donnant accès au capital emportera au profit des porteurs de titres émis, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux titres de capital auxquels les valeurs mobilières émises donneront droit.

7° Décide que le Conseil d'Administration disposera, dans les limites fixées ci-dessus, des pouvoirs nécessaires pour mettre en œuvre la présente délégation, à effet notamment de déterminer les dates et modalités des émissions ainsi que les caractéristiques des valeurs mobilières à émettre, fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée, le cas échéant, la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant accès à terme au capital de la Société et ce en conformité avec les dispositions légales et réglementaires, fixer les conditions de la ou des émissions, prévoir la possibilité de libérer la souscription par versement en espèces ou par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la société ou par la combinaison de ces deux moyens, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts, imputer, à sa seule initiative, les frais des augmentations de capital sur le montant des primes qui y sont afférentes et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation et, plus généralement, faire le nécessaire en pareille matière.

8° Prend acte que la présente délégation prive d'effet la délégation consentie par l'Assemblée générale mixte du 28 avril 2016.

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.

Neuvième résolution
(Délégation de compétence au Conseil d'administration en vue d'augmenter le capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et conformément aux dispositions des articles L.225-129 et suivants et 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 7e et 8e 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 28 avril 2016.

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.

Dixième 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 7 et 8 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 28 avril 2016.

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.

Onzième 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.

Douzième résolution
(Autorisation d'annuler les actions acquises dans le cadre de l'achat de ses propres actions par la société)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport des Commissaires aux comptes, autorise le Conseil d'administration avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi et pour une durée de 18 mois :

- à annuler, en une ou plusieurs fois, les actions de la société acquises au titre de la mise en œuvre de l'autorisation d'achat de ses propres actions prévue à la 24e résolution ci-dessous, dans la limite de 10 % du capital conformément à l'article L225-209 du Code de commerce,
- à réduire corrélativement le capital social.

DÉCISIONS ORDINAIRES

Treizième résolution
(Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2016)

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 2016 tels qu'ils lui ont été présentés.

Quatorzième résolution
(Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2016)

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 2016 tels qu'ils lui ont été présentés.

Quinzième 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 2016.

Seizième 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 - 42 915 611,32 €, de la manière suivante :

Résultat de l'exercice - 42 915 611,32 €
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
2013	0,90 €
2014	1 €
2015	1 €

L'Assemblée générale décide la distribution de la somme de 10 056 071 euros par prélèvement sur le poste « Réserve libre sur ventes ».

Il reviendra à chacune des 10 056 071 actions composant le capital social, un montant de 1 euro, qui sera versé à partir du 10 mai 2017.

Ce dividende payé à partir du résultat taxable de la société 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.

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.

Dix-septième 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.

Dix-huitième 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)

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, nommé dans ses fonctions par le Conseil d'administration du 6 décembre 2016.

Dix-neuvième résolution
(Engagements de l'article L225-42-1 du Code de commerce : indemnité susceptible d'être due en cas de cessation des fonctions du Directeur général délégué)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après lecture du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les engagements visés à l'article L225-42-1 du Code de commerce, prend acte des conclusions de ce rapport et approuve les engagements qui y sont visés concernant M. Matthieu Evrard, Directeur général délégué, nommé dans ses fonctions par le Conseil d'administration du 6 décembre 2016.

Vingtième résolution
(Principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables aux dirigeants)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, approuve les principes et critères de détermination de la rémunération des dirigeants suivants :

1° La rémunération des dirigeants est composée d'une partie fixe, d'une partie variable et le cas échéant d'une partie exceptionnelle, dont le montant est fixé par le Conseil d'Administration sur proposition du Comité des nominations et des rémunérations.

2° Le niveau global des rémunérations des dirigeants est analysé annuellement par le Comité des nominations et rémunérations, qui procède éventuellement aux ajustements nécessaires, compte tenu des performances du bénéficiaire au cours de l'exercice écoulé, et en fait part au Conseil d'administration qui en décide.

3° L'appréciation de la partie variable, et le cas échéant exceptionnelle, de la rémunération des dirigeants est faite annuellement par le Conseil d'administration, sur recommandation du Comité des nominations et des rémunérations, en fonction d'objectifs définis, notamment au regard du développement de la société, de la recherche de création de valeur, de l'optimisation du patrimoine.

Le montant de la partie variable et le cas échéant exceptionnelle de la rémunération est fixé en fonction de la contribution de son bénéficiaire à la formation du résultat d'Affine et de ses filiales.

La partie variable de la rémunération, et le cas échéant la partie exceptionnelle, peuvent être versées soit en numéraire soit par attribution d'actions gratuites.

Le versement de la partie variable et, le cas échéant, celui de la partie exceptionnelle de la rémunération sont conditionnés à leur approbation par l'Assemblée générale.

Vingt et unième résolution
(Rémunération du Directeur général)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration aux termes de laquelle la rémunération du Directeur général est indiquée, approuve l'ensemble des éléments fixes, variables et le cas échéant exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature qui lui sont attribuables, en raison de son mandat.

Ces éléments figurent ci-dessous :

- Partie fixe : 335 400 €
- Partie variable : 50 % de la rémunération fixe
- Jetons de présence : 14 000 € (sur l'exercice 2016)
- Autres avantages : 5583 €

et sont plus amplement détaillés dans le rapport joint au rapport mentionné aux articles L.225-100 et L.225-102 du Code de commerce.

Vingt-deuxième résolution
(Rémunération du Directeur général délégué)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration aux termes de laquelle la rémunération du Directeur général délégué est indiquée, approuve l'ensemble des éléments fixes, variables et le cas échéant exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature qui lui sont attribuables, en raison de son mandat.

Ces éléments figurent ci-dessous :

- Partie fixe : 250 000 €
- Partie variable : jusqu'à 50 % de la rémunération fixe
- Jetons de présence s'il est nommé administrateur par la présente Assemblée
- Autres avantages : 14 249 €,

et sont plus amplement détaillés dans le rapport joint au rapport mentionné aux articles L.225-100 et L.225-102 du Code de commerce.

Vingt-troisième résolution
(Modification de l'autorisation d'attribution d'actions gratuites de la société)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, autorise l'extension aux mandataires sociaux de l'autorisation donnée le 28 avril 2016 au Conseil d'administration de procéder à l'attribution d'actions gratuites au profit des membres du personnel salarié de la société ou de certaines catégories d'entre eux.

Vingt-quatrième résolution
(Autorisation à conférer au Conseil d'administration pour opérer sur les actions de la société)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, autorise le Conseil d'administration, avec faculté de délégation, pour une durée de 18 mois, à acheter les actions de la société, conformément aux dispositions des articles L.225-209 et suivants du Code de commerce.

Les acquisitions d'actions pourront être effectuées en vue de :

- l'animation du marché à travers un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers,
- l'attribution d'actions gratuites aux salariés dans le cadre des dispositions légales,
- la conservation et la remise à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe,
- l'annulation des actions dans le cadre d'une réduction de capital, telle qu'autorisée par la 12e résolution présentée ci-dessus.

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 28 avril 2016, sous réserve du lancement du programme de rachat d'actions par le Conseil d'administration.

Vingt-cinquième résolution
(Nomination de Monsieur Matthieu Evrard en qualité d'administrateur)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, décide de nommer Monsieur Matthieu Evrard pour une durée de 3 années venant à expiration à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos en 2019.

Vingt-sixième résolution
(Renouvellement du mandat d'administrateur de M. Bertand de Feydeau)

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. Bertrand de Feydeau 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 2019.

Vingt-septième résolution
(Renouvellement du mandat d'administrateur de Mme Delphine Benchetrit)

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 Delphine Benchetrit 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 2019.

Vingt-huitième résolution
(Renouvellement du mandat d'administrateur de Atit)

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 Atit 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 2019.

Vingt-neuvième 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 :

- un jeton double, soit 24 000€ , pour la Présidente du Conseil d'administration, qui constitue sa rémunération au sens des articles L225-37-2 et R225-29-1 du Code de commerce,
- 12 000 € par administrateur dont 6 000 € au prorata de leur présence effective,
- 1 000 € par administrateur et par réunion d'un comité spécialisé.

Trentième résolution
(Transfert du siège social)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, ratifie la décision prise par le Conseil d'administration dans sa séance du 15 septembre 2016 de transférer le siège social du 5 rue Saint-Georges 75009 Paris au 39 rue Washington 75008 Paris, à effet du 10 octobre 2016.

Trente et unième 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 EUROS	2012	2013	2014	2015	2016
1. Situation financière en fin d'exercice					
a) Capital social en fin d'exercice	53 300	53 300	53 500	59 500	59 500
b) Nombre d'actions existantes au 31 décembre	9 033 959	9 033 959	9 051 431	10 056 071	10 056 071
c) Nombre moyen pondéré d'actions sur l'exercice	8 696 290	8 994 682	9 023 026	9 462 792	10 035 893
2. Résultat global des opérations					
a) Chiffre d'affaires H.T. (1)	58 283	50 881	46 823	40 352	35 362
b) Résultat avant impôt, amortissements et provisions (2)	-14 270	10 908	21 247	23 960	6 307
c) Impôt sur les sociétés	34	1 237	556	-536	524
d) Résultat après impôt, amortissements et provisions	-20 196	-16 732	4 706	4 232	(42 916)
e) Montant des résultats distribués	10 841	10 841	8 146	10 056	10 056
3. Résultat des opérations réduit à une seule action (3)					
a) Résultat après impôt mais avant amortissements et provisions	-1,64	1,08	2,30	2,60	0,58
b) Résultat après impôt, amortissements et provisions	-2,32	-1,86	0,52	0,45	-4,27
c) Dividende versé à chaque action	1,20	1,20	0,90	1,00	1,00
4. Personnel					
a) Nombre de salariés	37	36	36	33	32
b) Montant de la masse salariale	3 247	2 870	3 031	2 528	3 126
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité sociale, oeuvres sociales ...)	1 547	1 836	1 780	1 473	1 518

(1) 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.

Échéances 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 2014, classé par échéances, est présenté dans le tableau ci après :

EN MILLIERS D'EUROS	NON EXIGIBLE	DE 1 À 60 JOURS	DE 61 À 180 JOURS	DE 181 À 360 JOURS	PLUS DE 361 JOURS	TOTAL
	5	122	24	8	4	163

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 2016

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.

1 CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

1.1 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 le Directeur général délégué – Matthieu Evrard (à compter du 1er janvier 2017)

Nature, objet, modalités et motifs justifiant l'intérêt pour la société

Le comité des nominations et rémunérations a proposé une indemnité de départ de 320 000 € pour Matthieu Evrard en cas de licenciement avant le 1er janvier 2018. L'octroi de cette indemnité est motivé par le fait qu'avant cette date, l'assurance chômage « mandataires sociaux » ne peut entrer en vigueur. Elle n'a donc pas vocation à perdurer au-delà de cette date.

Le Conseil d'Administration du 6 décembre 2016 a autorisé l'octroi de cette indemnité.

1.2 Conventions et engagements autorisés depuis la clôture

Nous avons été avisés des conventions et engagements suivants, autorisés depuis la clôture de l'exercice écoulé, qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'administration.

Avec le Directeur général d'Affine R.E. – Alain Chaussard (à compter du 1er janvier 2017)

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 et 28 avril 2016 ont approuvé le renouvellement de cette indemnité aux mêmes conditions.

Compte tenu du changement de fonctions de Monsieur Alain Chaussard à compter du 1er janvier 2017, cette indemnité a été autorisée, aux mêmes montant et conditions que la précédente, par le Conseil d'administration du 28 février 2017.

Avec la société MAB Finances SA

Les administrateurs concernés sont la société MAB Finances (représentée par Monsieur Alain Chaussard) et Madame Maryse Aulagnon.

Nature, objet, modalités et motifs justifiant l'intérêt pour la société

La nouvelle convention de prestations de services administratifs, financiers et de développement opérationnel conclue avec MAB Finances a été autorisée par le Conseil d'administration du 30 avril 2015 réuni après la tenue de l'Assemblée générale et approuvée par l'assemblée générale mixte du 28 avril 2016.

Cette convention, datée du 30 avril 2015 à effet rétroactif au 1er janvier 2015, a été reconduite pour une durée de deux ans dans des termes économiques identiques à l'ancienne convention mais avec une inflexion plus stratégique des missions confiées à MAB Finances.

Cette convention permet à la société Affine 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.

Le 3 février 2017, cette convention a fait l'objet d'un avenant à effet au 1er janvier 2017, afin de réduire le nombre d'heures que MAB Finances doit réaliser, qui passe de 800 à 400 heures annuelles, les autres dispositions du contrat ne sont pas modifiées.

Cette convention a été autorisée par le Conseil d'administration du 30 mars 2017.

2 CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DÉJÀ APPROUVÉS PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

2.1 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) jusqu'au 19 juin 2016

Les administrateurs concernés sont Madame Maryse Aulagnon et Monsieur Alain Chaussard.

Nature, objet et modalités

Le 19 décembre 2014, la société Promaffine a cédé les 498 parts sociales de la société Concerto Développement qu'elle possédait à Kaufman & Broad Real Estate. La société Affine 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 a été mené jusqu'à son terme contractuel (soit le 19 juin 2016) et le bénéficiaire de la garantie n'a pas sollicité sa mise en œuvre.

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.

2.2 Conventions et engagements approuvés au cours de l'exercice écoulé

Avec le Directeur général délégué d'Affine R.E. – Alain Chaussard (jusqu'au 31 décembre 2016)

Nature, objet, modalités et motifs justifiant l'intérêt pour la société

Les modalités financières de cet engagement sont décrites au paragraphe 1.2 ci-avant.

Cette indemnité a été approuvée par l'assemblée générale mixte du 28 avril 2016.

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

Les modalités de cette convention ont été décrites au paragraphe 1.2 ci-avant.

Cette convention a été autorisée par le Conseil d'administration du 30 avril 2015 réuni après la tenue de l'Assemblée générale et approuvée par l'assemblée générale mixte du 28 avril 2016.

En application de ce contrat, la charge enregistrée dans les comptes d'Affine R.E. au 31 décembre 2016 s'élève à 331 187 € hors taxes.

Avec la société Urbismart

Les administrateurs concernés sont Madame Maryse Aulagnon et Monsieur Alain Chaussard.

Nature, objet, modalités et motifs justifiant l'intérêt pour la société

Cette convention a été signée le 22 décembre 2015 et a pour objet de faire bénéficier la société Urbismart (détenue à hauteur de 24,5 % par Affine 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 n'est pas pour le moment reconduite.

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 a été autorisée par le Conseil d'administration du 24 février 2016 et approuvée par l'Assemblée générale mixte du 28 avril 2016.

Fait à Paris La Défense et Paris, le 30 mars 2017

Les Commissaires aux comptes

KPMG Audit FS I	**Cailliau Dedouit et Associés**
Isabelle Goalec	Rémi Savournin
Associée	*Associé*

Rapport de la Présidente sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne pour l'exercice 2016

(Article L225-37 du Code de commerce)

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, 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 2016.

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 sont conformes aux recommandations de ce code. Ce code a fait dernièrement l'objet d'une révision dont l'adoption sera prochainement soumise au Conseil d'administration.

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 2016, le Conseil d'administration de la société est composé de neuf administrateurs :

- M^me^ Maryse Aulagnon, Président du Conseil d'administration,
- la société Mab-Finances, représentée par M. Alain Chaussard, vice-président,
- la société Atit, représentée par M^me^ Catherine Wallerand, directrice juridique groupe Affine,
- M^me^ Delphine Benchetrit, Directeur associé de Finae Advisors,
- M. Arnaud de Bresson, Directeur général de Paris-Europlace,
- M Stéphane Bureau, Président de Humakey
- M^me^ Joëlle Chauvin,
- 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 n'a pas été modifiée depuis la fin de de l'exercice précédent.

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 au Conseil d'administration, instituée par la loi du 14 juin 2013 relative à la sécurisation de l'emploi. De même, la participation des salariés ne dépassant pas le seuil de 3 % du capital social, la désignation d'un administrateur salarié n'est pas requise (article L225-23 al 1 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 dispositions de la loi du 27 janvier 2011 sur la représentation équilibrée des hommes et des femmes au sein des Conseils d'administration.

■ Administrateurs indépendants

Les principes d'indépendance retenus par le règlement intérieur ont été déterminés conformément au Code Middlenext, à savoir :

- ne pas être salarié ou 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 administrateurs sont indépendants : M^me^ Delphine Benchetrit, M. Arnaud de Bresson, M. Stéphane Bureau, M^me^ 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 Nominations et des Rémunérations puis soumis au Conseil. La nomination de chaque administrateur fait l'objet d'une résolution distincte soumise à l'Assemblée générale des actionnaires.

■ Action de garantie

L'article 11 des statuts précise que tout administrateur doit être propriétaire d'au moins une action nominative de la société pendant la durée de son mandat.

■ Jetons de présence

Les administrateurs perçoivent des jetons de présence. Ceux-ci sont alloués par l'Assemblée générale et répartis par le Conseil, notamment sur la base de leur présence effective aux réunions du Conseil et de ses comités. L'Assemblée générale mixte du 28 avril 2016 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.

A

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'intérêt survenant après sa nomination, 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

Jusqu'au 31 décembre 2016, la Direction générale était assurée par M^me^ Maryse Aulagnon en qualité de Président-directeur général et M. Alain Chaussard en tant que Directeur général délégué.

Le Conseil d'administration du 6 décembre 2016, sur proposition de sa Présidente, a décidé, conformément à l'article 14 des statuts de la société, de dissocier les fonctions de présidence du Conseil d'administration et de Direction générale.

A compter du 1^er^ janvier 2017, la présidence du Conseil d'administration d'Affine R.E. est assurée par M^me^ Maryse Aulagnon et la Direction générale par M. Alain Chaussard en qualité de Directeur général et M. Matthieu Evrard, Directeur général délégué.

Dans cette nouvelle organisation, la Présidente continuera, via MAB Finances, de remplir certaines missions qui lui sont confiées au titre du contrat d'animation du 30 avril 2015, modifié par avenant du 3 février 2017, en étroite coordination avec la direction générale:

- présider et animer les séminaires stratégiques,
- assurer la veille technologique sur l'évolution de l'industrie immobilière, ainsi que le suivi des sociétés immobilières concurrentes,
- présider les réunions internes relatives à la mise en œuvre des décisions stratégique sur les immeubles (investissements, Capex et cessions),
- piloter les négociations relatives aux partenariats et alliances pour Affine et ses filiales et proposer les modifications d'organigramme qui en résulteront,
- participer aux réunions internes définissant la stratégie de communication financière, et externe de façon générale,
- participer au processus de recrutement des cadres dirigeants du groupe,
- participer aux réunions avec les investisseurs et les actionnaires,
- assurer, avec le Directeur général, la représentation de la société dans les instances professionnelles et auprès des pouvoirs publics.

Cumul du contrat de travail avec un mandat social

Monsieur Alain Chaussard n'est pas lié à la société ou à une société du groupe par un contrat de travail.

Monsieur Matthieu Evrard est entré dans la société en avril 2016 en tant que salarié. Son contrat de travail a été suspendu à la date de sa nomination.

Rémunérations des dirigeants mandataires sociaux

Les montants des rémunérations fixes et variables ont été déterminés par le Conseil d'administration, sur proposition du Comité des nominations et des rémunérations. Le montant de ces rémunérations ainsi que leurs modalités sont détaillées dans le rapport de gestion 2016.

Le niveau et les modalités de rémunération des dirigeants sont fondés sur les principes recommandés par le code de gouvernement d'entreprise Middlenext, notamment : exhaustivité, équilibre, cohérence, mesure, lisibilité et transparence.

Au cours de l'exercice 2016, les principes et les règles permettant de déterminer les rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux, se fondant sur les propositions du Comité des nominations et 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 bénéficiant au Directeur général (alors Directeur général délégué) a été approuvée lors des Assemblées générales mixtes du 29 avril 2009, du 27 avril 2012, du 24 avril 2013, 30 avril 2014 et 28 avril 2016.

Pour répondre aux nouvelles exigences réglementaires applicables à compter de l'Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2016, les principes et règles arrêtés pour déterminer les rémunérations et avantages accordés pour les dirigeants ainsi que leurs rémunérations et avantages figurent dans un rapport établi par le Conseil d'administration qui sera intégré dans le document de référence.

c) Fréquence des réunions

Le Conseil s'est réuni 7 fois au cours de l'exercice. Le taux moyen de présence des administrateurs est de 88,89 %.

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, du Directeur général ou du Directeur général délégué et 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 des comités doivent avoir la compétence technique requise pour siéger au comité.

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

1) Comité des nominations et des rémunérations (dénommé jusqu'au 28 février 2017 Comité des rémunérations et des nomination- changement de dénomination par le Conseil d'administration à cette date)

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.

La compétence 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.

Les mandataires sociaux peuvent participer au comité des rémunérations afin d'exposer la politique générale de rémunérations de la société, à l'exclusion des rémunérations et autres avantages les 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 2016 (taux de présence 100 %).

2) Comité des investissements

Les membres de ce Comité sont :

- La Présidente du Conseil d'administration
- La Direction générale
- Mme Joëlle Chauvin, Présidente (*)
- 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.

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

Le comité des investissements est compétent pour les opérations de cession et d'acquisition 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 une fois au cours de l'exercice 2016 (taux de présence 100 %).

3) Comité des comptes

Depuis la réforme de l'audit résultant de la transposition d'une Directive Européenne, le Comité des comptes doit être rebaptisé en Comité d'audit. Cette nouvelle dénomination a fait l'objet d'une décision du Conseil d'administration du 28 février 2017.

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 la Présidente et la Direction générale, ainsi que la Directrice de la comptabilité et du contrôle de gestion.

La direction juridique assure le secrétariat de séance.

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'évènement 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 la 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. Depuis la réforme de l'audit, le comité se prononce, avant la fin de l'exercice social en cours, sur les services autres que la certification des comptes et les honoraires y afférents. Il a également pour mission de vérifier l'indépendance des Commissaires aux comptes.

Le comité des comptes (d'audit) s'est réuni trois fois au cours de l'exercice 2016 (taux de présence de 88,89 %).

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.

1) Limitations de pouvoirs du Directeur général et du Directeur général délégué

- **a) Jusqu'au 31 décembre 2016,** le Conseil d'administration avait décidé de cumuler les fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur général et renouvelé le 1er septembre 2015, Maryse Aulagnon dans ses fonctions de Président-directeur général et Alain Chaussard dans ses fonctions de Directeur général Délégué le même jour.

A

Leurs pouvoirs sont définis dans les statuts et par le Conseil :

• **Concernant le Président-directeur général :**

« 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. »

• **Concernant le Directeur général délégué :**

« Le Directeur général félégué 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.

b) A compter du 1er janvier 2017, les fonctions sont désormais dissociées : Maryse Alagnon exerce les fonctions de Présidente du Conseil d'administration, Alain Chaussard exerce les fonctions de Directeur général. Mattieu Evrard devient à compter de la même date, Directeur général délégué.

En cas d'empêchement du Président du Conseil d'administration, les fonctions de présidence du Conseil sont assurées par le Vice-Président : Alain Chaussard, en qualité de représentant permanent de Mab Finances, dont le mandat a été renouvelé par le Conseil d'administration du 6 décembre 2016.

2) 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.

Maryse Aulagnon et Alain Chaussard jusqu'au 31 décembre 2016 ont conféré des délégations permanentes spécifiques à certains directeurs en fonction de leur domaine d'intervention. Ces délégations sont limitées en termes de montant d'engagement et de durée, étant applicables jusqu'à l'Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2017 :

- à Julien Vernerey, directeur adjoint de l'immobilier, les pouvoirs de passer, renouveler, résilier tous baux, conclure tous contrats d'entreprise ou de promotion immobilière, consentir tous mandats de construire ou délégation de maîtrise d'ouvrage pour les travaux, conclure tous contrats de mission technique ;
- à Monsieur Olivier Lainé, directeur administratif et financier, les pouvoirs de conclure tout contrat de couverture de taux sur Affine, accepter et formaliser toutes options de consolidation à taux fixe ;
- à Madame Catherine Wallerand, directrice juridique groupe, les pouvoirs de gestion du contentieux, de souscrire tout contrat d'assurance courante et de gestion financière et de disposition ainsi que des pouvoirs en matière d'assurance et en matière immobilière ;

L'ensemble de ces pouvoirs a été renouvelé par Alain Chaussard à compter du 1er janvier 2017.

Les pouvoirs attribués à Matthieu Evrard, Directeur général délégué depuis le 1er janvier 2017 sont limités par les pouvoirs que la loi attribue notamment à l'Assemblée générale, et par le Conseil d'administration.

Des pouvoirs spécifiques peuvent être délégués aux directeurs pour la signature de contrats.

3) 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 peuvent ne pas être exhaustives, certains risques pouvant être ainsi inconnus ou non identifiés par la société. Ces informations ne couvrent donc pas l'ensemble des risques auxquels la société pourrait être confrontée mais uniquement les risques connus les plus sensibles.

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

Les 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'assurant du respect des procédures et de la vérification de la régularité des opérations. Le contrôleur interne détermine avec la Direction générale chaque année un ou des thèmes spécifiques pour vérifier l'application des procédures de contrôle interne, identifier éventuellement de nouveaux risques et mettre à jour le manuel de procédure.

Les principaux acteurs du contrôle interne sont :

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

Le système de contrôle interne appliqué par Affine comporte :

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

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

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

Les contrôles s'appuient sur des procédures écrites refondues et diffusées à l'ensemble du personnel en mai 2014. Ces procédures décrivent principalement les procédures « métier » : 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 et incertitudes et des 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, dotée du 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, de ses actifs et de l'environnement économique global.

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 appropriées 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 conformément aux dernières évolutions législatives, notamment de la réforme des contrats, en collaboration avec des avocats spécialisés. Ces changements ont entraîné la mise en place de nouvelles procédures au sein de la société.

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.

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.

A

3 – Risque informatique

Le système informatique d'Affine est géré avec l'assistance d'une société spécialisé et l'ensemble des informations relatives à ses activités 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 techniques et juridiques, réalisés en collaboration avec des techniciens qualifiés et 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.

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

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 de par le groupe dont elles relèvent, présentent toutes les garanties voulues. Ses placements sont effectués de façon prudente et diversifiée, en excluant tout instrument comportant un risque de perte en capital.

7 – 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.

b) 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 sont directement déversées en comptabilité via un logiciel conçu et mis à jour par un prestataire externe, et utilisé par un nombre important de sociétés foncières. Ce logiciel est alimenté par les différents services (gestion, services généraux…) et est doté de toutes les procédures d'habilitation et de contrôle propres à assurer l'enregistrement des opérations dans les meilleures conditions de sécurité. Très peu d'écritures font 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 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 d'audit et en Conseil d'administration.

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

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.

Exercice clos le 31 décembre 2016

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 2016.

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 30 mars 2017

Les Commissaires aux comptes

KPMG Audit FS I
Département de KPMG S.A.

Isabelle Goalec
Associée

Cailliau Dedouit et Associés

Rémi Savournin
Associé

A

Rapport du Conseil sur la réduction de capital

Le Conseil d'administration soumet à l'Assemblée générale, dans sa partie extraordinaire, un projet de réduction du capital de la société motivée par des pertes.

Les comptes individuels de la société arrêtés et approuvés sur l'exercice 2015 font ressortir un montant de fonds propres de 102 757 K€, dont un compte « report à nouveau » négatif de 43 703 K€. Le résultat de l'exercice 2016, tel qu'il figure dans les comptes qui vont être soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire, lourdement obéré par la provision de 35 000 K€ passée sur les titres Banimmo, va accroître le poste « report à nouveau » de 42 916 K€, et les perspectives de résultats futurs ne permettent pas d'envisager d'apurer ce solde dans les prochaines années.

Il est donc proposé à l'Assemblée générale de réduire partiellement le poste « report à nouveau » par une réduction de capital, par application des dispositions de l'article L225-204 du Code du commerce. La réduction de capital est justifiée par le montant des pertes, et les créanciers ne bénéficient pas du droit d'opposition qui leur est ouvert par l'article L225-205 du Code de commerce.

Le Conseil propose en conséquence de réduire le capital de la société de 34 500 K€ pour le faire passer de 59 500 K€ à 25 000 K€, par prélèvement sur le poste « report à nouveau ». Cette réduction sera opérée par voie de diminution de la valeur nominale des titres, étant rappelé que leur nominal a été supprimé.

Le montant des capitaux propres au 31 décembre 2016 s'élève à 59 841 K€, compte tenu du résultat déficitaire de l'exercice (- 42 916 K€). La réduction de capital sera bien entendu sans impact sur ce montant, puisque compensée par une diminution à due concurrence du poste « report à nouveau ».

En application des dispositions de l'Article L232-11 du Code de commerce, une distribution de dividende ne peut avoir pour effet de porter le montant des capitaux propres à un niveau inférieur à la somme du capital social et des réserves non distribuables. Après la réduction de capital proposée, les capitaux propres devront s'établir à un montant minimum de 49 785 K€ pour qu'une distribution puisse être décidée par l'Assemblée générale : il en résulte que le potentiel de distribution sur la base des comptes arrêtés au 31 décembre 2016 s'élève à 16 926 K€.

Bien entendu cette réduction de capital n'affecte pas le montant des capitaux propres consolidés qui s'établissent à fin 2016 à 285 036 K€.

Ce projet de réduction de capital a été communiqué aux Commissaires aux comptes qui établiront un rapport contenant leur appréciation sur les causes et conditions de l'opération.

Rapport des Commissaires aux comptes sur la réduction du capital

Assemblée générale mixte du 27 avril 2017 – Résolution n° 5

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de la société Affine R.E. S.A. et en exécution de la mission prévue à l'article L. 225-204 du Code de commerce en cas de réduction du capital, nous avons établi le présent rapport destiné à vous faire connaître notre appréciation sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée d'un montant de 34 500 000 €.

Votre Conseil d'administration vous propose de réaliser cette réduction de capital par prélèvement sur le poste « report à nouveau ».

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 sont régulières. Nos travaux ont consisté notamment à vérifier que la réduction du capital envisagée ne ramène pas le montant du capital social à des chiffres inférieurs au minimum réglementaire applicable aux Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées et qu'elle ne peut porter atteinte à l'égalité des actionnaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de cette opération qui réduira le capital social de votre société de 59 500 000 euros à 25 000 000 euros.

Paris La Défense, le 30 mars 2017

KPMG Audit FS I

Isabelle Goalec
Associée

Paris, le 30 mars 2017

Cailliau Dedouit et Associés

Rémi Savournin
Associé

Rapport des Commissaires aux comptes sur les opérations sur le capital prévues aux résolutions 7, 8, 10, 11 et 12 de l'Assemblée générale mixte du 27 avril 2017

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux comptes de votre société et en exécution des missions prévues par le Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur les opérations sur lesquelles vous êtes appelés à vous prononcer.

1 ÉMISSION D'ACTIONS ORDINAIRES ET DE VALEURS MOBILIÈRES AVEC MAINTIEN ET/OU SUPPRESSION DU DROIT PRÉFÉRENTIEL DE SOUSCRIPTION (RÉSOLUTIONS N^{OS} 7, 8 ET 10)

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 (septième résolution), donnant accès immédiatement ou à terme au capital de votre société ou, conformément à l'article L.228-93 du Code de commerce, d'une société dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, avec maintien du droit préférentiel de souscription, pour un montant nominal qui ne pourra être supérieur à la moitié du capital social, soit 12 500 000 euros sur la base du capital actuel, auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire des actions à émettre, pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions.
- Émission d'actions ordinaires et de valeurs mobilières (huitième résolution), donnant accès immédiatement ou à terme au capital de votre société, ou conformément à l'article L.228-93 du Code de commerce, d'une société dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription pour un montant nominal qui ne pourra être supérieur à 25 % du capital social, soit 6 250 000 euros sur la base du capital actuel, ce montant s'imputant sur le plafond fixé dans la septième 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 (dixième 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 sept et huit.

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 huitième 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 huitième et dixième 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° 11)

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 Nº 12)

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 vingt quatrième résolution dans le cadre des dispositions de l'article précité.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences conduisent à examiner si les causes et conditions de la réduction du capital envisagée, qui n'est pas de nature à porter atteinte à l'égalité des actionnaires, sont régulières.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Les Commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 30 mars 2017

KPMG Audit FS I

Isabelle Goalec

Associée

Paris, le 30 mars 2017

Cailliau Dedouit et Associés

Rémi Savournin

Associé

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 28 avril 2016 (privant d'effet la délégation consentie par l'Assemblée générale mixte du 30 avril 2015).

	MONTANT AUTORISÉ	DURÉE	UTILISATION
Délégation de compétence avec maintien du droit préférentiel de souscription (12e résolution)	29 750 000 €	18 mois (jusqu'au 28 octobre 2017)	Néant
Délégation de compétence avec suppression du droit préférentiel de souscription (13e résolution)	14 875 000 € (s'imputant sur le plafond fixé à la 12e résolution)	18 mois (jusqu'au 28 octobre 2017)	Néant
Délégation de compétence en vue d'augmenter le capital par incorporation de réserves (14e résolution)	Montant des réserves	18 mois (jusqu'au 28 octobre 2017)	Néant
Délégation de compétence avec suppression du droit préférentiel de souscription par placement privé (15e résolution)	10 % du capital par an, ce montant s'imputant sur le plafond fixé aux 12e et 13e résolutions	18 mois (jusqu'au 28 octobre 2017)	Néant

Projet de délégations de compétence pour augmenter le capital de la Société

Le Conseil d'administration propose que la décision d'augmenter le capital de la société, et la réalisation de cette augmentation lui soient déléguées dans les conditions des délégations dites générales des articles L225-129-2 du Code de commerce, L228-92, L228-93 du Code de Commerce, L225-129 et L225-130 du Code de commerce.

L'Assemblée générale peut déléguer sa compétence à un certain type de valeurs mobilières ou de prévoir des autorisations différentes en fonction de la valeur du titre.

a) L'Assemblée générale mixte du 28 avril 2016 a délégué au Conseil d'administration la possibilité d'augmenter le capital (avec maintien ou suppression du droit préférentiel de souscription) à hauteur de la moitié du capital.

Ces délégations s'inscrivent dans le cadre du dispositif dit de « délégation globale » résultant de l'article L 225-129-2 du Code de commerce qui prévoit de donner au Conseil d'administration la plus grande souplesse d'action dans l'intérêt de la société. Elles permettront d'accompagner le développement de l'activité en levant les capitaux nécessaires sur le marché financier.

Les autorisations donneront au Conseil d'administration la possibilité d'opter pour les types et modalités d'émission les plus favorables compte tenu de la grande diversité des valeurs mobilières et de l'évolution constante des marchés boursiers.

Le Conseil pourra ainsi procéder à l'émission d'actions ordinaires de la société ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires de la société ou d'une société dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital.

L'émission de ces titres ne pourra avoir pour effet d'augmenter le capital social de la société d'un montant global nominal égal au plus à la moitié du capital social, soit 12 500 000 euros sur la base du capital actuel, compte non tenu des ajustements susceptibles d'être opérés conformément à la loi.

Il est proposé de moduler le montant de ces augmentations comme suit :

- Si l'émission est réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription, le Conseil pourra augmenter le capital jusqu'à concurrence d'un montant global nominal égal au plus à 50 % du capital social, soit 12 500 000 euros.
- Si l'émission est réalisée avec suppression du droit préférentiel de souscription, le Conseil pourra augmenter le capital jusqu'à concurrence d'un montant global nominal égal au plus à 25 % du capital social, soit 6 250 000 euros.

Le Conseil d'Administration disposera des pouvoirs nécessaires notamment pour fixer les conditions de la ou des émissions, prévoir la possibilité de libérer la souscription par versement en espèces ou par compensation avec des créances liquides et exigibles sur la société ou par la combinaison de ces deux moyens, constater la réalisation des augmentations de capital qui en résultent, procéder à la modification corrélative des statuts.

Le Conseil aura également pouvoir de décider une augmentation 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.

Il est proposé de consentir à nouveau ces délégations pour une **durée de 18 mois** à compter de l'Assemblée.

b) L'Assemblée générale mixte du 28 avril 2016 a également délégué au Conseil d'administration conformément à l'article L225-138 du Code de commerce, la possibilité d'augmenter le capital sans droit préférentiel de souscription réalisable par placement privé (au profit d'investisseurs qualifiés mais aussi d'un cercle restreint d'investisseurs) à hauteur de 10 % du capital par an.

La suppression du droit préférentiel de souscription au profit d'investisseurs permet d'ouvrir le capital à des institutionnels. Le prix d'émission sera déterminé par le Conseil mais dans un montant compris entre 80 et 120 % de la moyenne des cours de clôture des vingt dernières séances de bourse précédant le jour de fixation du prix d'émission.

Il est proposé de consentir à nouveau cette délégation pour une **durée de 18 mois** à compter de l'Assemblée.

c) Compte tenu des délégations ci-dessus proposées, l'Assemblée générale doit se prononcer sur un projet de résolution tendant à procéder à une augmentation du capital réservée aux salariés, conformément à l'article L 225-129-6 du Code de commerce. Cette obligation s'impose à toutes les sociétés par actions, qu'elles soient ou non déjà dotées d'un PEE.

Le Conseil décide d'approuver le vote de cette résolution.

Rapport du Conseil d'administration sur les rémunérations des dirigeants

Conseil d'administration du 09 mars 2017

Les nouvelles dispositions introduites par la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique, dite loi Sapin II, imposent un contrôle par l'Assemblée générale de la rémunération des dirigeants. La notion de dirigeants recouvre, selon la loi : le Président, les directeurs généraux ou les directeurs généraux délégués (cf article L 225-37-2 du Code de commerce ci-joint).

Deux types de contrôles sont prévus :

1) Un contrôle des principes et critères : l'entrée en vigueur s'applique aux Assemblées générales statuant sur les exercices clos au 31 décembre 2016.

Les principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables aux dirigeants, font l'objet d'une résolution soumise à l'approbation de l'Assemblée générale (dans les conditions prévues à l'article L 225-98 du Code de commerce).

Les montants des seuls éléments de rémunération variables et exceptionnels sont soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire.

Les projets de résolution sont établis par le Conseil et présentés dans un rapport joint au rapport de gestion en précisant que la partie variable et exceptionnelle est conditionnée à l'approbation de l'Assemblée générale.

2) Un contrôle des montants : une résolution devra être prévue pour autoriser les montants arrêtés par le Conseil sur la base des principes et critères approuvés antérieurement par l'Assemblée pour les différentes composantes de la rémunération. Cette disposition sera applicable aux Assemblées générales statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2017.

En cas de refus d'approbation de la résolution fixant les montants proposés à par l'Assemblée :

- les principes et critères généraux de détermination de la rémunération approuvés par l'Assemblée pourront s'appliquer ;
- en l'absence de tels principes et critères, la rémunération attribuée au titre de l'exercice précédent sera appliquée ;
- si aucune rémunération n'avait été attribuée au cours de l'exercice précédent, la rémunération sera attribuée conformément aux pratiques existant au sein de la société.

Au vu de la réglementation actuellement applicable, les rémunérations quelle que soit leur nature (fixe, variable ou exceptionnelle), du Directeur général et du Directeur général délégué devront faire l'objet d'une approbation par l'Assemblée générale des actionnaires, statuant à la majorité des voix. La Présidente ne perçoit plus de rémunération de la Société autre que des jetons de présence ; elle n'est donc pas concernée par les nouvelles dispositions. Il est rappelé que la société Mab Finances a signé avec Affine un contrat d'animation.

I PRINCIPES ET RÈGLES ARRÊTÉS POUR DÉTERMINER LES RÉMUNÉRATIONS ET AVANTAGES ACCORDÉS AUX DIRIGEANTS

La politique de rémunération et l'ensemble des éléments de rémunérations et avantages attribués à chaque dirigeant sont déterminés par le Conseil d'administration, sur recommandation du Comité des nominations et des rémunérations. Le Conseil et le Comité apprécient l'ensemble des différents éléments composant ces rémunérations à partir des objectifs définis en début d'année.

1° Politique globale de rémunération des dirigeants

Chaque année le Comité des nominations et des rémunérations procède à une revue des différentes composantes des éléments de rémunération des dirigeants. Cette revue permet d'analyser la pertinence du niveau de la rémunération annuelle fixe au regard des autres éléments composant la rémunération, de déterminer les critères de performance et le mode de calcul de la part variable de la rémunération pour l'exercice social à venir, de fixer la part en numéraire et le cas échéant en attribution d'actions gratuites à l'intéressé.

Il est rappelé que depuis plusieurs années aucune rémunération exceptionnelle n'a été préconisée ni versée. Par ailleurs, la rémunération versée au Directeur général délégué, devenu au 1er janvier 2017 Directeur général, n'a pas été augmentée depuis 2014.

2° Fixation des éléments de la rémunération

- **Partie variable de la rémunération :** elle comporte des facteurs quantitatifs à hauteur de 50 % et qualitatifs à hauteur de 50 % et notamment des objectifs définis aux fins de développement de la société, de la recherche de création de valeur, de l'optimisation du patrimoine. La détermination du montant de la partie variable de la rémunération est fixée en fonction de la contribution de son bénéficiaire à la formation du résultat d'Affine et de ses filiales, le management, le fonctionnement des équipes, la transformation de la société et l'évolution des procédures. La transformation de la société est pondérée à 20 %, les autres éléments sont pondérés à 10 %.
- **Partie exceptionnelle de la rémunération :** elle est attribuée en fonction du caractère exceptionnel de l'opération, de son impact dans les comptes de la société, de l'importance de la création de valeur qui en découle. La détermination de son montant est le résultat de l'appréciation des critères ci-dessus.

L'Assemblée générale du 28 avril 2016 a autorisé le lancement d'un programme d'attribution d'actions gratuites dont une partie pourrait être attribuée aux membres de la Direction générale au titre de la partie variable ou exceptionnelle de la rémunération sous réserve de l'accord de l'Assemblée générale des actionnaires réunie le 27 avril 2017 afin d'amender l'actuel programme d'attribution d'actions gratuites.

En cas d'accord de l'Assemblée générale pour procéder à cette modification, il sera attribué à Alain Chaussard 5 000 actions et à Matthieu Evrard 4 000 actions.

- **Partie fixe de la rémunération :** elle est déterminée et peut être revue en fonction des qualités personnelles du bénéficiaire, de son implication dans la société, de sa compétence, de sa connaissance du marché immobilier et de l'évolution de ses attributions.

- **Jetons de présence :** Alain Chaussard étant administrateur de la société, il lui est versé des jetons de présence en fonction de sa participation aux réunions du Conseil et des différents comités dont il est membre. Sous réserve de l'approbation par la prochaine Assemblée générale, Matthieu Evrard sera nommé administrateur de la société et percevra des jetons de présence en fonction de sa participation aux réunions du Conseil.
- **Autres avantages :** les autres avantages en nature dont bénéficient les membres de la Direction générale consistent en une voiture de fonction, de la prise en charge par la société d'une assurance perte d'emploi (GSC), de prestations de contrats de prévoyance, retraite et santé ainsi que de tickets restaurant.

3°) Montant des rémunérations de la Direction générale à partir de 2017 :

Alain Chaussard :

Partie fixe : 335 400€

Partie variable : 50 % de la rémunération fixe

Jetons de présence : 14 000€

Autres avantages : 5583€ comprenant une voiture de fonction, des tickets restaurant et de prestations des contrats de prévoyance, retraite et de santé.

Matthieu Evrard :

Partie fixe : 250 000€

Partie variable : jusqu'à 50 % de la rémunération fixe

Jetons de présence s'il est nommé administrateur par la prochaine Assemblée

Autres avantages : 14 249€ comprenant une voiture de fonction, des tickets restaurant et de prestations des contrats de prévoyance, retraite et santé.

Par ailleurs, Alain Chaussard et Matthieu Evrard bénéficient tous deux d'une indemnité de cessation de leurs fonctions dont l'attribution a été décidée par le Conseil d'administration, sur proposition du Comité des nominations et des rémunérations et qui est soumise à l'approbation de l'Assemblée générale des actionnaires sur le fondement de l'article L225-42-1 du Code de commerce.

II RÉSOLUTIONS SOUMISES AU VOTE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES

En conséquence de ce qui précède, les résolutions que nous proposons d'adopter en Assemblée générale sont les suivantes :

Xx résolution : principes et critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables aux dirigeants.

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, approuve les principes et critères de détermination de la rémunération des dirigeants suivants :

1° La rémunération des dirigeants est composée d'une partie fixe, d'une partie variable et le cas échéant d'une partie exceptionnelle, dont le montant est fixé par le Conseil d'Administration sur proposition du Comité des nominations et des rémunérations.

2° Le niveau global des rémunérations des dirigeants est analysé annuellement par le Comité des nominations et rémunérations, qui procède éventuellement aux ajustements nécessaires, compte tenu des performances du bénéficiaire au cours de l'exercice écoulé, et en fait part au Conseil d'administration qui en décide.

3° L'appréciation de la partie variable, et le cas échéant exceptionnelle, de la rémunération des dirigeants est faite annuellement par le Conseil d'administration, sur recommandation du Comité des nominations et des rémunérations, en fonction d'objectifs définis, notamment au regard du développement de la société, de la recherche de création de valeur, de l'optimisation du patrimoine.

Le montant de la partie variable et le cas échéant exceptionnelle de la rémunération est fixé en fonction de la contribution de son bénéficiaire à la formation du résultat d'Affine et de ses filiales.

La partie variable de la rémunération, et le cas échéant la partie exceptionnelle, peuvent être versées soit en numéraire soit par attribution d'actions gratuites.

Le versement de la partie variable et, le cas échéant, de la partie exceptionnelle de la rémunération sont conditionnés à leur approbation par l'Assemblée générale.

Xe résolution : rémunération du Directeur général

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration aux termes de laquelle la rémunération du Directeur général est indiquée, approuve l'ensemble des éléments fixes, variables et le cas échéant exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature qui lui sont attribuables, en raison de son mandat, tels que détaillés dans le rapport joint au rapport mentionné aux articles L.225-100 et L.225-102 du Code de commerce.

Xe résolution : rémunération du Directeur général délégué

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration aux termes de laquelle la rémunération du Directeur général délégué est indiquée, approuve l'ensemble des éléments fixes, variables et le cas échéant exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature qui lui sont attribuables, en raison de son mandat, tels que détaillés dans le rapport joint au rapport mentionné aux articles L.225-100 et L.225-102 du Code de commerce.

L'appréciation des dispositions ci-dessus reste soumise aux dispositions d'un décret à paraître en mars devant préciser les conditions d'application de la loi.

Code de Commerce

Article L225-98

L'Assemblée générale ordinaire prend toutes les décisions autres que celles visées aux articles L. 225-96 et L. 225-97.

Elle ne délibère valablement sur première convocation que si les actionnaires présents ou représentés possèdent au moins le cinquième des actions ayant le droit de vote. Dans les sociétés dont les actions ne sont pas admises aux négociations sur un marché réglementé, les statuts peuvent prévoir un quorum plus élevé. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

Elle statue à la majorité des voix dont disposent les actionnaires présents ou représentés.

Article L225-37-2

Dans les sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé, les principes et les critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables aux président, directeurs généraux ou directeurs généraux délégués, en raison de leur mandat, font l'objet d'une résolution soumise au moins chaque année à l'approbation

A

de l'Assemblée générale des actionnaires dans les conditions prévues à l'article L. 225-98 et au deuxième à avant-dernier alinéas du présent article.

Les projets de résolution établis par le Conseil d'administration en application du premier alinéa du présent article sont présentés dans un rapport joint au rapport mentionné aux articles L. 225-100 et L. 225-102. Ce rapport détaille les éléments de rémunération mentionnés au premier alinéa du présent article et précise que le versement des éléments de rémunération variables et exceptionnels est conditionné à l'approbation par une Assemblée générale ordinaire des éléments de rémunération de la personne concernée dans les conditions prévues à l'article L. 225-100.

L'approbation de l'Assemblée générale est requise pour toute modification des éléments mentionnés au premier alinéa du présent article et à chaque renouvellement du mandat exercé par les personnes mentionnées au même premier alinéa.

Si l'Assemblée générale n'approuve pas la résolution, les principes et critères précédemment approuvés dans les conditions prévues aux trois premiers alinéas du présent article continuent de s'appliquer. En l'absence de principes et critères approuvés, la rémunération est déterminée conformément à la rémunération attribuée au titre de l'exercice précédent ou, en l'absence de rémunération attribuée au titre de l'exercice précédent, conformément aux pratiques existant au sein de la société.

Les conditions d'application du présent article sont déterminées par décret en Conseil d'Etat.

NOTA :

Conformément au II de l'article 161 de la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016, ces dispositions s'appliquent à compter de l'Assemblée générale ordinaire statuant sur le premier exercice clos après la promulgation de ladite loi.

Extrait de l'article L225-100

(...)

Dans les sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé, lorsqu'une Assemblée générale a statué sur des principes et critères dans les conditions prévues aux articles L. 225-37-2 ou L. 225-82-2, l'Assemblée générale statue sur les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice antérieur par des résolutions distinctes pour le président du Conseil d'administration ou du Conseil de surveillance, le directeur général, les directeurs généraux délégués, ou pour le président du directoire et les autres membres du directoire ou le directeur général unique.

Les éléments de rémunération variables ou exceptionnels dont le versement a été conditionné à l'approbation par une Assemblée générale ordinaire, dans les conditions prévues aux mêmes articles L. 225-37-2 ou L. 225-82-2, attribués au titre de l'exercice écoulé au président du Conseil d'administration ou du Conseil de surveillance, au directeur général, au président du directoire ou directeur général unique, aux directeurs généraux délégués ou aux autres membres du directoire ne peuvent être versés qu'après approbation de la rémunération par une Assemblée générale des éléments de rémunération de la personne concernée dans les conditions prévues au dixième alinéa du présent article.

(...)

NOTA :

Conformément au II de l'article 161 de la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016, ces dispositions s'appliquent à compter de la clôture de l'exercice suivant le premier exercice clos après la promulgation de ladite loi.

Plan d'attribution d'actions gratuites

I RAPPORT DU CONSEIL ÉTABLI CONFORMÉMENT AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L225-197-4 DU CODE DE COMMERCE

L'Assemblée générale mixte du 28 avril 2016 a autorisé le Conseil d'administration à procéder en une ou plusieurs fois, au profit des membres du personnel salarié de la société ou de certaines catégories d'entre eux, à l'attribution gratuite d'actions existantes de la société. Le pourcentage maximal du capital social pouvant être attribué dans le cadre de cette autorisation ne peut excéder zéro virgule trente pour cent (0,30 %) du nombre d'actions existant au jour de l'Assemblée, soit sur un nombre total de 10 056 071 actions, un maximum de 30 168 actions.

Le Conseil d'administration informe que l'identité des bénéficiaires a été arrêtée. Le lancement du plan sera réalisé sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale du 27 avril 2017 de la modification mentionnée ci-dessous.

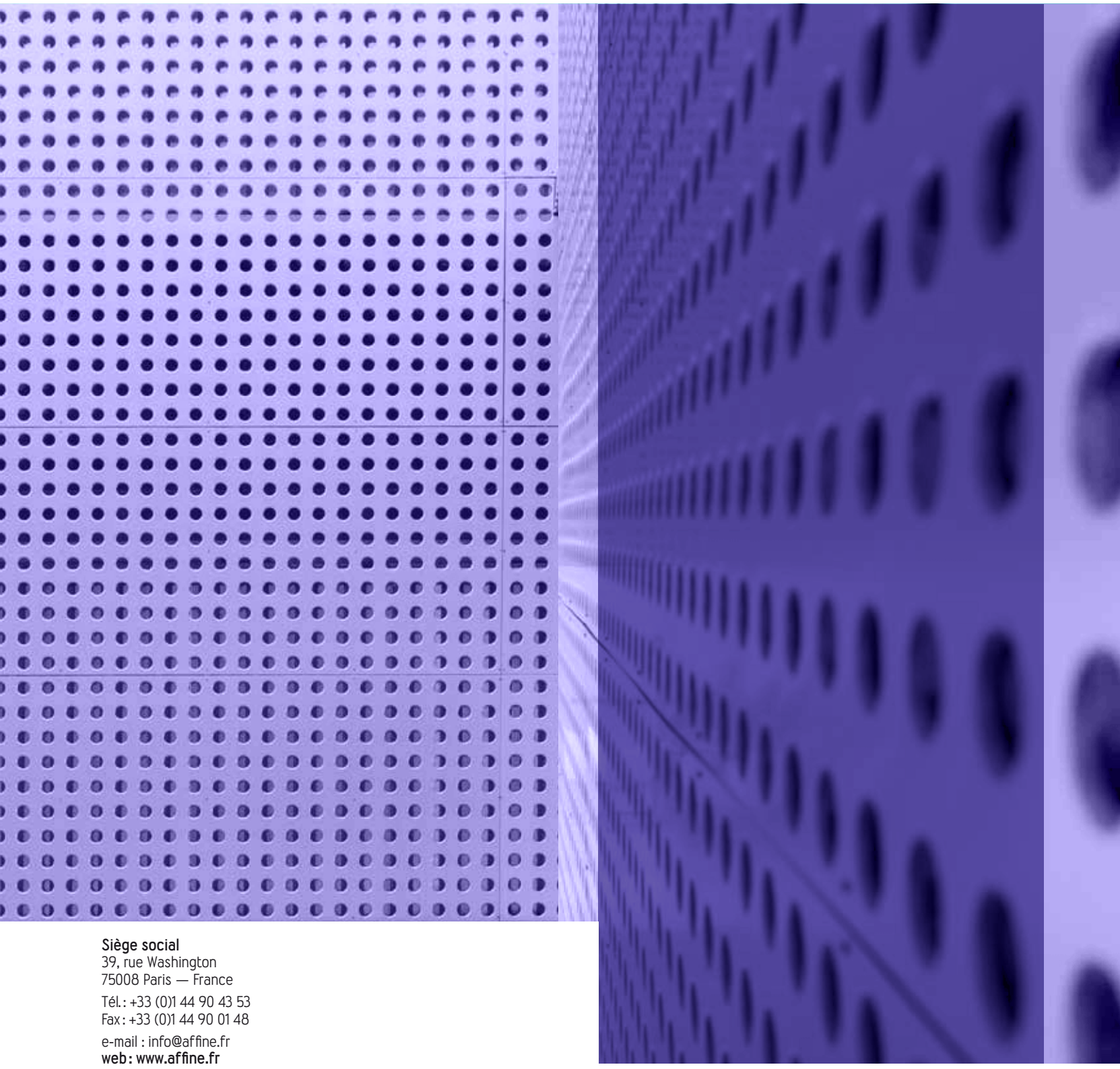
II MODIFICATIONS DU PLAN D'ATTRIBUTION D'ACTIONS GRATUITES

L'autorisation donnée par l'Assemblée générale du 28 avril 2016, ci-dessus rappelée, a permis l'attribution d'actions gratuites aux seuls salariés de la société ou certains d'entre eux. Il est proposé d'étendre cette autorisation aux dirigeants, conformément au II de l'article L225-197-1 du Code de commerce qui stipule que *« Le président du Conseil d'administration, le directeur général, les directeurs généraux délégués… peuvent se voir attribuer des actions de la société dans les mêmes conditions que les membres du personnel salarié et dans le respect des conditions mentionnées à l'article L225-197-6 ».*

Il est rappelé que dans ce cas, le Conseil d'administration peut décider que les actions ne soient pas cédées par les intéressés avant la cessation de leurs fonctions ou fixer une quantité d'actions que les intéressés doivent conserver au nominatif jusqu'à la cessation de leurs fonctions. Cette information doit être publiée dans le rapport mentionné à l'article L225-102-1 et intégrée dans le document de référence.

Il est proposé d'étendre l'attribution d'actions gratuites aux bénéficiaires cités par le II de l'article L225-197-1 du Code de commerce.

AFFINE



Siège social
39, rue Washington
75008 Paris — France
Tél. : +33 (0)1 44 90 43 53
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