

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2017



AFFINE

FONCIÈRE SPÉCIALISÉE DANS L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Affine est une société foncière créée au début des années 1990, plus particulièrement présente dans les secteurs du bureau et des commerces. Son patrimoine comprend 45 immeubles, d'une valeur totale de 616 M€ (droits inclus).

Affine est aussi depuis 2006 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 2017 de 14 immeubles de bureaux et de commerces, d'une valeur de 208 M€ (droits inclus).

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

 www.affine.fr

 https://twitter.com/Groupe_Affine

PROFIL

616 M€

Patrimoine direct⁽¹⁾

332 400 m²

Surface

34 M€

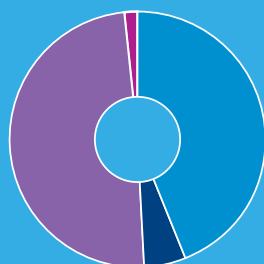
Revenus locatifs directs

824 M€

Patrimoine total^(1,2)

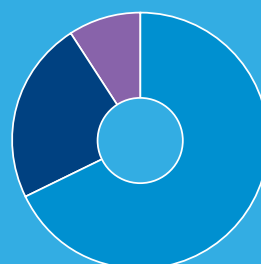
PATRIMOINE DIRECT

RÉPARTITION EN VALEUR PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE (%)



○ Paris Métropole ⁽³⁾	44,0 %
● Île-de-France (autres)	5,3 %
● Régions	49,2 %
● Zone euro hors France	1,5 %

RÉPARTITION EN VALEUR PAR NATURE (%)



○ Bureaux	68,7 %
● Immobilier commercial	22,7 %
● Entrepôts et locaux d'activité	8,7 %

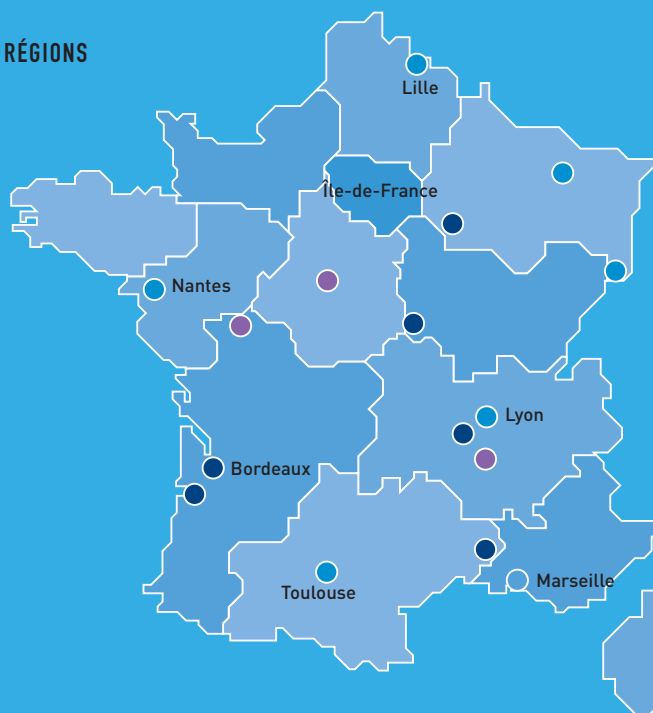
(1) Droits inclus.

(2) Incluant la juste valeur des immeubles de Banimm.

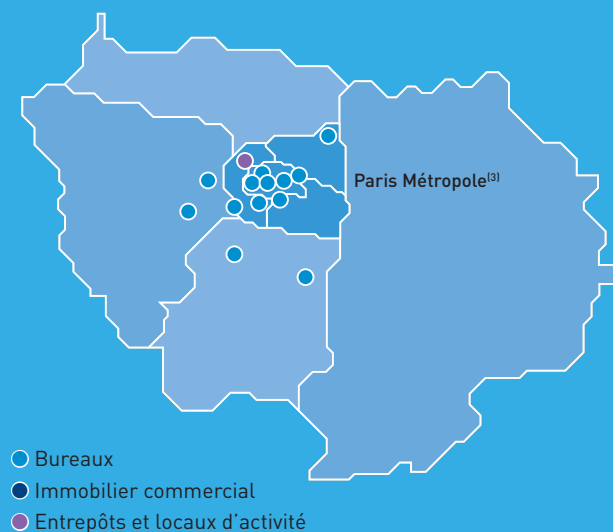
(3) Paris Métropole : Paris + Hauts-de-Seine + Seine-Saint-Denis + Val-de-Marne.

CARTOGRAPHIE DU PORTEFEUILLE

RÉGIONS



ÎLE-DE-FRANCE



MESSAGE DE LA PRÉSIDENTE

Chers actionnaires,

La stratégie engagée par la société depuis trois ans a conduit à une profonde évolution de son patrimoine. Grâce à près de 150 millions d'investissements et une politique active de cession des actifs hors stratégie, plus des trois quarts du portefeuille se situe dorénavant dans nos zones cibles, Paris et six grandes métropoles régionales.

Au-delà de la mutation de son patrimoine, Affine s'est attachée à développer des relations étroites avec ses locataires, et par une veille technologique permanente, à adapter son offre aux nouveaux modes de travail dans les bureaux et aux demandes des enseignes dans ses centres commerciaux. Cette démarche conduit aujourd'hui à faire évoluer certains immeubles, voire même à tester d'autres modes de « fourniture de m² » en l'accompagnant de plus en plus de services.

Cette stratégie, approuvée par nos actionnaires, devrait nous permettre de poursuivre notre politique de dividende qu'ils apprécient également.

La mue n'est pas achevée, et l'année 2018 sera peut-être une étape significative en la matière, avec l'association de partenaires à certains projets importants ou l'ouverture d'opérations d'envergure à des co-investisseurs, éventuellement dans le cadre d'un OPCI.

Affine tient par ailleurs à contribuer activement aux réflexions et actions menées pour le secteur, qu'il s'agisse de l'évolution du régime SIIC avec la FSIF, de l'éducation et la recherche avec la Fondation Palladio, d'une visibilité internationale et d'une transparence renforcée avec l'EPRA... Ainsi, Affine se veut également une entreprise ouverte et bienveillante à l'égard de son environnement.

MARYSE AULAGNON,
Présidente



« Grâce à près de 150 millions d'investissements et une politique active de cession, plus des trois quarts du portefeuille se situe dorénavant dans nos zones cibles. »

MESSAGE DE LA DIRECTION GÉNÉRALE

Avec un profil en constante évolution vers un modèle plus simple, plus lisible, plus rentable, Affine a pris le parti de se positionner non pas sur une classe d'actifs mais sur une typologie géographique, à savoir : les grandes métropoles françaises.

Désormais très majoritairement présente dans les bureaux, la société concentre ainsi ses forces vives sur un secteur qui paraît le plus prometteur à terme, et souhaite prendre part de manière opportuniste à l'essor économique et démographique des métropoles avec des opérations d'aménagement urbain mixte (commerce, hôtel, résidence de service), en partenariat avec des opérateurs spécialisés et reconnus. Par ailleurs, elle poursuit sa sortie du secteur de la logistique, où la concentration sectorielle et l'essor du e-commerce ont réservé cette typologie d'actifs à des spécialistes.

De profondes mutations conduisent à repenser et remettre en question la conception et l'exploitation mêmes des espaces de bureaux, tout comme ceux des commerces ou de tout type d'hébergement. Source de création de valeur, mais aussi de risques, ces mutations doivent être soigneusement analysées, anticipées et intégrées. Rien ne doit être sacrifié, ni à la mode, ni aux habitudes.

Cette stratégie s'articule sur deux dualités : Paris/Régions et immeubles neufs/actifs de rendement.

En répartissant de façon à peu près égale son activité entre Paris Métropole et six grandes métropoles en régions, Affine a fait un choix original, dont la pertinence semble avoir convaincu tant le marché que les intervenants de toute la chaîne immobilière, depuis les aménageurs jusqu'aux utilisateurs. Il est vrai que nos grandes capitales régionales font actuellement preuve d'un dynamisme soutenu et offrent des perspectives très encourageantes, tout comme d'ailleurs la première couronne en Île-de-France.

Si les immeubles neufs, répondant aux normes les plus sévères et les plus récentes, doivent constituer à terme le cœur de son portefeuille, la recherche d'un rendement courant et permanent élevé conduit Affine à s'intéresser également à des immeubles à la localisation pertinente et bénéficiant d'une situation locative diversifiée et d'une rentabilité immédiate.

Équilibre et complémentarité sont donc les maîtres-mots d'une stratégie de long terme qui permettent à Affine d'occuper une place reconnue et ambitieuse dans le monde des foncières.



ALAIN CHAUSSARD,
Directeur général



MATTHIEU EVRARD,
Directeur général délégué

GOUVERNANCE



PRÉSIDENTE
MARYSE AULAGNON

DIRECTION GÉNÉRALE

ALAIN CHAUSSARD,
Directeur général

MATTHIEU EVRARD,
Directeur général délégué

CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 31 DÉCEMBRE 2017

MARYSE AULAGNON,
Présidente

ALAIN CHAUSSARD,
Représentant permanent
de MAB-Finances,
Vice-président et
Directeur général

MATTHIEU EVRARD,
Directeur général délégué

1 - DELPHINE BENCHETRIT,
Fondatrice et associée
Finæ Advisors

2 - STÉPHANE BUREAU,
Président d'Humakey

3 - JEAN-LOUIS CHARON
Représentant permanent
de Holdaffine,
Président de City star

4 - JOËLLE CHAUVIN
Directrice générale d'OFI Pierre

5 - ARNAUD DE BRESSON
Directeur général
de Paris-Europlace

6 - BERTRAND DE FEYDEAU
Président de Foncière
Développement Logements

CATHERINE WALLERAND
Représentant permanent d'Atit,
Secrétaire générale d'Affine



06

LA SOCIÉTÉ

SE CONCENTRER SUR DES CIBLES À FORT POTENTIEL ÉCONOMIQUE

- 08 Faits marquants
- 09 Investissements & cessions
- 14 Chiffres clés
- 16 Recommandations
Best Practices EPRA
- 18 Actionnariat

38

ANNEXES

- 38 Résultats consolidés
- 39 Bilan consolidé
- 40 Liste des immeubles

20

STRATÉGIE

OFFRIR AUX INVESTISSEURS UN PROFIL CLAIR ET PÉRENNE

- 22 Concentrer & renouveler
le patrimoine
- 23 Accroître les loyers
et poursuivre
les investissements
- 24 Les bureaux dans Paris Métropole
- 26 Les bureaux en régions
- 28 Les commerces de centre-ville
- 29 Les entrepôts et locaux d'activité
- 30 Banimmo

32

RESPONSABILITÉS

REDYNAMISER LES CENTRES-VILLES EN RESPECTANT LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

- 34 Informations sociales
- 35 Informations environnementales
- 36 Informations sociétales

DIRECTION

De gauche à droite :

JULIEN VERNEREY, Directeur
des opérations immobilières

ALAIN CHAUSSARD,
Directeur général

MARYSE AULAGNON, Présidente

CORINNE BONNEIL-MAS,
Directeur de la comptabilité et
du contrôle de gestion

MATTHIEU EVRARD,
Directeur général délégué

FRANK LUTZ, Directeur financier

CATHERINE WALLERAND,
Secrétaire générale





LA SOCIÉTÉ

SE CONCENTRER SUR DES CIBLES À FORT POTENTIEL ÉCONOMIQUE

FAITS MARQUANTS



Green Office en Seine,
5 400 m² de bureaux
à Meudon (92).

JANVIER

ACQUISITION EN VEFA
D'UN IMMEUBLE DE BUREAUX
DE 3 883 M² À NANTES (44),
LE KIBORI, DANS LE NOUVEAU
QUARTIER EURONANTES.

MARS

ACQUISITION EN VEFA
D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER DE
5 280 M² DE BUREAUX À LILLE (59),
LE #HASHTAG, DANS LE NOUVEAU
QUARTIER EURATECHNOLOGIES.

CESSION D'UN ACTIF
À USAGE MIXTE DE BUREAUX ET
D'ENTREPÔT DE 7 514 M²
À TREMBLAY-EN-FRANCE (93).

MAI

ATTRIBUTION À BANIMMO
FRANCE DU PROJET DE
RESTRUCTURATION DE LA HALLE
DE LA GARE DU SUD À NICE (06).

JUIN

ACQUISITION D'UN ÉTAGE
DE 1 250 M² DE BUREAUX
DANS LA TOUR LILLEUROPE
À LILLE (59).

JUILLET

CESSION PAR BANIMMO
DE LA HALLE SECRÉTAN
D'UNE SUPERFICIE DE 4 150 M²
À PARIS (75).

OCTOBRE

CESSION D'UN ACTIF
À USAGE MIXTE DE BUREAUX
ET LOCAUX D'ACTIVITÉ DE
10 183 M² À TRAPPES (78).

ACQUISITION D'UN
PORTEFEUILLE DE 3 IMMEUBLES
DE BUREAUX POUR UNE
SURFACE TOTALE DE 11 800 M²
À CLICHY, COURBEVOIE ET
SURESNES (92).

NOVEMBRE

CESSION D'UN IMMEUBLE
DE BUREAUX DE 4 056 M² À
BAGNOLET (93).

ACQUISITION DU MARCHÉ
VAUGIRARD D'UNE SUPERFICIE
DE 2 132 M² À PARIS (75).

CESSION D'UN TERRAIN DE
20 756 M² À SAINT-ÉTIENNE (42).

DÉCEMBRE

CESSION D'UN ENSEMBLE
IMMOBILIER DE BUREAUX
DE 9 546 M² À MONTIGNY-LE-
BRETONNEUX (78) À UNE
FILIALE CO-DÉTENUE
AVEC KAUFMAN & BROAD
POUR REDEVELOPPER LE SITE.



Nantes Kibori,
3 883 m² de bureaux à Nantes
(44) dans le secteur Euronantes.

ACQUISITIONS

NANTES - EURONANTES

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

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

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

Tour Lilleurope,
25 000 m² de bureaux
à Lille (59) dans
le secteur Euralille.

ACQUISITIONS

LILLE - EURATECHNOLOGIES

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

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

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

LILLE - EURALILLE

En achetant le 11^e étage de la tour Lilleurope au mois de juin auprès de Foncia, Affine est devenu ainsi l'unique propriétaire de cet immeuble emblématique de 25 000 m² à

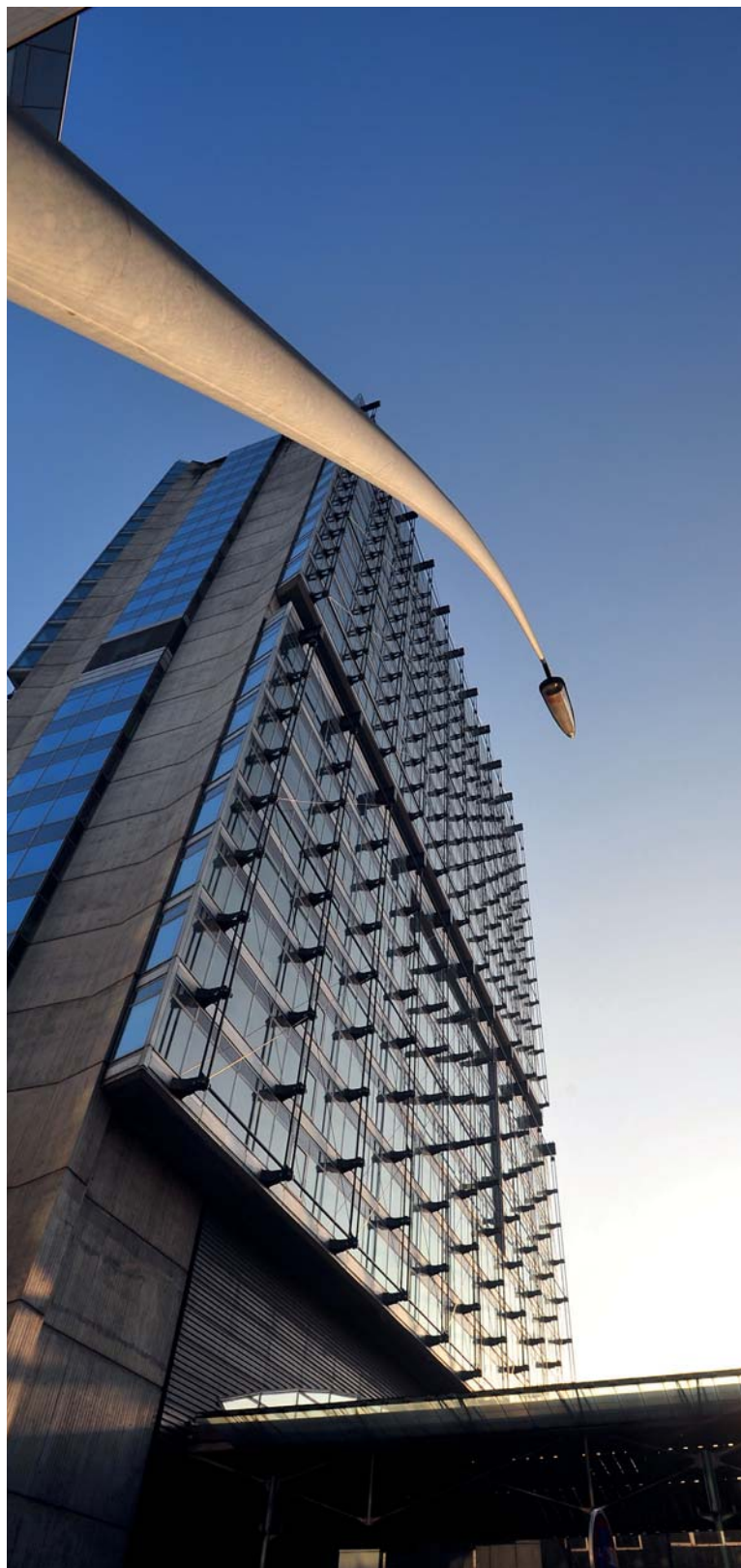
Lille, après avoir acquis les 19 autres par phases successives depuis 2006.

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

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

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

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





De gauche à droite : Violaine Arnould (Asset Manager), Nadia Benhamou (Asset Manager), Julien Vernerey (Directeur des opérations immobilières), Élodie Babian (Asset Manager), Pascale Thebault (Chargée d'affaires), Alain Chaussard (Directeur général).

PARIS MÉTROPOLE

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

a) Suresnes

Situé en bord de Seine, l'immeuble est au cœur d'un quartier tertiaire bien desservi par les transports en commun : le Tram T2, les lignes L et U

du Transilien et également de nombreuses lignes de bus. Il est par ailleurs proche des autoroutes A13 et A14 par les quais de Seine. Avec un taux d'occupation de 97%, l'immeuble comprend 6 346 m² sur 8 niveaux, héberge 3 locataires (dont Sogitec pour 80%), et bénéficie de 170 places de parkings. Il fait partie d'un ensemble immobilier plus vaste de près de 60 000 m².

b) Clichy

L'immeuble est implanté dans le parc tertiaire « Espace Clichy » au sein de la ZAC André Citroën, zone mixte composée de commerces, bureaux et

logements. Il dispose d'une bonne desserte par la route (vers la porte de Clichy et les quais de Seine) et les transports en commun : nombreuses lignes de bus, à proximité du RER C et de la station de métro Mairie de Clichy (ligne 13), et à terme l'arrivée de la ligne 14, programmée en 2019. Accueillant 4 locataires, le bâtiment de 3 étages comprend 3 400 m² de bureaux et locaux d'activité, 58 places de parking en sous-sol et affiche un taux d'occupation de 82%.

c) Courbevoie

Cet actif bénéficie d'un bon emplacement dans la zone

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

INVESTISSEMENTS & CESSIONS

Green Office en Seine,
5 400 m² de bureaux
à Meudon (92).

ACQUISITIONS

PARIS – LE MARCHÉ VAUGIRARD

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

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

PIPELINE

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





De gauche à droite : Terry Bianchin (Analyste), Sylvie Orliange (Assistante de direction), Frank Lutz (Directeur financier), Chloé Bally (Analyste stratégie & investissement), Justine Culioli (Directrice adjointe acquisitions et développements).

CESSIONS

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

- **Bureaux :** un immeuble loué à Bagnolet (4 056 m²), ainsi que la fin de l'usufruit de l'immeuble

- de bureaux à Lyon (3 472 m²) qu'elle avait cédée en 2014 au Grand Lyon dans le cadre de l'aménagement de la gare de la Part-Dieu. Enfin l'ensemble immobilier de Montigny-le-Bretonneux (9 546 m²) a été vendu à une société co-détenue par Kaufman & Broad et Affine en vue du redéveloppement du site.

- **Mixte :** deux ensembles

- immobiliers à usage mixte de bureaux et d'entrepôt/locaux d'activité à Tremblay-en-France (7 514 m²) et à Trappes (10 183 m²).

- **Terrain :** 20 756 m² de foncier à Saint-Étienne.

Les cessions ont été réalisées à des prix proches de la juste valeur de fin 2016, la plus-value provenant de l'actif de Tremblay-en-France.

CHIFFRES CLÉS

21,3 M€

Résultat opérationnel
courant

84,8 M€

Investissements
(acquisitions et travaux)

16,48 €

Cours de Bourse
au 31/12/2017

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

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

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

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

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

(4) Après dilution des ORA et hors Titres subordonnés à durée indéterminée (TSDI).

(5) Coûts de couverture inclus.

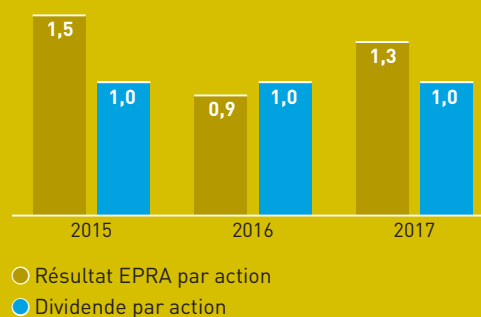
(6) Après dilution des ORA et prise en compte des intérêts sur les TSDI.

CHIFFRES CLÉS

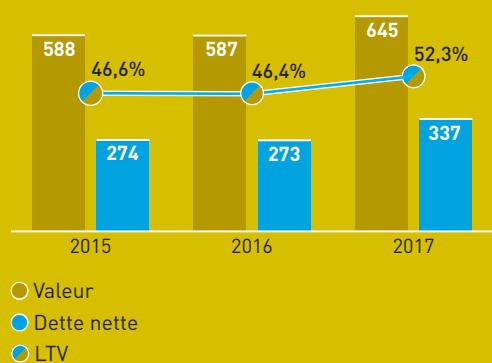
INVESTISSEMENTS / CESSIONS (M€)



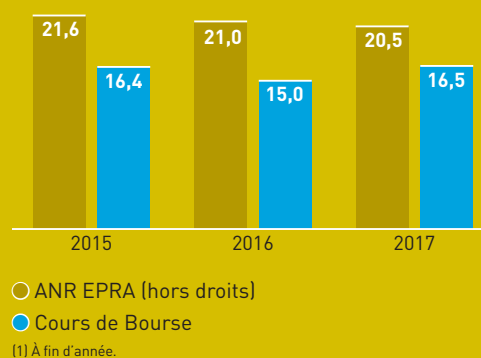
RÉSULTAT EPRA (HORS BANIMMO) ET DIVIDENDE PAR ACTION (€)



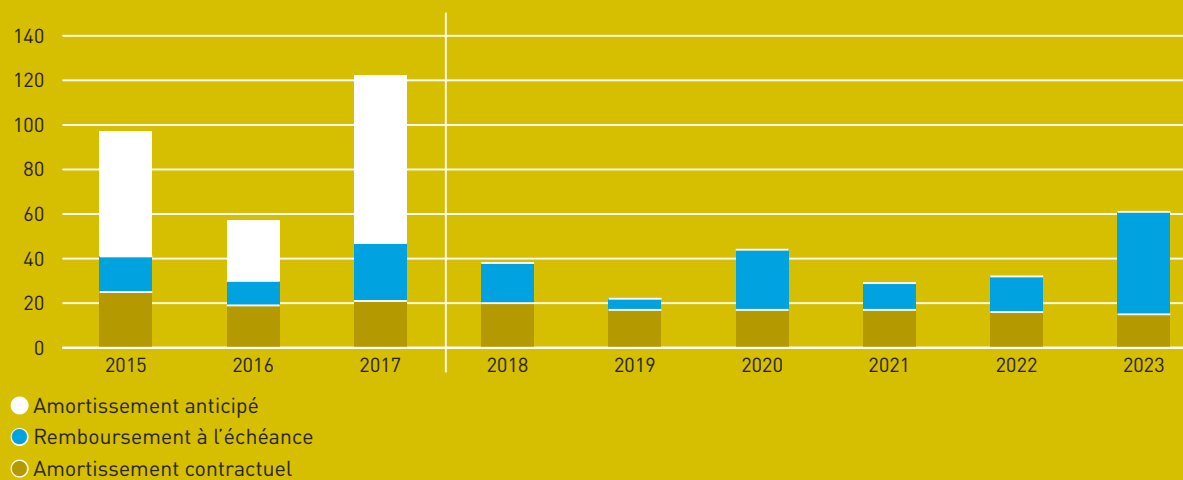
LTV (M€)



ANR EPRA PAR ACTION ET COURS DE BOURSE⁽¹⁾ (€)



ÉCHÉANCIER DE LA DETTE (M€)



EPRA

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⁾
Résultat 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.

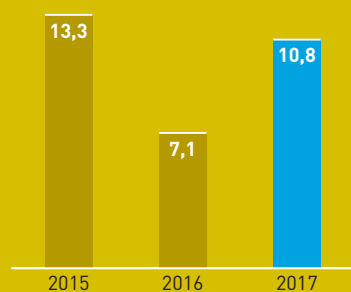
(1) Le rapport est disponible sur le site de l'EPRA : www.epra.com.



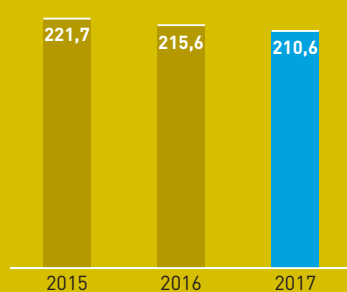
De gauche à droite :
Corinne Bonneil-Mas (Directeur de la comptabilité et du contrôle de gestion), Martine Sicilia (Responsable administratif et ressources humaines), Virginie Le Roquier (Comptable), Bertrand Diné (Responsable du service gestion), Samia Ouchfoun (Directeur adjoint de la consolidation et du contrôle de gestion).

EPRA

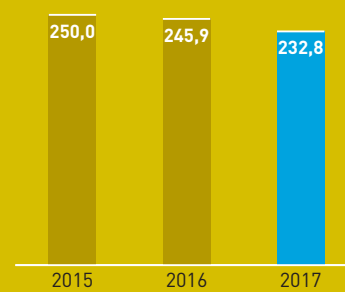
RÉSULTAT EPRA (M€)



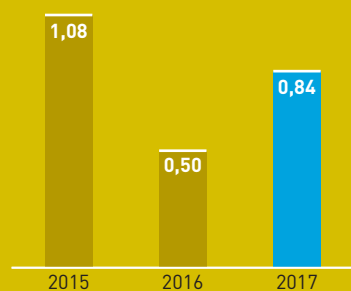
ACTIF NET RÉÉVALUÉ EPRA (HORS DROITS) (M€)



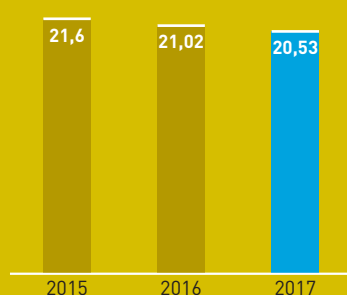
ANNNR EPRA (HORS DROITS) (M€)



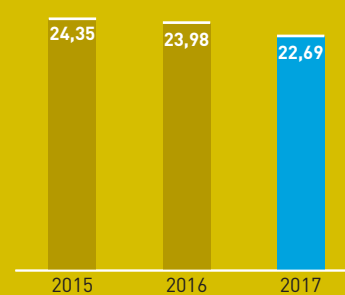
RÉSULTAT EPRA PAR ACTION (€)



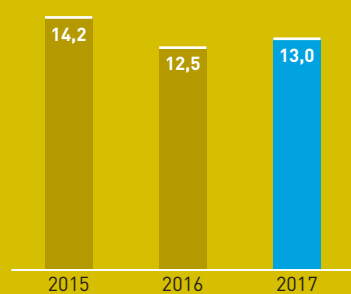
ACTIF NET RÉÉVALUÉ EPRA (HORS DROITS) PAR ACTION (€)



ANNNR EPRA (HORS DROITS) PAR ACTION (€)



TAUX DE VACANCE EPRA (%)



ACTIONNARIAT

CARACTÉRISTIQUES BOURSIÈRES AU 31 DÉCEMBRE 2017

Marché	Euronext Paris
Code ISIN	FR0000036105
Ticker Bloomberg	IML FP / BTPP.PA
Indices	CAC Mid&Small, SIIC IEIF
Nombre de titres	10 056 071
Flottant	41,3 %
Cours de clôture	16,48 €
+ Haut & + Bas	17,74 € / 14,64 €
Capitalisation	165,7 M€

ACTIONNARIAT AU 31 DÉCEMBRE 2017

Au 31 décembre 2017, le capital social s'élève à 25 000 000 €, divisé en 10 056 071 actions.

AFFINE EN BOURSE

Le titre Affine, coté sur le compartiment B d'Euronext Paris, fait partie des indices CAC Mid & Small et SIIC Euronext-IEIF. Au 31 décembre 2017, la capitalisation boursière d'Affine s'établit à 165,7 M€.

Le nombre moyen de transactions journalières a été de 18 143 au cours de 2017, contre 6 542 pour la même période en 2016. Le taux de rotation du capital atteint 46 % en base annualisée, et 112 % pour le seul flottant.

DIVIDENDE

Le conseil d'administration a ainsi décidé de proposer à l'assemblée générale de maintenir à 1,0 € le montant du dividende par action payable au titre de l'exercice, procurant un rendement de 6,1 % sur le dernier cours coté de 2017.

AGENDA DE L'ACTIONNAIRE

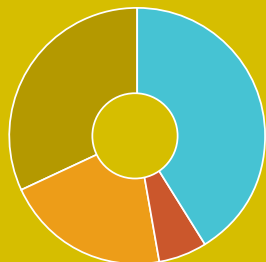
- **18 avril 2018** : Chiffre d'affaires du premier trimestre (après-bourse).
- **26 avril 2018** : Assemblée générale.
- **10 mai 2018** : Paiement du dividende (1,0 €).
- **27 juillet 2018** : Chiffre d'affaires et résultats semestriels 2018 (avant-bourse).
- **17 octobre 2018** : Chiffre d'affaires du troisième trimestre (après-bourse).



De gauche à droite :
Fiona Garnier (Juriste),
Olivia Roche (Juriste),
Terry Bianchin (Analyste),
Frank Lutz (Directeur financier),
Catherine Wallerand
(Secrétaire générale).

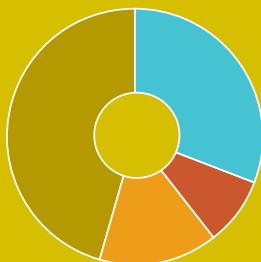
ACTIONNARIAT

RÉPARTITION DU CAPITAL (%)



○ Holdaffine	31,7%
○ Concert SMABTP ⁽¹⁾	21,0%
○ La Tricogne	6,0%
○ Flottant	41,3%

RÉPARTITION DROIT DE VOTE (NET) (%)



○ Holdaffine	45,4%
○ Concert SMABTP ⁽¹⁾	15,0%
○ La Tricogne	8,6%
○ Flottant	30,9%

CONTACT SERVICE RELATIONS ACTIONNAIRES ET INVESTISSEURS

Website : www.affine.fr

Relation investisseurs
Frank Lutz

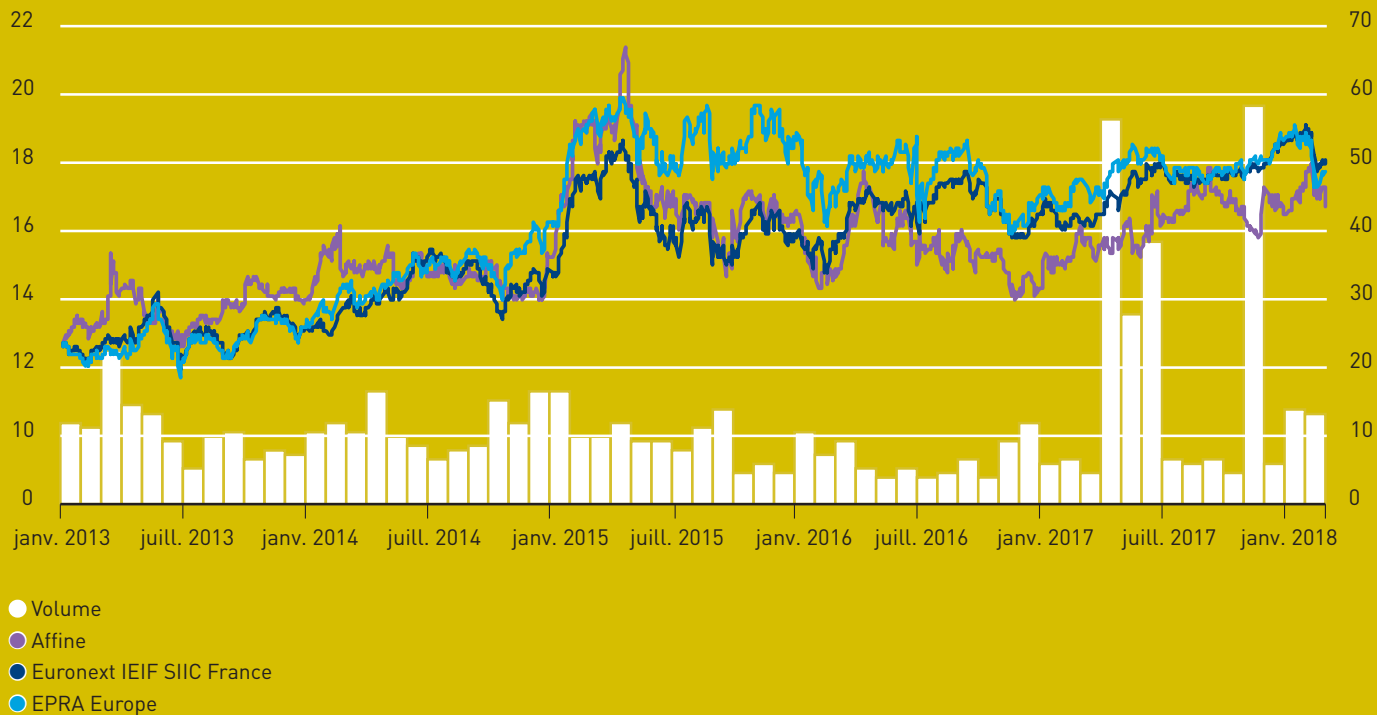
Email : frank.lutz@affine.fr

Tél. : +33 1 44 90 43 53

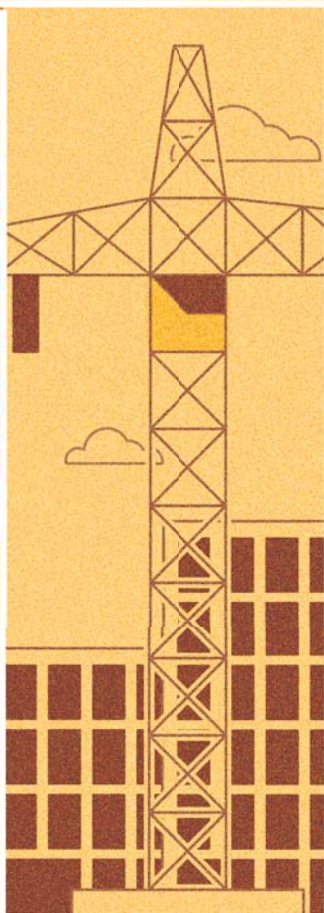
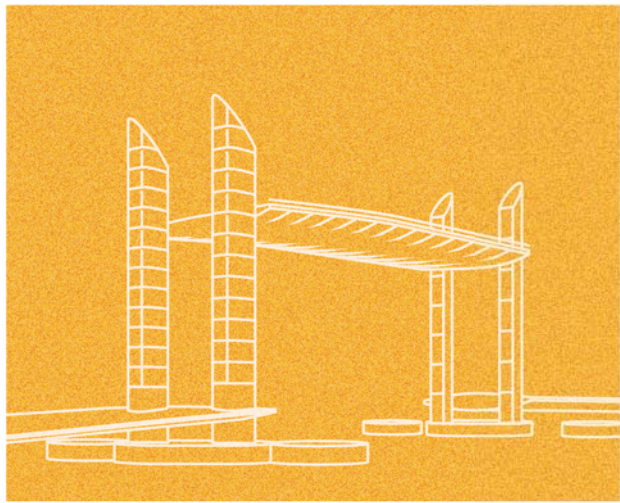
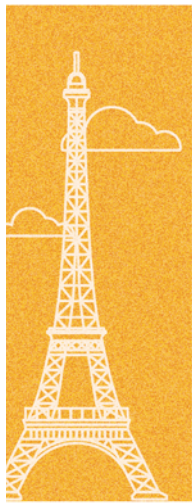
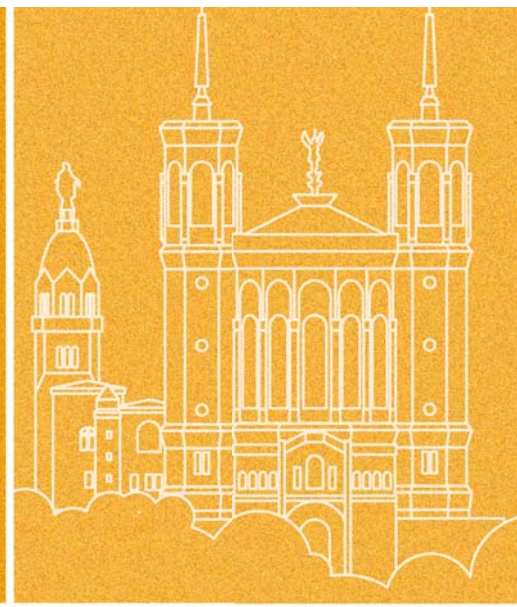
Services financiers de l'action et du dividende :
Société Générale Securities Services – Nomilia,
Tél. : +33 2 51 85 67 89

Contrat de liquidité
Invest Securities

COURS DE L'ACTION (€) ET VOLUME DE TRANSACTION MOYEN (MILLIERS DE TITRE – ÉCHELLE DE DROITE) SUR 4 ANS



(1) Le Concert SMABTP est constitué des sociétés d'assurance mutuelle SMABTP et SMAvie BTP.

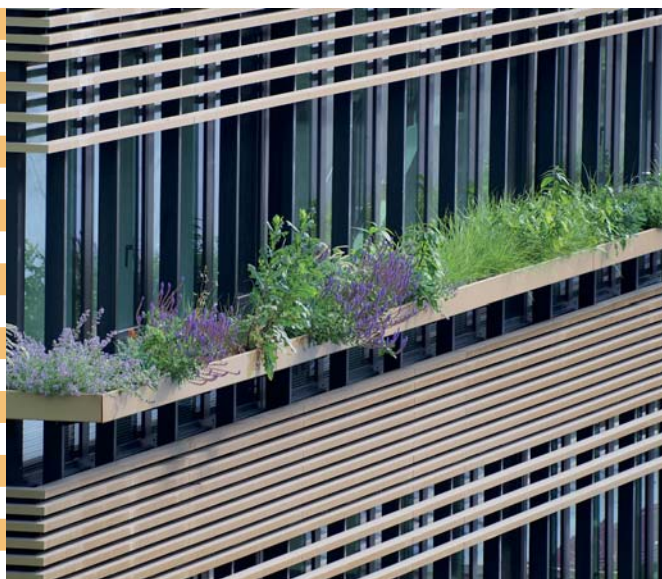


STRATÉGIE

**OFFRIR
AUX INVESTISSEURS
UN PROFIL
CLAIR ET PÉRENNE**

STRATÉGIE

CONCENTRER & RENOUVELER LE PATRIMOINE



**Siège social de la Maison
du Whisky** de 1 500 m²
à Clichy (92).

La concentration et le renouvellement du portefeuille s'opèrent sur deux axes : par nature et par localisation.

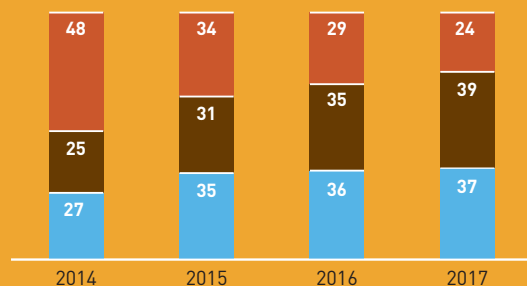
Spécialisée jusqu'à présent sur trois natures d'immeubles, la société a la volonté de se désengager de la logistique et des locaux d'activité afin de se consacrer aux bureaux, de manière plus opportuniste aux commerces de centre-ville et de s'ouvrir à des projets urbains mixtes et innovants.

Elle vise également à se recentrer sur quelques villes cibles dans le cadre d'un développement équilibré entre Paris Métropole, qui représente environ la moitié du patrimoine, et 6 métropoles régionales (Bordeaux, Lille, Lyon, Marseille, Nantes et Toulouse) qui bénéficient d'une bonne desserte nationale et internationale (TGV ou avion) et de transports publics développés. Outre un rendement plus élevé, ces villes offrent un marché plus stable que la région parisienne.

Au cours des trois dernières années, cette stratégie s'est traduite par la réduction de la part de la logistique de 2 à 9 % et la concentration croissante du patrimoine sur les zones cibles de 52 à 76 %.

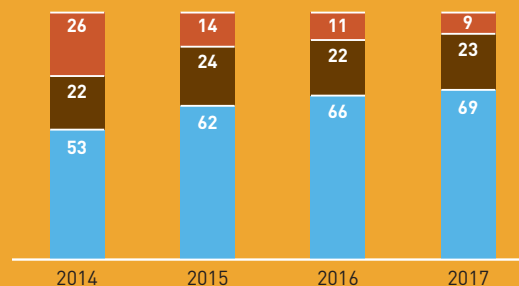
La société privilégie des immeubles neufs ou récents, labellisés, de taille moyenne par rapport à leur marché (10 à 30 M€ pour les bureaux par exemple), recelant un potentiel de création de valeur par leur localisation ou leur situation locative. Elle poursuit en parallèle la cessions des actifs matures, de petite taille ou isolés.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE EN VALEUR PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE (%)



- Paris Métropole⁽¹⁾
- Métropoles régionales ciblées
- Autres

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE EN VALEUR PAR NATURE (%)



- Bureaux
- Immobilier commercial
- Entrepôts et locaux d'activité

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

STRATÉGIE

ACCROÎTRE LES LOYERS ET POURSUIVRE LES INVESTISSEMENTS

Affine se focalise sur deux leviers pour assurer la croissance des loyers : alimenter son pipeline d'investissements et rétablir le taux d'occupation.

Au cours des 12 derniers mois, le volume d'opérations réalisées ou engagées dépasse 130 M€. Elles doivent dégager à terme un loyer annuel de 8,9 M€, correspondant à un loyer potentiel de 5,4 M€ en base annuelle pour les immeubles de rendement (dont 1,1 M€ déjà enregistrés dans les comptes de 2017) et 3,5 M€ pour les VEFA.

Parallèlement à l'acquisition de nouveaux immeubles, Affine poursuit un effort soutenu de revalorisation de son patrimoine direct : amélioration de sa qualité dans une approche de développement durable, souci du confort de ses locataires générant une amélioration ou une meilleure stabilité des loyers et du taux d'occupation, optimisation de la gestion grâce à un système d'information performant. Par ailleurs, les immeubles dont la vacance dépasse 12 mois font l'objet d'un traitement plus spécifique.

De manière plus opportuniste, la société investit également dans des immeubles de rendement bien localisés et nécessitant peu de travaux dans un objectif de détention court terme. Ces investissements visent à garantir pour les prochaines années un flux de loyers dans l'attente de la livraison des VEFA en cours.

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

Les 7 Collines
Centre commercial
de 17 600 m²
à Nîmes (30).



STRATÉGIE

LES BUREAUX DANS PARIS MÉTROPOLE

Dans Paris Métropole, le patrimoine immobilier comprend 12 immeubles, dont le principal est la tour Traversière, quai de la Rapée à Paris, d'une superficie de 7 800 m², à proximité de la gare de Lyon et occupé par la SNCF.

Ces immeubles parisiens bénéficient de la baisse des taux générant une plus-value potentielle importante et d'une situation locative solide offrant un rendement stable.

12
Immeubles

46 100 m²
Surface

10 100 K€
Loyers

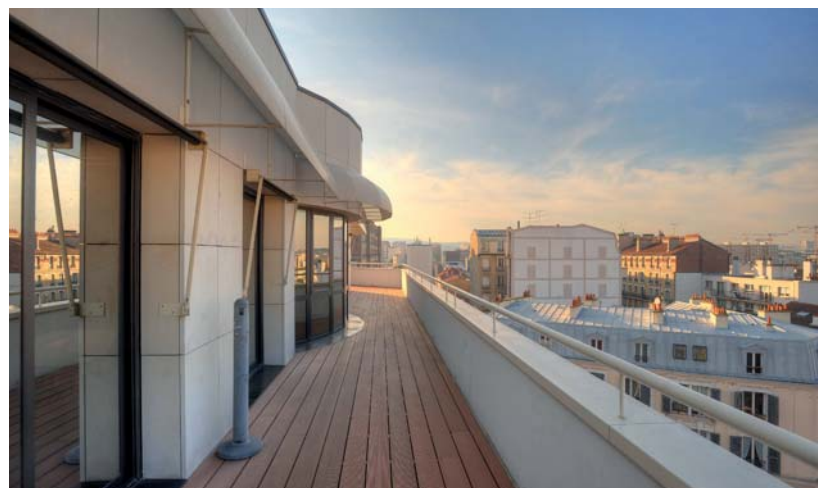
94%
Taux d'occupation
(EPRA)

4,3%
Taux de rendement

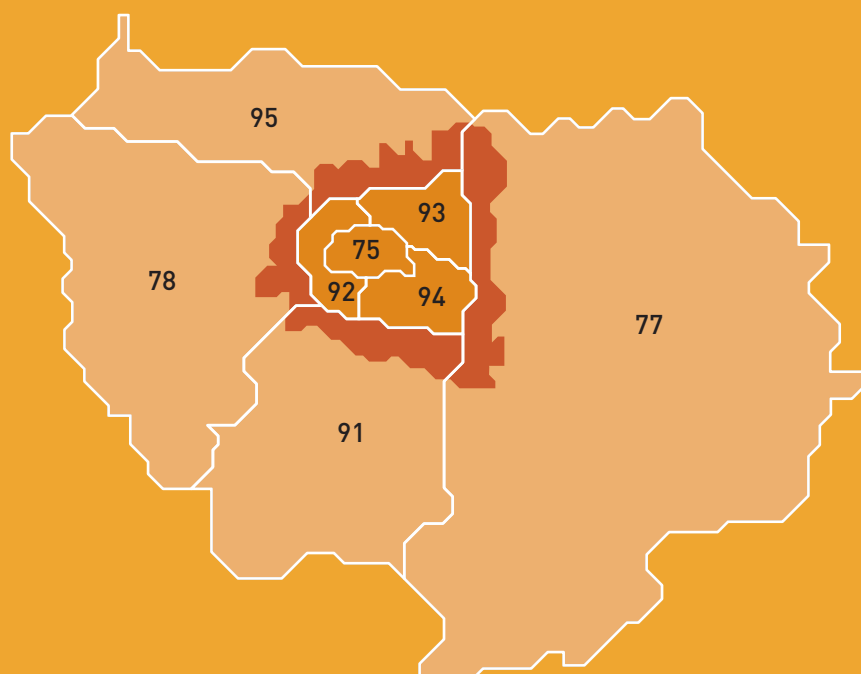
220 M€
Juste valeur

4 770€/m²
Juste valeur

Issy Weiden, 2308 m²
de bureaux localisés
au carrefour Weiden (92).



PARIS MÉTROPOLE DU GRAND PARIS



- Métropole du Grand Paris
- Extension possible (communes limitrophes)
- Île-de-France

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

Enghien
Siège social de
G-Star France
de 820 m² dans
le 10^e arr.
de Paris (75).



STRATÉGIE

LES BUREAUX EN RÉGIONS

L'investissement en région est un choix d'équilibre, reposant sur la complémentarité entre les évolutions des marchés parisien et régionaux. Nous ciblons 6 grandes métropoles régionales répondant à des critères de dynamisme, de croissance démographique et d'accessibilité.

Affine veille à acquérir des immeubles de qualité, construits par des entreprises ayant montré leur excellence, et situés dans les principaux quartiers d'affaires.

12
immeubles

5,5%
Taux de rendement

72 200 m²
Surface

147 M€
Juste valeur

8 600 K€
Loyers

2 030 €/m²
Juste valeur

94%
Taux d'occupation
(EPRA)

*« Les régions, un choix de
développement équilibré. »*

Lyon Tangram,
5 900 m² de bureaux
à Lyon (69).



AVANTAGES ET INCONVÉNIENTS DES RÉGIONS



LES PLUS



LES MOINS



STRATÉGIE D'AFFINE



JUSQU'À 200 BP DE RENDEMENT
SUPPLÉMENTAIRE



VALEUR PLUS STABLE



PLUS GRANDE FIDÉLITÉ
DES LOCATAIRES



CONCURRENCE FORTE
DES INVESTISSEURS LOCAUX
ET DES SCPI



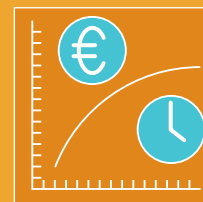
INVESTISSEMENT
EN CO-DÉVELOPPEMENT
OU INVESTISSEMENT EN BLANC



TAILLE ADAPTÉE
DES INVESTISSEMENTS
AUX MARCHÉS LOCAUX



LIQUIDITÉ DU MARCHÉ
LIMITÉE



INVESTISSEUR
LONG TERME



AMORTISSEMENT DU COÛT
DES TRAVAUX SUR
DES LOYERS MOINS ÉLEVÉS



INVESTISSEMENT DANS
DES IMMEUBLES NEUFS
OU RÉNOVÉS

STRATÉGIE

LES COMMERCES DE CENTRE-VILLE

Le commerce a toujours occupé une place importante dans l'organisation des villes et le commerce de proximité contribue à rendre la ville attractive, améliore la qualité de vie et crée de l'animation participant ainsi au renforcement du lien social.

Depuis 2005, les investissements dans le commerce de proximité témoignent de l'adhésion d'Affine à cette vision. Ainsi le patrimoine est constitué à fin 2017 principalement d'ensembles commerciaux de centre-ville comme le Quai des Marques à Bordeaux (15 400 m²). Les opérations en cours de rénovation ou développement visant à redynamiser les centres-villes se situent à Nevers ou à Nîmes.

Jardins des Quais

Ensemble mixte de commerces et de bureaux de 25 500 m² à Bordeaux (33).



7
immeubles

61 400 m²
Surface

8 300 K€
Loyers

78%
Taux d'occupation (EPRA)

5,7%
Taux de rendement

131 M€
Juste valeur

2 140 €/m²
Juste valeur

De gauche à droite: Magali Cerdan (Directrice de centre commercial), Pascale Thebault (Chargée d'affaires), Anne-Sarah Chevret-Seys (Responsable développement commercial), Élodie Babian (Asset Manager), Matthieu Evrard (Directeur général délégué), Cécile Juin (Responsable de centre commercial), Georges De Los Rios (Responsable de centre commercial).



STRATÉGIE

LES ENTREPÔTS ET LOCAUX D'ACTIVITÉ

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

D'autres cessions sont attendues en 2018, réduisant encore la part de ces immeubles dans le patrimoine.

8
immeubles

8,1%
Taux de rendement

132 700 m²
Surface

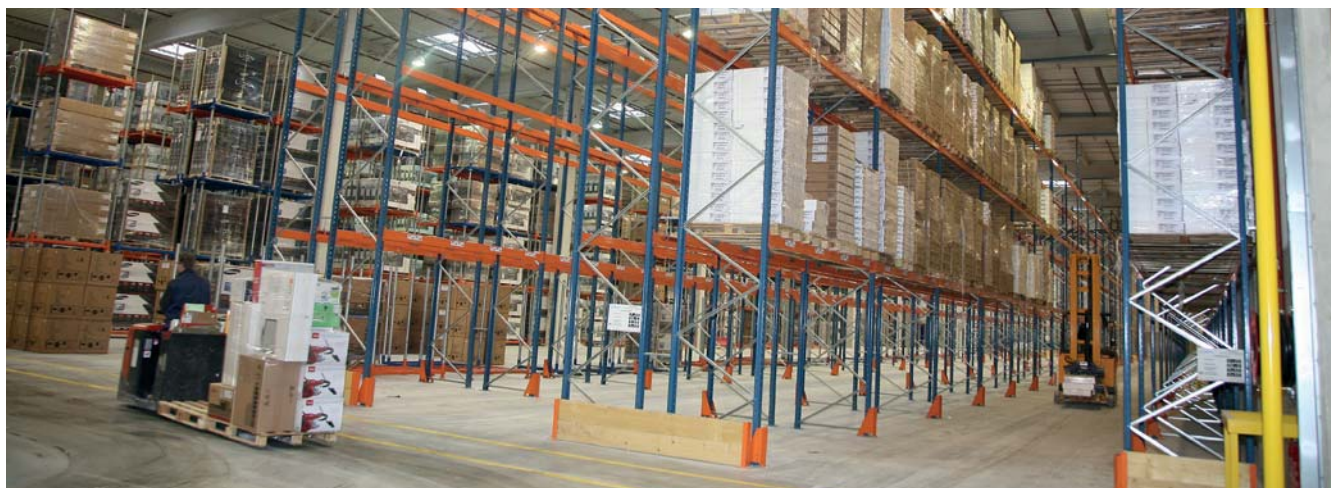
50 M€
Juste valeur

4 300 K€
Loyers

380 €/m²
Juste valeur

82%
Taux d'occupation
(EPRA)

Mer Mardaux
Entrepôt de 34 100 m²
à Mer (41).



BANIMMO

Banimmo, dont Affine détient 49,5 %, se profile aujourd'hui comme un acteur capable de produire ou transformer un actif immobilier répondant aux exigences et critères les plus stricts des investisseurs institutionnels finaux et de construire des immeubles built-to-suit répondant aux impératifs des occupants.

Cette compétence est applicable tant dans le secteur des immeubles de bureaux, où Banimmo est historiquement présent en Belgique, que dans celui des commerces ou dans les segments de niche (hôtels, maisons de repos ou autres) en France.

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

À fin décembre, le taux d'occupation global du portefeuille, calculé sur la base des surfaces réellement disponibles, reste stable à 83 % par rapport à fin 2016.

Dole La Hulpe Brussels
Complexe hôtelier
et centre de conférence.



INVESTISSEMENTS ET CESSIONS

Opérations de développement en cours

- Athena Business Center à Vilvord
- North Plaza à Bruxelles
- Table Square à Paris La Défense
- Centre commercial Verpantin à Pantin
- Halle de la gare du Sud à Nice

Cessions

- Bureaux à Anvers
- Halle Secrétan à Paris
- Bureaux à Namur
- Le Marché Vaugirard à Paris

Enfin, Banimmo a signé le 21 décembre une promesse pour la vente de Banimmo France. Le closing est intervenu le 6 mars 2018.

RÉSULTAT

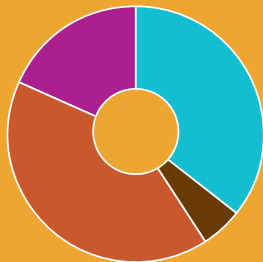
Le résultat opérationnel de Banimmo est en baisse à 4,0 M€ contre 42,9 M€ en 2016, reflétant la diminution des loyers nets (4,0 M€ vs 8,2 M€), liée aux cessions de 2016 et 2017, et surtout des plus-values de cession de 59,4 M€ à 11,5 M€ (après la vente du Marché St Germain en 2016). Par ailleurs, le plan de réduction des coûts de fonctionnement initié en 2016 a fait passer la charge de 9,7 M€ à 6,9 M€. Ce plan vise à accompagner la réduction du portefeuille tout en veillant à conserver les compétences nécessaires au développement du pipeline en Belgique. En tenant compte des charges financières nettes en baisse (5,5 M€ vs 9,1 M€), du débouclage de certains instruments financiers, des impôts et des variations de juste valeur, le résultat net de Banimmo s'établit à -3,9 M€, contre -15,4 M€ l'an dernier. À fin 2017, l'actif net réévalué de Banimmo s'élève à 66,3 M€, soit 5,8 € par action (contre 7,3 € à fin 2016), à comparer à un cours de bourse moyen sur décembre 2017 de 3,28 € et un actif net comptable de 4,8 €/action.

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

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

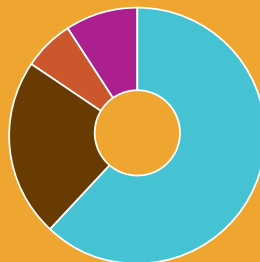
JUSTE VALEUR DU PATRIMOINE TOTAL : AFFINE & BANIMMO

RÉPARTITION
GÉOGRAPHIQUE EN VALEUR (%)



● Paris Métropole ⁽¹⁾	35,8 %
● Île-de-France	5,1 %
● Régions	40,8 %
● Zone euro hors France	18,3 %

RÉPARTITION PAR NATURE
EN VALEUR (%)



● Bureaux	62,1 %
● Commerces	22,5 %
● Entrepôts et activité	6,5 %
● Autres	8,9 %

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

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

Halle Secrétan,
4 150 m² de commerces
à Paris (75).



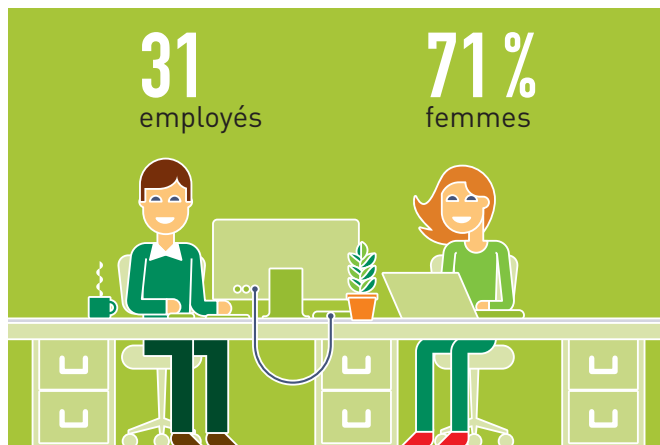


RESPONSABILITÉS

**REDYNAMISER
LES CENTRES-VILLES
EN RESPECTANT
LA PERFORMANCE
ENVIRONNEMENTALE**

RESPONSABILITÉS

INFORMATIONS SOCIALES



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 nécessaires pour prendre des décisions en adéquation avec leurs responsabilités.

La formation a porté sur trois axes : sociale, managériale et linguistique. La formation a bénéficié à 6 collaborateurs et a représenté 0,43 % de masse salariale.

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

De gauche à droite :

Frank Lutz, (Directeur financier),
Olivia Roche, (Juriste), Fiona
Garnier, (Juriste), Catherine
Wallerand, (Secrétaire générale).

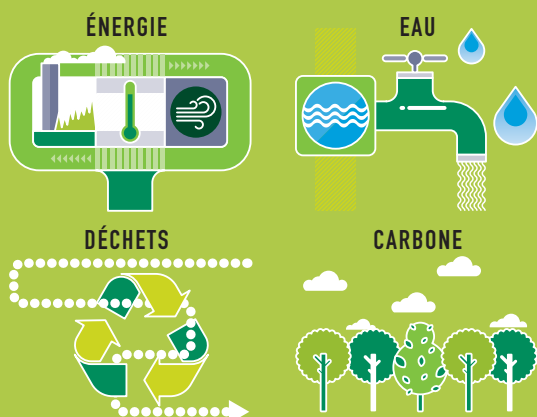


« S'assurer que les collaborateurs possèdent ou acquièrent les compétences et l'autonomie nécessaires. »

INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

UNE ACTION COORDONNÉE AVEC LES LOCATAIRES, UN CYCLE VERTUEUX

LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE EST UN CRITÈRE SIGNIFICATIF DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT ET D'ARBITRAGE



1

DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL DU PATRIMOINE



2

SENSIBILISATION DES LOCATAIRES AUX PROBLÉMATIQUES ENVIRONNEMENTALES



3

ÉVALUATION D'INVESTISSEMENT



4

LABELLISATION ET MEILLEUR SUIVI DES PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES

À titre d'exemple, Affine a investi près de 50 M€ dans des projets en VEFA à Nantes, Lille et Meudon, des immeubles de bureaux neufs qui seront dotés de la labélisation BREEAM et bénéficieront en outre de qualités environnementales spécifiques

- **MEUDON GREEN OFFICE®** en Seine relève des immeubles à énergie positive de dernière génération développés par Bouygues Immobilier. Ce programme s'inscrit dans une démarche environnementale ambitieuse visant le label BEPOS Effinergie et la certification environnementale « Passeport HQE niveau Exceptionnel ». La consommation énergétique est optimisée par l'utilisation de matériaux très performants, un pilotage énergétique précis et une production électrique assurée par 650 m² de panneaux photovoltaïques en toiture.
- Parmi les innovations techniques développées sur **LE PROGRAMME DE NANTES**, figure la récupération d'énergie dite « fatale », via la mise en place d'un système de production d'eau chaude sanitaire par des serveurs : une démarche initiée en cohérence avec les ambitions de l'éco-quartier.

RESPONSABILITÉS

INFORMATIONS SOCIÉTALES

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.

À titre d'exemple, les investissements réalisés par Affine dans des sites commerciaux de centre-ville, dans des communes telles qu'Arcachon, Nevers ou Bordeaux ont contribué à la redynamisation et l'essor d'un nouveau tissu économique dans ces quartiers. Depuis leur conception, leur réalisation et jusqu'à l'ouverture de leurs commerces, ces quartiers ont été pourvoyeurs de nouveaux emplois, de rénovation urbaine et ont participé au redéploiement des populations au sein de ces communes.

Conformément à la loi, tous les baux d'une surface supérieure à 2 000 m² de bureaux ou commerce comportent une annexe environnementale.

PARTENARIAT ET MÉCÉNAT

La Fondation Palladio a été créée en 2008 par les entreprises de l'industrie immobilière autour d'un enjeu majeur du XXI^e siècle, la construction de la ville et de ses lieux de vie. Elle intervient directement auprès des acteurs, qui ont ou auront la responsabilité de construire la ville, en créant les outils d'accompagnement nécessaires à la prise de conscience (Institut), la préparation des relais (Pôle Avenir) et l'anticipation (Pôle Recherche). La méthode de travail employée est celle des regards croisés et de la confrontation, entre dirigeants et experts, entre étudiants et métiers, entre docteurs et opérationnels.

En 2017, le groupe Affine, mécène et administrateur de la Fondation, a été particulièrement impliqué dans :

- la gouvernance de la Fondation Palladio : Affine est représentée au Conseil d'Administration de la Fondation.
- le Pôle Avenir Palladio : Affine est présente au sein du Comité des Bourses Palladio ;
- L'Institut Palladio : un mandataire social d'Affine a été membre du Collège d'auditeurs du cycle 2017.

Ville d'Été ensemble
de commerces de
3 500 m² à Arcachon (33).



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 reconnus, en leur organisant des concerts publics, en échange de «concerts de partage» offerts par ces musiciens à ceux qui vivent dans l'isolement, la souffrance ou la pauvreté (enfants handicapés, personnes âgées, etc...).

Le groupe Affine (à travers son actionnaire de référence MAB Finances) a noué depuis 12 ans un partenariat avec l'Institut d'études politiques de Paris pour attribuer des bourses d'étude à des lauréats de la promotion sociale par l'éducation.

« 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. »

Jardins des Quais

Ensemble mixte de commerces et de bureaux de 25 500 m² à Bordeaux (33).



De gauche à droite : Christine Philippe (Gestionnaire), Éric Couturier (Chef comptable consolidateur), Sabrina Slimane (Gestionnaire comptable de patrimoine), Gwendoline Dahmann (Comptable), Ines Ben Hadj Ali (Gestionnaire comptable de patrimoine).



RÉSULTATS CONSOLIDÉS

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

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

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

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

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

(4) Pdg signifiant part du groupe.

BILAN CONSOLIDÉ

BILAN CONSOLIDÉ – ACTIF – PRÉSENTATION RÉSUMÉE (K€)	2015	2016	2017
Immeubles de placement	456 396	469 810	540 470
Actifs corporels	400	393	345
Immobilisations incorporelles	1 408	463	105
Actifs financiers	11 889	11 520	7 227
Actifs d'impôts différés	1 393	960	968
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence	38 831	31 551	1 902
Total actifs non courants	510 318	514 697	551 018
Immeubles destinés à la vente	58 457	49 228	38 578
Activités non poursuivies	-	-	180 100
Prêts et créances de location-financement	3 002	2 004	3 666
Stocks	5 844	3 702	3 792
Clients et comptes rattachés	12 527	12 077	7 759
Actifs d'impôts courants	596	66	930
Autres créances	26 168	23 510	41 887
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6 698	4 875	7 716
Total actifs courants	113 291	95 463	284 428
Total	623 609	610 160	835 447

BILAN CONSOLIDÉ – PASSIF – PRÉSENTATION RÉSUMÉE (K€)	2015	2016	2017
Capitaux propres (part du groupe)	291 728	285 036	282 071
<i>dont ORA</i>	4 211	4 220	4 229
<i>dont TSDI</i>	73 160	73 118	73 279
Intérêts minoritaires	(0)	(0)	27 225
Total capitaux propres	291 728	285 036	309 296
Emprunts long terme	216 153	218 167	290 833
Passifs financiers	4 381	3 130	1 742
Provisions	4 476	2 081	922
Dépôts et cautionnements reçus	5 267	4 863	5 519
Passifs d'impôts différés et non courants	0	65	1 430
Divers	(0)	(0)	0
Total passifs non courants	230 277	228 306	300 445
Activités non poursuivies	-	-	134 376
Passifs liés aux immeubles destinés à la vente	30 562	33 526	18 878
Dettes fournisseurs et autres	22 340	21 719	37 704
Emprunts et dettes financières	45 823	38 723	31 499
Passifs d'impôts courants	0	184	54
Dettes fiscales et sociales	2 880	2 666	3 194
Total passifs courants	101 605	96 817	225 706
Total	623 609	610 160	835 447

ANNEXE

LISTE DES IMMEUBLES

SITUATION	NOM OU RUE	ZONE	DÉPT.	SURFACE EN M ²	CONSTRUCTION / DERNIERS TRAVAUX	DATE D'ACQUISITION
BUREAUX						
Paris 9 ^e	Rue Auber	Paris Métropole	75	2 283	1875	2008
Paris 10 ^e	Rue d'Enghien	Paris Métropole	75	821	1900 / 2007	2008
Paris 12 ^e	« Tour Bercy » - Rue Traversière	Paris Métropole	75	7 783	1974	2008
Issy-les-Moulineaux	Carrefour Weiden	Paris Métropole	92	2 308	1993	2003
Clichy	Rue Martre	Paris Métropole	92	1 555	2016	2015
Clichy	Rue Mozart	Paris Métropole	92	3 400	1990	2017
Courbevoie	Rue de l'Abreuvoir	Paris Métropole	92	2 068	1966	2017
Suresnes	Rue Marcel Monge	Paris Métropole	92	6 345	1991	2017
Chaville	Avenue Roger Salengro	Paris Métropole	92	10 850	1992	2015
Meudon	Route de Vaugirard	Paris Métropole	92	5 400	2018	2016
Kremlin-Bicêtre	Rue Pierre Brossolette	Paris Métropole	94	1 151	1985	2007
Kremlin-Bicêtre	Boulevard du Général de Gaulle	Paris Métropole	94	1 860	1985	2007
Montigny-le-Bretonneux ⁽¹⁾	Rue Ampère	Île-de-France	78	9 546	1998	2003
Saint-Germain-en-Laye	Rue des Gaudines	Île-de-France	78	2 249	2004	2002
Saint-Germain-en-Laye	Rue Témar	Île-de-France	78	1 450	2004	2002
Élancourt	Parc Euclide - Rue Blaise Pascal	Île-de-France	78	6 347	2002	2004
Les Ulis	Rue de la Terre de Feu	Île-de-France	91	3 500	1986	2003
Corbeil-Essonnes	Avenue Darblay	Île-de-France	91	4 644	2004	2003
Corbeil-Essonnes	Rue des Petites Bordes	Île-de-France	91	2 268	2004	2003
Toulouse	Les Amarantes - Rue Françoise d'Eaubonne	Régions	31	2 895	2014	2014
Toulouse	Les Amarantes - Rue Françoise d'Eaubonne	Régions	31	2 862	2015	2015
Nantes	Rue Henri Picherit	Régions	44	3 084	2001	2006
Nantes	Kibori	Régions	44	3 883	2018	2017
Saint-Julien-lès-Metz	Rue Jean Burger - Tannerie	Régions	57	5 345	1999	2007
Lille	« Tour Europe » - Parvis de Rotterdam	Régions	59	25 000	1995	2006-2017
Lille	#hashtag	Régions	59	5 278	2018 et 2020	2017
Villeneuve-d'Ascq	Rue des Fusillés	Régions	59	3 045	1992	2004
Mulhouse	Rue Salomon Grumbach	Régions	68	25 020	2000	2008
Lyon	Rue André Bollier	Régions	69	4 060	2007	2006
Lyon	Rue du Dauphiné	Régions	69	5 481	1983	2005
Lyon	Le Tangram - Bld Tchecoslovaques	Régions	69	5 915	2003/2016	2011

(1) Montigny-le-Bretonneux est le seul actif qui n'est pas détenu à 100% par Affine [50% Affine - 50% Kaufman & Broad].

SITUATION	NOM OU RUE	ZONE	DÉPT.	SURFACE EN M ²	CONSTRUCTION / DERNIERS TRAVAUX	DATE D'ACQUISITION
SURFACES ET CENTRES COMMERCIAUX						
Paris	Le Marché Vaugirard	Paris Métropole	75	2 135	2015	2017
Barbèrey St Sulpice	Quartier Les Valliers, RN19	Régions	10	1 200	1990	2007
Nîmes	Les 7 Collines - Rue du Forez	Régions	30	17 559	2009	2009
Bordeaux	Jardin Des Quais - Quai des Chartrons	Régions	33	25 530	2005	2013
Arcachon	Rue Roger Expert et Avenue Lamartine	Régions	33	3 472	2011	2009
St-Étienne	Dorian - Rue Louis Braille	Régions	42	5 003	1991	2006
Nevers	Carré Colbert - Avenue Colbert	Régions	58	5 828	2010	2008
LOCAUX ACTIVITÉS						
Gennevilliers	Rue du Fossé Blan	Paris Métropole	92	15 217	1992	2011
ENTREPÔTS						
Bourg-les-Valence	Rue Irène Joliot Curie	Régions	26	19 521	2004	2005
Mer	Za des Mardaux	Régions	41	34 127	1975/2002	2006
Leers	Rue de la Plaine	Régions	59	21 590	1994	2005
Thouars	Rue Jean Devaux	Régions	79	32 000	2000	2007
Sant Feliu de Buixalleu	Parc de Gaserans - Sant Feliu	Espagne		3 680	2012	2006
Sant Feliu de Buixalleu 2	Parc de Gaserans - Sant Feliu	Espagne		10 811	2014	2006
DIVERS						
St-Étienne (terrain)	Rue de la Talaudière	Régions	42	44 356		2007
Sant Feliu (terrain)	Parc de Gaserans - Sant Feliu	Espagne		37 691		2006



Siège social

39, rue Washington
75008 Paris - France

Tél. : +33 (0)1 44 90 43 00

Fax : +33 (0)1 44 90 01 48

e-mail: info@affine.fr

web : www.affine.fr

Société anonyme au capital de 25 000 000 €
N° TVA intracommunautaire FR92712048735