



# **RAPPORT D'ACTIVITÉ** **BUSINESS REVIEW**

**Premier semestre 2010**  
**First-Half 2010**

## SOMMAIRE TABLE OF CONTENTS

### PROFIL

Un métier : l'immobilier d'entreprise	3
Chiffres clés	4
Stratégie et développement	5
Faits marquants	5
Evènements post-clôture	6
Actionnariat	7

### GOUVERNANCE

Organes de direction	11
Structure du groupe	12
Données sociales et environnementales	12

### LE GROUPE

Les immeubles	14
L'activité de la période	15

### SYNTHESE FINANCIERE

Résultats consolidés	18
Cash-flow consolidé	20
Bilan consolidé	21

### LES SOCIETES

Affine	25
Banimmo	31
AffiParis	33

### ANNEXES

Compte de résultat consolidé détaillé	35
Bilan consolidé détaillé	36
Liste des immeubles	37
Glossaire	40

### ANNEXES FINANCIERES

Annexe financière : présentation commerciale	42
Rapport financier : présentation bancaire	53
Attestation des personnes assumant la responsabilité du rapport financier semestriel	90

### PROFILE

A business: commercial property
Key figures
Strategy and development
Key events
Post-closure events
Shareholding

### GOVERNANCE

Management
Group structure
Social and environmental information

### THE GROUP

Properties
Activity for the period

### FINANCIAL SUMMARY

Consolidated income statement
Consolidated cash flow
Consolidated balance sheet

### THE COMPANIES

Affine
Banimmo
AffiParis

### APPENDICES

Detailed consolidated income statement
Detailed consolidated balance sheet
Rental properties list
Glossary

### FINANCIAL APPENDICES

Financial appendices: business presentation
Financial report: banking financial presentation
Declaration by the persons responsible for the half-year financial report

# PROFIL PROFILE

## Un métier : l'immobilier d'entreprise A business : commercial property

Le groupe Affine est structuré autour de trois foncières.

**Affine**, société dotée du statut de SIIC et cotée sur NYSE Euronext Paris, intervient comme investisseur (bureaux, entrepôts, commerces) dans toute la France ; c'est aussi un établissement de crédit au titre de son activité de crédit-bailleur. L'action Affine fait partie des indices SBF 250 (CAC Small 90), SIIC IEIF et EPRA. Au 30 juin 2010, sa capitalisation boursière s'élève à 138 millions d'euros environ et son patrimoine propre est évalué à 602 millions d'euros droits inclus.

**Banimmo**, foncière belge cotée sur NYSE Euronext Bruxelles et Paris, est détenue par Affine (50 %) et le management de la société (28,8 %). Elle intervient plus particulièrement dans le repositionnement et le redéveloppement d'immeubles en Belgique, en France et au Luxembourg. Au 30 juin 2010, sa capitalisation boursière est de 187 millions d'euros et son patrimoine est estimé à 357 millions d'euros droits inclus, dont 256 millions d'euros en immeubles de placement.

**AffiParis** est une SIIC cotée sur NYSE Euronext Paris, spécialisée dans l'immobilier d'entreprise parisien. Au 30 juin 2010, sa capitalisation boursière atteint 19 millions d'euros et la valeur de son patrimoine s'établit à 220 millions d'euros droits inclus.

Affine détient également **Concerto Développement**, filiale spécialisée dans le montage d'opérations de développement et d'investissement dans l'immobilier logistique principalement en France.

The Affine Group is structured around three property companies.

**Affine**, a company with French REIT (SIIC) status, listed on NYSE Euronext Paris, operates as an investor (offices, warehouses, stores) throughout France. It is also a credit institution in respect of its finance lease business. The Affine share is included in the SBF 250 (CAC Small 90), SIIC IEIF and EPRA indexes. At 30 June 2010, its market capitalisation represented approximately €138 million and its rental properties were estimated at €602 million including transfer taxes.

**Banimmo**, a Belgian property company listed on NYSE Euronext Brussels and Paris, is owned by Affine (50%) and the company's management (28.8%). It is mainly dedicated to renovating and repositioning buildings in Belgium, France and Luxembourg. At 30 June 2010, its market capitalisation was €187 million and its assets were estimated at €357 million including transfer taxes, with rental properties representing €256 million.

**AffiParis**, a French REIT (SIIC) listed on NYSE Euronext Paris, is specialised in commercial property in Paris. At 30 June 2010, its market capitalisation was €19 million and the value of its assets came to €220 million including transfer taxes.

Affine also holds **Concerto Développement**, a subsidiary specialised in setting up development and investment projects in logistics property, mainly in France.

# Chiffres clés (en M€) Key figures (in €m)

Comptes consolidés	S1 2009*	2009*	S1 2010	Consolidated financial statements
<b>Chiffre d'affaires HT</b> <sup>(1)</sup>	<b>68</b>	<b>129</b>	<b>50</b>	<b>Revenues ex VAT</b> <sup>(1)</sup>
<b>Investissements</b>	<b>40</b>	<b>119</b>	<b>18</b>	<b>Investments</b>
<b>dont :</b>				<b>of which:</b>
Croissance externe	-	-	-	External growth
Immeuble de placement <sup>(2)</sup>	40	119	18	Investment properties <sup>(2)</sup>
Location-financement	-	-	-	Finance lease
Titres de participation <sup>(3)</sup>	-	-	-	Equity investments <sup>(3)</sup>
<b>Total bilan</b>	<b>1 350</b>	<b>1 282</b>	<b>1 241</b>	<b>Total balance sheet</b>
<b>dont :</b>				<b>of which:</b>
Immeubles de placement <sup>(4)</sup>	1 101	951	915	Investment properties <sup>(4)</sup>
Location-financement	78	69	63	Finance lease
Participations	54	22	21	Equity investments
Fonds propres (avant affectation) <sup>(5)</sup>	423	431	401	Shareholders' equity (before allocation) <sup>(5)</sup>
Dette financière nette	767	693	687	Net financial debt
<b>LTV (%)</b>	<b>59,3%</b>	<b>58,1%</b>	<b>59,0%</b>	<b>LTV (%)</b>
<b>Coût moyen de la dette</b>	<b>3,7%</b>	<b>3,8%</b>	<b>3,6%</b>	<b>Average cost of debt</b>
<b>Résultat courant</b>	<b>16,4</b>	<b>16,7</b>	<b>6,4</b>	<b>Current profit</b>
<b>Résultat net comptable</b>	<b>(27,6)</b>	<b>(2,7)</b>	<b>(16,4)</b>	<b>Net profit (loss) after tax</b>
<b>Juste valeur du patrimoine locatif</b> <sup>(6)</sup>				<b>Fair value of rental properties</b> <sup>(6)</sup>
Droits inclus <sup>(7)</sup>	1 147	1 089	1 079	Including transfer taxes <sup>(7)</sup>
Hors droits	1 083	1 038	1 029	Excluding transfer taxes
<b>Actif net réévalué</b> <sup>(8)</sup>				<b>Net asset value</b> <sup>(8)</sup>
<b>Droits inclus</b> <sup>(8)</sup>	<b>303</b>	<b>292</b>	<b>272</b>	<b>Including transfer taxes</b> <sup>(8)</sup>
par action <sup>(8)</sup>	37,3	35,9	33,5	per share <sup>(8)</sup>
<b>Hors droits</b> <sup>(8)</sup>	<b>244</b>	<b>241</b>	<b>222</b>	<b>Excluding transfer taxes</b> <sup>(8)</sup>
par action <sup>(8)</sup>	30,1	29,7	27,4	per share <sup>(8)</sup>

\* Après retraitement de BFI en « Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession ». / After restatement of BFI in "After-tax profit from businesses that have been discontinued or are being sold".

(1) Y compris marge sur opérations de développement. / Including margin on development operations.

(2) Au coût historique, en pleine propriété ou financés en crédit-bail. / At historic cost, in full ownership or lease financed.

(3) Au coût historique. / At historic cost.

(4) Y compris encours et créances rattachées. / Including assets under construction and related receivables.

(5) Y compris ORA et TSDI. / Including ORA (mandatory convertible bonds) and TSDI (perpetual subordinated loan notes).

(6) Y compris immeubles destinés à être cédés. / Including buildings to be sold.

(7) Le taux des droits utilisé pour les immeubles est de 6,2% en France et 2,5% en Belgique. / Transfer tax rates for buildings are 6.2% for France and 2.5% for Belgium.

(8) Après neutralisation des Obligations Remboursables en Actions (ORA) et des Titres Subordonnés à Durée Indéterminée (TSDI). Depuis fin juin 2010, la seconde tranche d'ORA d'un montant de 10 M€, dont le prix d'émission s'élève à 26,73 €, est exerçable, au gré du souscripteur, à hauteur de 374 400 actions représentant une dilution potentielle de 4,4 %. Son impact est neutre sur l'ANR par action. / After neutralisation of mandatory convertible bonds (ORA) and perpetual subordinated loan notes (TSDI). Since the end of June 2010, the secondary tranche of mandatory convertible bonds of €10m, of which the issue price amounts to €26.73, can be exercised by the subscriber for 374,400 shares representing a potential dilution of 4.4%. Its impact is neutral on the NAV per share.

# Stratégie et développement

## Strategy and development

Après une phase de recentrage sur son activité de foncière et de rééquilibrage de son patrimoine au profit des commerces, Affine entend poursuivre sa stratégie d'optimisation de la gestion de son patrimoine. Celle-ci a notamment pour objectif l'amélioration de la qualité et de la rentabilité des immeubles, le développement des relations avec les locataires et une meilleure maîtrise des coûts.

Le groupe souhaite reprendre parallèlement une politique active de croissance, soit par des acquisitions ponctuelles, soit par des achats de portefeuilles ou de sociétés. L'atonie du marché au premier semestre n'a pas permis la réalisation d'opérations conformes aux critères de rentabilité et de risque du groupe, mais un certain nombre d'opportunités à l'étude pourraient se concrétiser au second semestre.

L'optimisation du portefeuille immobilier se traduit également par la poursuite des arbitrages de bâtiments ne répondant plus à la stratégie du groupe selon des critères de taille, de maturité ou de coût de mise à niveau en matière environnementale.

After a phase of refocusing on property activity and rebalancing its property portfolio towards retail buildings, Affine wishes to continue its strategy of optimizing portfolio management. The main aims are to improve the quality and profitability of the buildings, to strengthen relationships with tenants and to improve cost control.

In addition, the Group wishes to resume an active growth policy either through occasional acquisitions, or through the purchase of portfolios or companies. The lethargy of the market in the first half did not allow the Group to find investments meeting its criteria of profitability and risk, but a number of opportunities under study could be finalized in the second half.

Real estate portfolio optimization also results in the arbitrage of buildings no longer meeting the Group strategy in terms of size, maturity, or the cost of refurbishment to comply with environmental standards.

## Faits marquants

### Key events

#### Janvier

Nouveau contrat de liquidité signé avec la Société Générale.

#### Février

Exécution de la cession de BFI.

Cession d'un immeuble de bureaux de 2 780 m<sup>2</sup> à Valbonne (06).

#### Mars

Cession d'un immeuble à usage mixte bureaux / activités de 1 190 m<sup>2</sup> à Tremblay (93).

Cession d'un immeuble à usage mixte bureaux / activités de 2 340 m<sup>2</sup> à Vénissieux (69).

#### Avril

Signature avec H&M d'un bail dans le nouvel ensemble commercial Espace Colbert à Nevers (58).

Acquisition d'un ensemble de commerces de pieds

Affine

#### January

New liquidity contract signed with Société Générale.

#### February

Execution of the disposal of BFI.

Sale of a 2,780 sqm office building in Valbonne (06).

#### March

Sale of a 1,190 sqm mixed-use building (offices and industrials) in Tremblay (93).

Sale of a 2,340 sqm mixed-use building (offices and industrials) in Venissieux (69).

#### April

Signature of a lease with H&M for premises in the new Espace Colbert retail centre in Nevers (58).

Acquisition of a 2,848 sqm retail complex in Rouen

d'immeubles de 2 848 m<sup>2</sup> à Rouen (76).

Cession d'un immeuble d'activité de 4 090 m<sup>2</sup> à Buc (77).

Cession d'un immeuble de bureaux de 5 790 m<sup>2</sup> à Villeurbanne (69).

AG avec un vote d'un dividende de 1,2 € par action.

### Mai

Eligibilité de l'action Affine au Service de Règlement Différé (SRD) Long Seulement.

Succès du placement de 75 M€ d'obligations assorties de warrants par Banimmo.

### Juin

Cession d'un plateau de bureaux de 377 m<sup>2</sup> à Paris Bercy (75).

Cession d'un immeuble de bureaux de 796 m<sup>2</sup> à Malakoff (92).

Cession d'un entrepôt de 10 505 m<sup>2</sup> à Vilvoorde (Belgique).

Annonce d'un dividende complémentaire de 0,58 €, proposer lors de la prochaine AG.

(76).

Sale of a 4,090 sqm industrial building in Buc (77).

Sale of a 5,790 sqm office building in Villeurbanne (69).

GM with approval for a dividend of €1.2 per share.

### May

Eligibility of the Affine share for the "Long Only" Deferred Settlement Order (DSO).

Success of the placement of €75m worth of bonds with warrants by Banimmo.

### June

Sale of a 377 sqm office floor in Paris Bercy (75).

Sale of a 796 sqm office building in Malakoff (92).

Sale of a 10 505 sqm warehouse building in Vilvoorde (Belgium).

Announcement of a €0.58 bonus dividend, to be proposed next GM.

## Evènements post-clôture Post closure events

### Août

Accord stratégique conclu entre Banimmo et le groupe City Mall, repreneur de Foruminvest Belgique et Luxembourg, spécialisé dans le développement de centres commerciaux en coeur de ville.

### August

Strategic agreement signed between Banimmo and the group City Mall, acquirer of Foruminvest Belgium and Luxemburg, a group specialised in the development of shopping complexes in city centres.

# Actionnariat Shareholding

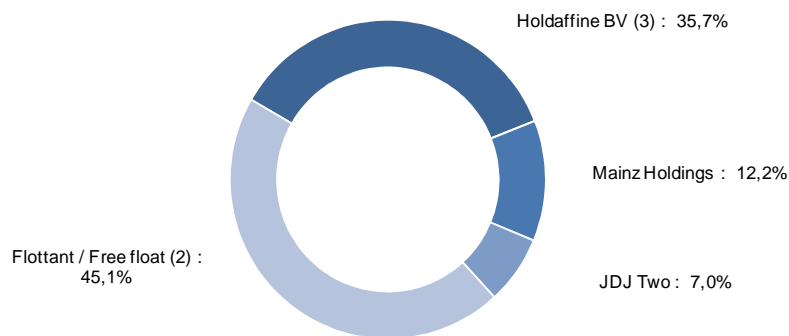
## Actionnariat au 30 juin 2010

Au 30 juin 2010, le capital social s'élève à 47 800 000 € divisé en 8 113 566 actions.

## Shareholding at 30 June 2010

At 30 June 2010, the share capital totalled €47,800,000 divided into 8,113,566 shares.

### Répartition du capital / Breakdown of shareholding



(1) Répartition des droits de vote / Breakdown of voting rights:

- Holdaffine : 52,9 %
- Mainz Holdings : 9,1 %

- JDJ Two : 6,0 %. Ces chiffres intègrent la participation d'Ariel Lahmi / These figures include the participation of Ariel Lahmi

Flottant / Free float : 32,0 %

(2) dont AXA Investment Managers 4,4 % du capital (5,8 % des droits de vote) / Of which AXA Investment Managers has 4.4% of the capital (5.8% of the voting rights).

(3) Holdaffine est une société holding non cotée dont la seule activité est la détention du contrôle d'Affine. Elle ne détient pas de participation dans d'autres sociétés et n'a aucune dette. Son actionnariat au 30 juin 2010 se répartit comme suit : Holdaffine is an unlisted holding company whose sole activity is holding a controlling interest in Affine. It does not have investments in other companies or any debt. At 30 June 2010, its ownership was as follows:

- 85,8 % : dirigeants d'Affine : Maryse Aulagnon (à travers MAB Finances) et Alain Chaussard,
- 10,6 % : K3 Europe – fonds privé américain,
- 3,6 % : divers.
- 85.8%: executives of Affine : Maryse Aulagnon (through MAB Finances) and Alain Chaussard,
- 10.6%: K3 Europe – American private equity fund,
- 3.6%: other.

## Affine en bourse

Le titre Affine, coté sur NYSE Euronext Paris, fait partie des indices SBF 250 (CAC Small90), SIIC Euronext-IEIF et EPRA.

Un nouveau contrat de liquidité signé avec la Société Générale assure la cotation du titre en continu et à cet effet, il disposait au 21 janvier 2010 de 150 000 € et de 399 450 titres Affine. Le compte de liquidité, après prise en compte des achats et ventes du semestre, comprenait 210 403 actions au 30 juin 2010.

Depuis le 26 mai dernier, l'action Affine est éligible au Service de Règlement Différé (SRD) Long Seulement. Ce mécanisme permet aux investisseurs / actionnaires l'achat du titre en ne s'acquittant que d'une partie de la valeur de l'acquisition. Le solde est financé par le courtier (intermédiaire financier) jusqu'à la fin du mois en cours.

## Affine on the stock market

Affine's shares are listed on NYSE Euronext Paris, and are included in the SBF 250 (CAC Small90), SIIC Euronext-IEIF and EPRA indexes.

A new liquidity contract signed with Société Générale, provides for continuous stock quotation, and at 21 January 2010 held €150,000 and 399,450 Affine shares. After taking account of the purchases and sales over the year, the liquidity account comprised 210,403 shares at 30 June 2010.

Since 26 May 2010, the Affine share is eligible for the "long only" Deferred Settlement Order. This mechanism allows investors / shareholders to buy the security with only a partial payment the value of the acquisition. The remaining is financed by the broker (the financial intermediary) till the end of the current month.

Dans le cadre de l'autorisation donnée par l'Assemblée générale du 29 avril 2009 et renouvelée lors de l'Assemblée générale du 23 avril 2010, la société a acquis au cours du semestre 82 869 actions, dont 49 247 à travers le contrat de liquidité.

Le total des actions détenues par la société et figurant à l'actif de son bilan s'élève à 514 889 dont 210 403 actions liées à l'animation du marché, 30 810 pour l'attribution gratuite d'actions et 273 676 pour conservation et remise à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe (soit 3,4 % du capital sur la limite de 5% autorisé).

Au 30 juin 2010, la valeur des actions propres inscrites au bilan est de 8,6 M€.

Le nombre moyen de transactions journalières a été de 7 628 au cours du premier semestre 2010, contre 9 498 pour la même période en 2009. Le taux de rotation du capital atteint 23,7 % en base annualisée, ou encore 52,5 % sur la base du flottant.

Après avoir connu au cours de l'année 2009 une reprise marquée de son cours de bourse, avec une hausse de +25,1 %, le titre Affine, comme l'ensemble des foncières, a fait face au début de l'année 2010 à un marché attentiste. Le cours d'Affine affiche néanmoins une progression de 5,0 % au cours du semestre alors que les indices du secteur enregistrent une baisse sur la période (-6,5 % pour l'indice SIIC France).

Au 30 juin 2010, le cours d'Affine s'établissait à 17,07 € faisant ressortir une capitalisation boursière de 138,5 M€. La décote par rapport à l'ANR s'élevait à 37,6 %. Depuis le début de l'été 2010, le cours a légèrement progressé pour s'établir à 17,39 € le 8 septembre.

Under the authorisation granted by the Annual General Meeting of 29 April 2009, and renewed by the Annual General Meeting of 23 April 2010, the company purchased 82,869 shares during the year, of which 49,247 were through the liquidity contract.

The total number of shares held as treasury which appears under assets in the balance sheet amounts to 514,889, of which 210,403 are intended for market making, 30,810 for the allocation of bonus shares and 273,676 for retention and remittance in exchange or in payment in connection with potential external growth transactions (i.e. 3.4% within the authorised limit of 5% of the share capital).

At 30 June 2010, the value of the treasury shares recorded on the balance sheet was €8.6m.

The average number of daily transactions was 7,628 during the first-half 2010 versus 9,498 for the same period in 2009. The capital turnover rate was 23.7% on an annualized basis or 52.5% based on the free float.

After the 25.1% upturn registered during 2009, the Affine share price, like the shares of the other property companies, encountered a 'wait and see' attitude from the market in early 2010. However, the Affine share price rose by 5.0% during the first half while sector indexes registered a drop over the same period (-6.5% for the French REITS index).

At 30 June 2010, the Affine share was trading at €17.07 implying a market capitalization of €138.5m. The discount to NAV discount reached 37.6%. Since early summer 2010, the share price has slightly improved and was €17.39 at the close on September 8.

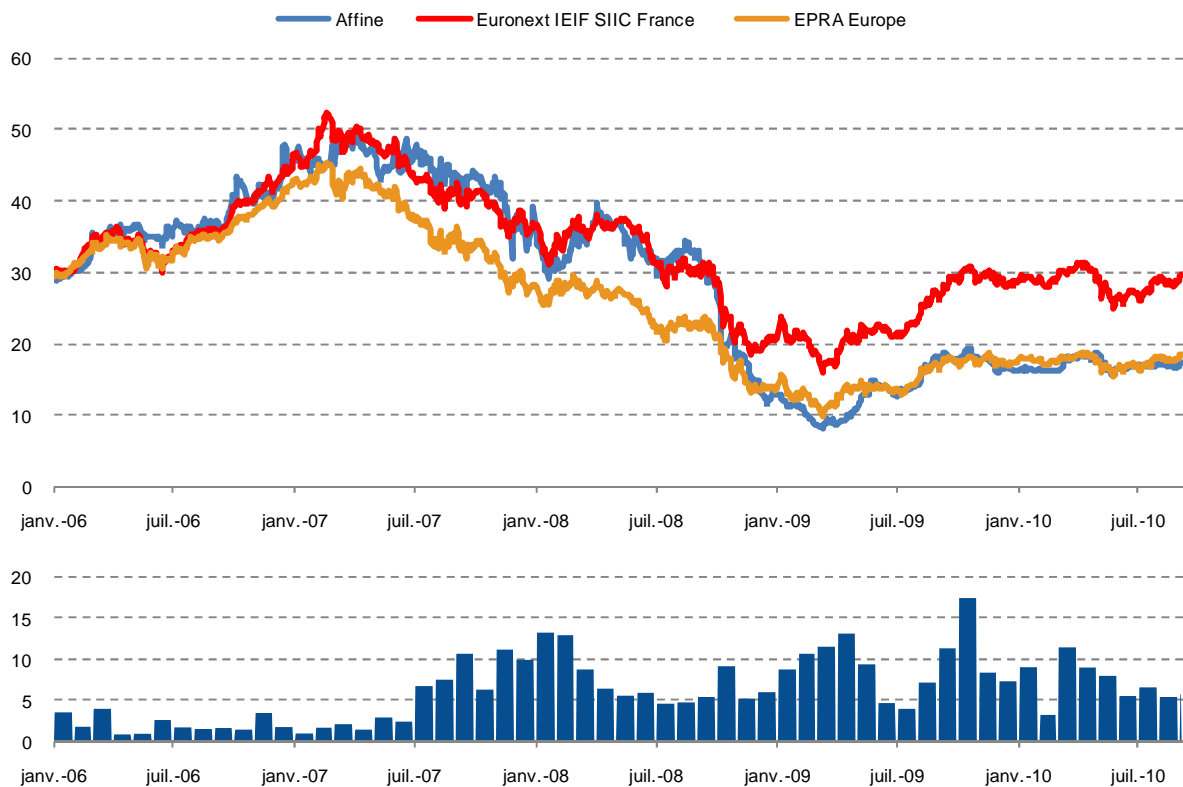


## Caractéristiques boursières au 30 juin 2010 Stock market information at 30 June 2010

Marché / Market	NYSE Euronext Paris
Code ISIN / ISIN code	FR0000036105
Bloomberg	IML FP
Reuters	BTPP.PA
SRD / DSO	Long seulement / Long only
Nombre de titres / Shares outstanding	8 113 566
Flottant / Free float	45,1 %
Cours de clôture / Closing price	17,07 €
+ Haut & + Bas / High & Low	18,80 € / 15,72 €
Capitalisation / Market capitalisation	138,5 M€
Rendement du titre / Total shareholder return <sup>(1)</sup>	10,6 %

(1) (Dividende versé au cours de l'exercice [solde du dividende 2009] + variation du cours) / Cours au 31 décembre 2009.  
(Dividend paid during the year [balance of 2009 dividend] + change in the share price) / Price at 31 December 2009.

## Cours de l'action (en €) et volume de transaction moyen (en milliers de titre) Share price (in €) and average transaction volume (in thousands of shares)



### Dividende

Affine proposera à une prochaine assemblée générale le 28 septembre le vote d'un dividende complémentaire de 4,7 M€ (soit 0,58 € par action) par prélèvement sur le report à nouveau. Ce dividende exceptionnel lui permettra d'assurer au titre de 2008 et 2009 les distributions obligatoires résultant de son double statut de SIIC et d'ex SICOMI. Il viendra compléter le dividende de 9,7 M€ déjà voté

### Dividends

Affine will propose to a forthcoming General Meeting on 28 September that a vote be held regarding a bonus dividend of €4.7m (i.e. €0.58 per share) from the balance carried forward. This exceptional dividend will allow Affine to meet its compulsory distribution requirements for 2008 and 2009 resulting from its dual status as SIIC (French REIT) and ex SICOMI (finance lease credit institution). This will

par l'assemblée générale du 23 avril 2010 et distribué le 17 mai 2010, portant ainsi le dividende total distribué en 2010 à 14,5 M€ (soit 1,78 € par action) conférant au titre Affine un rendement de 10,4 % par rapport au cours du 30 juin 2010.

Après un dividende réduit à titre de précaution en 2009 (8,1 M€), la distribution en 2010 permet ainsi de retrouver la tendance amorcée au cours des années antérieures : 12,1 M€ en 2007 et 13,4 M€ en 2008.

En raison du versement de ce dividende complémentaire, il ne sera pas versé cette année d'acompte sur le dividende relatif à l'exercice 2010.

Il est précisé que le montant théorique des distributions obligatoires au titre des plus-values de cession réalisées en 2009 et devant être distribuées avant le 31 décembre 2011 s'élève à 10,3 M€.

be added to the dividend of €9.7m already voted by the General Meeting on 23 April 2010 and distributed 17 May 2010, thus taking the total dividend distributed in 2010 to €14.5m (i.e. €1.78 per share) and raises the return on Affine shares to 10.4% based on share price at 30 June 2010.

After a carefully reduced dividend in 2009 (€8.1m), the 2010 distribution makes it possible to resume the trend begun over previous years: €12.1m in 2007 and €13.4m in 2008.

Due to the planned payment of this bonus dividend, no interim dividend will be paid this year for the 2010 financial year.

The theoretical amount of compulsory distributions from capital gain on disposals made in 2009 and which must be distributed before 31 December 2011 totals €10.3m.

### Agenda de l'actionnaire

- 29 octobre 2010 : Paiement du dividende complémentaire (0,58 €)
- 15 novembre 2010 : Chiffre d'affaires du troisième trimestre
- Mars 2011 : Résultats annuels 2010

### Shareholders' diary

- 29 October 2010: bonus dividend payment (€0.58)
- 15 November 2010: Third Quarter Revenues
- March 2011: 2010 Annual results

# GOVERNANCE

# GOVERNANCE

## Organe de direction Management

Conseil d'Administration au 30 juin 2010 / Board of Directors at 30 June 2010

### Administrateurs / Directors

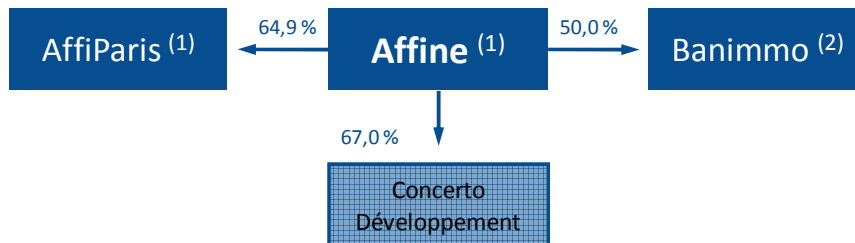
Maryse Aulagnon	Président Chairman
Alain Chaussard	Représentant permanent de MAB-Finances, Vice-Président Permanent representative of MAB-Finances, Vice-Chairman
Arnaud de Bresson	Délégué général de Paris-Europlace Managing Director of Paris-Europlace
Stéphane Bureau	Directeur général de la gestion d'actif chez Cushman & Wakefield Managing director of asset management at Cushman & Wakefield
Jean-Louis Charon	Représentant permanent de Holdaffine Permanent representative of Holdaffine
Bertrand de Feydeau	Directeur général des Affaires Economiques de l'Archevêché de Paris General Manager of Economic Affairs of the Paris Archdiocese
Michel Garbolino	Trustee Fondation Stern & Président de CMIL – Luxembourg Trustee of the Stern Foundation and Chairman of CMIL – Luxembourg
Ariel Lahmi	Président Directeur Général de Beekman Reim Chairman and Chief Executive Officer of Beekman Reim
Burkhard Leffers	Membre du Conseil d'Administration de la Chambre Franco-Allemande de Commerce et d'Industrie Member of the Board of Directors of the Franco-German Chamber of Commerce and Industry
Philippe Tannenbaum	Senior Advisor Institut de l'Épargne Immobilière et Financière
François Tantot	Ancien Directeur général d'Aareal Bank France Former Chief Executive Officer of Aareal Bank France
Andrew Walker	Représentant permanent de Forum Partners Permanent representative of Forum Partners

### Direction générale / Management

Maryse Aulagnon	Directeur Général Chief Executive Officer
Alain Chaussard	Directeur Général Délégué Co-Chief Executive Officer

# Structure du groupe

## Group structure



(1) Société cotée sur Euronext Paris. / Company listed on Euronext Paris.

(2) Société cotée sur Euronext Bruxelles et Paris. / Company listed on Euronext Brussels and Paris.

La cession de la filiale BFI a été signée le 30 décembre 2009 et a pris effet le 12 février 2010.

The sale of the subsidiary BFI was signed on 30 December 2009 and executed in February 2010.

# Données sociales et environnementales

## Social and environmental information

### Ressources humaines

Au 30 juin 2010, l'effectif total du groupe était de 80 personnes réparties en :

- 34 employés et 46 cadres
- 33 hommes et 47 femmes
- 56 en France (dont 5 chez Banimmo) et 24 en Belgique (Banimmo).

Affine a signé en décembre 2001 un accord sur la réduction du temps de travail et l'instauration 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.

L'accord d'intéressement signé le 23 juin 2009 permet de faire bénéficier le personnel des résultats de la société. Une somme de 278 K€ (brute) a ainsi été versée au cours du semestre 2010 au titre de l'intéressement aux résultats de l'exercice 2009.

Au 30 juin 2010, 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 L.225-102 du Code de commerce).

### Human resources

At 30 June 2010, the Group had 80 employees, broken down as follows:

- 34 employees and 46 managers,
- 33 men and 47 women,
- 56 in France (of whom 5 at Banimmo) and 24 in Belgium (Banimmo).

In December 2001, Affine signed an agreement on the reduction of working hours and the introduction of flexible working time with an annual workload of 1,600 hours. The "Solidarity Day" instituted by the Law of 30 June 2004 was allocated to the number of legal leisure days.

The profit sharing agreement signed on 23 June 2009, gives employees a share in their company's profits. Accordingly, an amount of €278,000 (gross) was paid out during the period as a share in 2009 profits.

At June 30 2010, employees of the Affine Group have no holdings in the company's share capital through a mutual fund or company savings plan (Article L.225-102 of the French Code of Commerce).

## 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. Affine est convaincue que 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 environnementales, la mesure de l'impact sur l'énergie, l'eau, les déchets et le carbone, et l'évaluation d'investissements de remise aux normes des immeubles du patrimoine les plus énergivores.

Au-delà de cette campagne de sensibilisation, Affine estime que la réflexion du secteur immobilier concernant la prise en compte de problématiques de Développement Durable dans ses métiers reste encore à harmoniser et préciser. Elle s'implique également dans le partage de ses expériences et conclusions concernant son patrimoine, au sein de la Commission Valorisation Verte du Grenelle de l'Environnement.

Cette démarche s'inscrit dans un objectif de responsabilité sociétale du groupe, et de préservation de la valeur de son patrimoine. Cette réflexion environnementale a amené Affine à repenser sa stratégie de patrimoine, afin de faire de la performance environnementale un guide 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. Similairement, le groupe arbitre les actifs qui feraient apparaître un risque de perte de valeur selon cette approche environnementale.

## Environment

Affine has initiated a sustainable development review by considering the impact of its property business on the environment. This process is oriented toward environmental diagnosis of its buildings and awareness of its tenants for environmental issues. Affine believes that reducing the ecological footprint starts with reflection conducted jointly with tenants on the use of the premises and the establishment of systems that are more efficient in the use of environmental resources, measuring the impact on energy, water, waste and carbon, and the valuation of investments to upgrade the portfolio's most inefficient buildings in terms of energy consumption.

Beyond this awareness campaign, the Affine considers that reflection of the real estate sector on the inclusion of sustainable development issues in its business needs further harmonisation and clarification. It is also involved in sharing its experiences and conclusions on its properties within the Green Valuation Commission of the *Grenelle de l'Environnement*, a government environmental initiative in France.

This approach comes under the Group's objective of social responsibility and the preservation of the value of its properties. This environmental review has led Affine to rethink its property strategy in order to make environmental performance a guide in its investment and disposal policy. Affine is aiming to prioritise the acquisition of buildings which already comply with the most advanced environmental performance criteria, or which could comply with them with limited investment. Similarly, the Group disposes of assets that reveal a risk of loss of value in this environmental approach.

# LE GROUPE THE GROUP

## Les immeubles Properties

### Stratégie

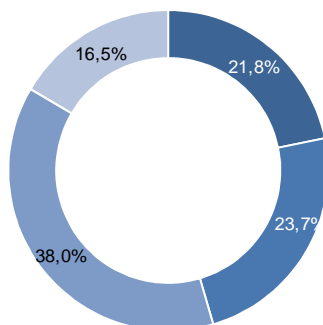
Créé en 1990, le groupe Affine est présent sur l'ensemble des secteurs de l'immobilier d'entreprise : bureaux, logistique, commerces.

En 2009, la réalisation de plusieurs investissements important dans l'immobilier commercial, associée à la politique de cession dynamique du second semestre, a permis au groupe de rééquilibrer son portefeuille. Avec les acquisitions réalisées au cours du premier semestre 2010 et courant 2009 la part du commerce est passée d'un peu moins de 14 % en 2008 à plus de 20 %, soit au niveau de celle des entrepôts.

Le patrimoine reste dominé par les bureaux (54 %), en raison des portefeuilles d'AffiParis, filiale constituée principalement de bureaux à Paris, et de Banimmo, dont l'activité a été majoritairement axée sur le repositionnement de ce type d'actif.

Cette logique de diversification se retrouve également dans la répartition géographique des immeubles. Le groupe Affine est présent essentiellement en France, à parts sensiblement égales entre l'Île de France et les autres régions, et en Belgique à travers sa participation dans Banimmo.

### Répartition géographique en valeur Breakdown of value by region



- Paris
- Région parisienne hors Paris / Paris region excl. Paris
- Autres régions en France / Other regions in France
- Zone euro hors France / Euro zone excl. France

### Strategy

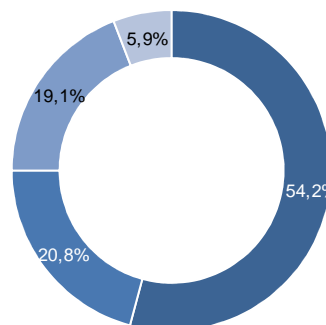
Founded in 1990, the Affine Group is present on all commercial property sectors: offices, logistics, retail.

In 2009, a number of major investments in retail property, combined with a dynamic disposal policy during the second half, have enabled the Group to rebalance its portfolio. With the acquisitions of the first half 2010 and 2009, the share of retail increased from just under 14% in 2008 to more than 20%, similar to the warehouse share.

The property portfolio remains dominated by office premises (54%), due to the portfolios of AffiParis, a subsidiary constituted mainly of offices in Paris, and Banimmo, whose activity has been mainly focused on the repositioning of this type of asset.

This logic of diversification is also found in the geographical distribution of buildings. The Affine Group is present mainly in France—a presence that is almost equally shared between the Ile de France and other regions—and in Belgium, through its participation in Banimmo.

### Répartition en valeur par nature d'actif Breakdown of value by type of asset



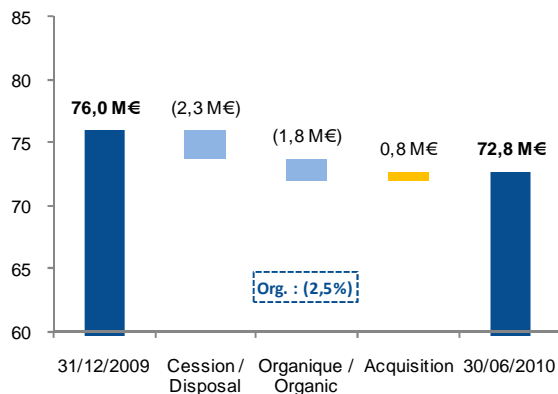
- Bureaux / Offices
- Surfaces commerciales / Retail
- Entrepôts et activité / Warehouses and industrial
- Autres / Others

# Activité de la période Activity for the period

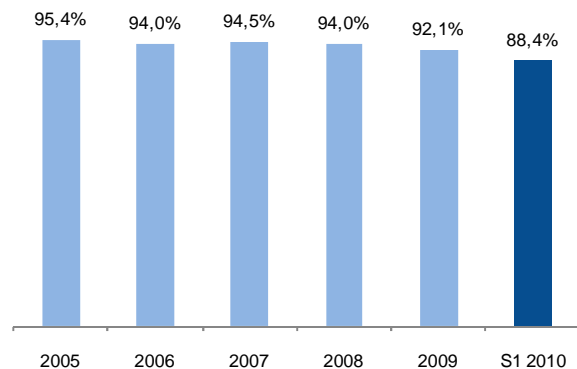
Le premier semestre 2010 a enregistré une baisse à périmètre constant des loyers faciaux de 2,5 % principalement liée à l'augmentation de la vacance financière, qui ressort à 11,6 % à fin juin contre 7,9 % à fin 2009, en dépit d'un effort important de relocation de chacune des foncières.

The first half 2010 registered a 2.5% decline in headline rents on a like-for-like basis, related mainly to the increase in the financial vacancy that came to 11.6% at the end of June against 7.9% end of 2009, in spite of an important effort to re-let for each of the property companies.

## Evolution des loyers faciaux Change in headline rents



## Taux d'occupation\* Occupancy rate\*

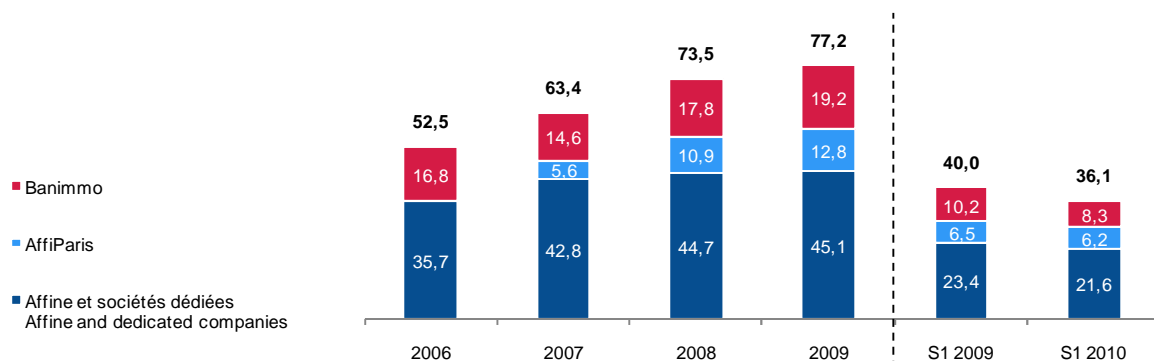


\* Taux d'occupation financier hors immeubles en restructuration et hors Banimmo  
\* Financial occupancy rate excluding buildings being restructured and Banimmo

Au cours du premier semestre 2010, le montant des loyers bruts perçus s'est élevé à 36,1 M€, en baisse de 9,6 % par rapport à la même période en 2009 et répartis à hauteur de 59,8 % pour Affine (et sociétés dédiées), 17,2 % pour AffiParis et 23,0 % pour Banimmo.

For the first half 2010, the amount of gross rental income totalled €36.1m, down 9.6% compared to the same period in 2009 and broken down as follows: 59.8% for Affine (and dedicated companies), 17.2% for AffiParis and 23.0% for Banimmo.

## Revenus locatifs (en M€) Rental income (in €m)



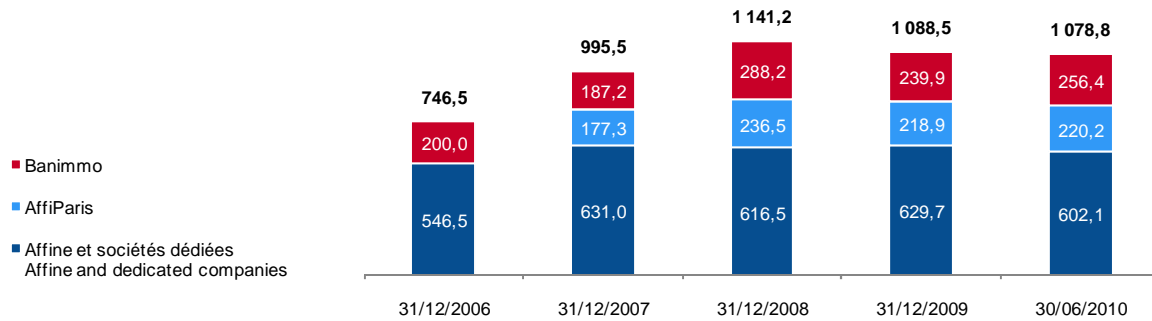
Le groupe a procédé à l'évaluation de son patrimoine locatif à fin juin 2010 par de nouvelles expertises externes pour 91 % de sa valeur et par mise à jour interne pour les autres actifs de petite taille ou en cours de cession (en reprenant notamment le prix des actifs sous promesse). La juste valeur (droits

At the end of June 2010, the Group valued its rental properties portfolio using external appraisals for 91% of its value and internal appraisals for the remaining small assets or those being sold (particularly including assets with a preliminary contract for sale). The fair value (transfer tax included) of the 107

inclus) des 107 actifs immobiliers s'établit à 1 079 M€, contre 1 089 M€ à fin 2009.

properties totalled €1,079m, versus €1,089m at year-end 2009.

### Juste valeur des immeubles, droits inclus (en M€) au 30 juin 2010 Fair value of properties, transfer tax included (in €m) at 30 June 2010

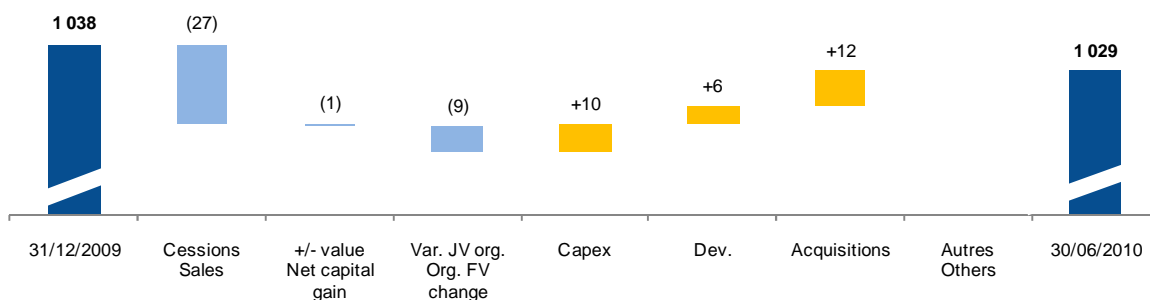


La juste valeur du patrimoine hors droits diminue de 1 038 M€ à 1 029 M€. Cette variation résulte :

The fair value of properties excluding transfer taxes decreased from €1,038m to €1,029m. This change resulted from:

- de cessions à hauteur de 27 M€, à un prix moyen proche des expertises antérieures, et dégageant une moins value de 1 M€ ;
  - de 28 M€ d'investissements immobilier dont 12 M€ d'acquisitions, 6 M€ de développement et 10 M€ de « capex » ;
  - d'une diminution de 9 M€ de la juste valeur à périmètre constant.
- sales totalling €27m, at an average price close to previous appraisals, with €1m in capital loss;
  - €28m in investments of which €12m in acquisitions, €6m in developments and €10m in capex;
  - a €9m decrease in fair value on a like-for-like basis.

### Variation de la juste valeur des immeubles hors droits (en M€) au 30 juin 2010 Change in the fair value of buildings excluding transfer taxes (in €m) at 30 June 2010



La valeur d'expertise du portefeuille à périmètre constant a légèrement diminué de 0,9 % par suite de la conjonction :

The portfolio's appraisal value on a like-for-like basis rose slightly by 0.9% due to:

- d'une augmentation de 1,5 % résultant de la reprise des loyers de marché.
  - d'une augmentation de 2,0 % grâce à la diminution des taux de rendement retenus pour
- a 1.5% increase resulting from the upturn in market rents.
  - a 2.0% increase due to a decrease in the yield rate used by the appraisers,



les expertises,

- d'une baisse de 4,3 % provenant de plusieurs effets dont essentiellement la diminution du taux d'occupation financier.
- a 4.3% drop due to several effects, including the decrease of the financial occupancy rate.

Le taux de rendement moyen utilisé dans les expertises ressort à 7,4 % et une variation négative ou positive de ce taux de 25 points de base conduirait à une hausse ou une baisse de 32,8 M€ de la valeur du patrimoine respectivement.

The average yield used by the appraisers came to 7.4% and an upward or downward change of 25 basis points in this rate would lead to an increase or a decrease of the portfolio's value by €32.8m.

#### Sensibilité de la juste valeur à la variation de 25 pb du taux de rendement moyen Fair value sensitivity to 25 bp change in the average yield

Classe d'actif (M€) Type of asset (€m)	Juste valeur Fair value	Taux Yield	+/- 25 pb Impact
Bureaux / Offices	558	7,1 %	19,4
Surfaces commerciales / Retail	214	6,8 %	6,4
Entrepôts et activités / Warehouses and industrials	196	8,7 %	5,6
Autres / Others	61	7,0 %	1,4
<b>Total</b>	<b>1 029</b>	<b>7,4 %</b>	<b>32,8</b>

# SYNTHESE FINANCIERE FINANCIAL SUMMARY

## Résultats consolidés Consolidated income statement

NB: Depuis 2008, les comptes présentés et commentés dans ce rapport sont établis en normes IFRS en présentation commerciale. Les comptes en présentation bancaire sont fournis dans le rapport financier.

NB: Since 2008, the statements referred to in this report have been prepared in accordance with IFRS standards for corporate accounting. Statements based on banking standards are provided in the financial report.

Résultat consolidé (M€) <sup>(1)</sup>	S1 2009 <sup>(6)</sup>	2009 <sup>(6)</sup>	S1 2010	Consolidated income statement (€m) <sup>(1)</sup>
Immeubles de placement	34,0	62,8	28,4	Investment properties
Location financement	2,1	3,8	1,2	Finance lease
Développement immobilier <sup>(2)</sup>	(0,1)	0,0	(0,2)	Property development <sup>(2)</sup>
Divers	0,3	0,6	1,1	Miscellaneous
<b>Marge opérationnelle <sup>(3)</sup></b>	<b>36,3</b>	<b>67,3</b>	<b>30,6</b>	<b>Operating margin<sup>(3)</sup></b>
Résultat financier <sup>(3)</sup>	(12,7)	(31,2)	(14,6)	Financial income <sup>(3)</sup>
Charges d'exploitation et divers	(11,9)	(24,5)	(10,0)	Operating and miscellaneous
Impôts sur les sociétés	4,7	5,1	0,4	Corporate income tax
<b>Résultat courant</b>	<b>16,4</b>	<b>16,7</b>	<b>6,4</b>	<b>Current profit</b>
Plus-values nettes de cession	1,7	24,8	(1,2)	Net capital gains on property sales
<b>Résultat courant après cession</b>	<b>18,1</b>	<b>41,5</b>	<b>5,2</b>	<b>Current profit after property sales</b>
Variation de juste valeur des immeubles <sup>(4)</sup>	(38,8)	(43,7)	(12,8)	Change in fair value of properties <sup>(4)</sup>
Variation de juste valeur des instruments financiers	(5,5)	(7,6)	(10,7)	Change in fair value of financial instruments
Divers <sup>(5)</sup>	(4,1)	0,2	1,1	Miscellaneous <sup>(5)</sup>
Impôts différés net d'Exit Tax	2,7	6,9	0,8	Deferred tax net of Exit Tax
<b>Résultat net comptable</b>	<b>(27,6)</b>	<b>(2,7)</b>	<b>(16,4)</b>	<b>Net income (loss) after tax</b>
Dont part du groupe	(18,9)	(5,7)	(11,9)	Of which Group share

(1) Sur la base des comptes IFRS en présentation commerciale. / Based on IFRS accounting standards for corporate accounting.

(2) Hors variation de valeur de Sant Feliu. / Excluding change in the Sant Feliu value.

(3) Hors variation de juste valeur. / Excluding change in fair value.

(4) Y compris variation de valeur de Sant Feliu. / Including change in the Sant Feliu value.

(5) Quote-part de sociétés mise en équivalence, variation des écarts d'acquisition, résultat net d'activités arrêtées ou en cours de cession, en 2009 une plus value de cession de 9,0 M€ des titres Altaréa. / Share in companies consolidated using the equity method, changes in goodwill, net profit from activities that have been discontinued or area being sold, in 2009 net capital gain of €9m for the sale of Altaréa shares.

(6) Afin de mieux refléter les composantes du résultat et de son évolution, la contribution de BFI n'apparaît que sous la rubrique « Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession », soit « Divers » dans cette présentation. To more clearly reflect the components of the profit and its changes, the contribution of BFI appears under the heading "After-tax profit from businesses that have been discontinued or are being sold", i.e. "Miscellaneous" in this presentation.

Le résultat courant s'établit à 6,4 M€, en recul sensible par rapport au premier semestre 2009, en raison d'une baisse des loyers de près de 10 % (36,1 M€ vs 40,0 M€), et de l'absence du produit généré l'an dernier par le remboursement de la créance de carry-back (-4,3 M€).

L'augmentation du taux de vacance, qui explique près des deux tiers de cette baisse des loyers, résulte soit de difficultés financières du locataire, pouvant aboutir à sa mise en liquidation, soit de la

Current profit stands at €6.4m, a net drop compared to the first half 2009, mainly due to the decrease of rental income by about 10% (€36.1m vs €40.0m), and the absence of the income generated last year by the carry-back claim payment (-€4.3m).

The increase in vacancy rate, accounting for nearly two thirds of this fall in rents, results either from financial difficulties of the tenant which could result in bankruptcy, or the rationalization of property

rationalisation des surfaces immobilières occupées par les grands groupes. A ce phénomène s'ajoute les délais de franchise pour les nouveaux baux signés, qui décalent les premiers paiements de loyers de 3 à 6 mois en général.

Par ailleurs, les départs de locataires programmés chez Banimmo pour la restructuration de deux bâtiments expliquent près d'un cinquième de cette contraction des revenus locatifs.

Enfin les nombreuses cessions, réalisées en grande partie au cours du second semestre 2009, ont contribué à cette compression des loyers mais ces effets restent limités par les acquisitions.

La contribution de la location-financement (crédit-bail) continue à décroître, tandis que celle du développement immobilier reste marginale.

Contrairement à l'an dernier, ce premier semestre ne bénéficie ni du produit exceptionnel provenant du remboursement du carry-back, ni du dividende d'Altaréa (la participation d'Affine ayant été cédée fin 2009). En revanche, le compte de résultat enregistre une baisse des charges d'exploitation (-2,0 M€), grâce à une forte reprise sur provision nette.

Après prise en compte des cessions, réalisées à un prix moyen proche de leur juste valeur à fin 2009 (-1,1 M€), le résultat courant ressort à 5,2 M€, contre 18,1 M€ au premier semestre 2009.

Dans une proportion moindre qu'au cours des deux années précédentes, le résultat net reste toutefois pénalisé par la baisse des justes valeurs des immeubles de placements (-8,8 M€ vs -38,8 M€) et surtout des instruments financiers de couverture (-10,7 M€ vs -5,5 M€) à laquelle s'ajoute une provision sur la valeur du terrain de Sant Feliu (-4,0 M€) en Espagne, détenu en stock par Concerto Développement. En revanche, le résultat net profite d'une nette amélioration de la contribution des sociétés mises en équivalence (0,3 M€ vs -3,3 M€), principalement Conferinvest et Montéa. Après prise en compte d'un produit d'impôts différés de 0,8 M€ (vs 2,7 M€), il s'établit en conséquence à -16,4 M€, contre -27,6 M€ au premier semestre 2009.

surfaces occupied by large groups. This phenomenon is supplemented by the rent-free period for newly-signed leases, which as a general rule postpones the first payments by 3 to 6 months.

In addition, scheduled tenant departures from Banimmo for the restructuring of two buildings accounts for nearly a fifth of this contraction of rental income.

Finally the numerous disposals, mainly conducted during the second half of 2009, have contributed to this rent compression, but these effects remain limited by acquisitions.

The contribution from finance lease continues to decrease, while the contribution from property development remains marginal.

Unlike last year, this first half has neither the exceptional income from reimbursement of the carry-back, nor the Altaréa dividend (the participation of Affine was disposed on end 2009). However, the income statement registers a decrease in operating expenses (-€2.0m), thanks to a strong recovery on net provision.

After disposals, at an average price close to their fair value at the end of 2009 (-€1.1m), the current result comes to €5.2m, compared to €18.1m at the first half 2009.

At a lower level than during the previous two years, net income remains penalised by the decline in the fair values of investment properties (-€8.8m vs -€38.8m) and in particular by financial instruments for hedging (-€10.7m vs. -€5.5m) to which is added a provision on the value of Sant Feliu land (-€4.0m) in Spain, owned as a stock by Concerto Développement. However, net income has seen a significant improvement in the contribution from equity subsidiaries (€0.3m vs -€3.3m), mainly Conferinvest and Montea. After taking into account a deferred tax income of €0.8m (vs €2.7m), net loss amounts to -€16.4m, compared to -€27.6m in the first half of 2009.

# Cash-flow consolidé

## Consolidated cash flow

Flux de trésorerie (M€)	S1 2009	2009	S1 2010	Cash Flow (€m)
Capacité d'autofinancement (hors coût de l'endettement)	30,3	54,3	21,7	Funds from operation (excluding cost of debt)
Variation du BFR	9,7	18,0	2,3	Change in WCR
Impôt	(0,3)	1,5	(0,8)	Taxes
Divers (branche d'activité destinée à être cédée)	(0,2)	0,3	-	Other (business held for sale)
<b>Cash-flow opérationnel</b>	<b>39,5</b>	<b>74,1</b>	<b>23,3</b>	<b>Operating cash flow</b>
Acquisitions	(40,5)	(109,4)	(26,8)	Acquisitions
Cessions	13,5	178,2	40,1	Disposals
Divers	2,6	0,4	(2,0)	Others
<b>Cash-flow d'investissement</b>	<b>(24,4)</b>	<b>69,2</b>	<b>11,3</b>	<b>Investment cash flow</b>
Emprunts nouveaux	104,3	153,0	95,7	New loans
Remboursements d'emprunts	(104,2)	(234,2)	(109,6)	Loan repayments
Intérêts	(15,7)	(31,0)	(14,2)	Interest
Divers	(14,5)	(26,0)	(12,4)	Others
<b>Cash-flow de financement</b>	<b>(30,1)</b>	<b>(138,2)</b>	<b>(40,5)</b>	<b>Financing cash flow</b>
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>(15,0)</b>	<b>5,2</b>	<b>(5,9)</b>	<b>Change in cash position</b>

La capacité d'autofinancement (hors coût de l'endettement) du groupe, affectée par le recul des produits locatifs, a diminué de 28,2 % pour s'établir à 21,7 M€. La forte variation du BFR, exceptionnellement positive en 2009 par suite du déstockage de l'opération Azuqueca (14,5 M€), conduit à un cash-flow opérationnel de 23,3 M€ contre 39,5 M€ au premier semestre 2009.

L'activité d'investissement du groupe est restée relativement soutenue en ce début d'année 2010. Le montant total investi au cours du semestre a ainsi atteint 26,8 M€, dont 12 M€ pour l'acquisition par Banimmo de commerces à Rouen. La politique active d'arbitrage s'est poursuivie et a conduit le groupe à réaliser 40,1 M€ de cessions, par les ventes d'immeubles matures ou de taille insuffisante chez Affine. Au total le cash-flow d'investissement ressort à 11,3 M€ contre -24,4 M€ pour la même période en 2009.

Le solde net des opérations de financement, y compris les dividendes versés (14,8 M€) et les frais financiers (14,2 M€), dégage un cash-flow négatif de 40,5 M€ (vs -30,1 M€ au S1 2009), les emprunts nouveaux compensant à hauteur de 87 % les remboursements.

Au global, la trésorerie a diminué au cours du semestre de 5,9 M€ et reste à un niveau confortable.

The Group's funds from operation (excluding cost of debt), affected by the lower rental incomes, were down 28.2% at €21.7m. The sharp change in WCR, exceptionally positive due to the disposal in 2009 of the Azuqueca platform (€14.5m), has led to a cash flow from operations of €23.3m, compared to €39.5m in the first half 2009.

The Group's investment activity was relatively maintained in the first half 2010. The total amount invested during the semester came to €26.8m, of which €12m for Banimmo's acquisition of retail property in Rouen. The active arbitrage policy has continued and helped the Group reach €40.1m of disposals, due to Affine selling mature or under-sized buildings. Total cash flow from investments came to €11.3m, compared to -€24.4m for the same period in 2009.

The net balance of financing transactions, including dividends paid (€14.8m) and interest (€14.2m), generated negative cash flow of €40.5m (vs -€30.1m in H1 2009), with new borrowings against repayments at 87%.

Overall, the cash position decreased by €5.9m over the first half and remains at a comfortable level.

# Bilan consolidé

## Consolidated balance sheet

### Actif net réévalué

Les fonds propres totaux s'élevaient au 30 juin 2010 à 401,0 M€ (dont part du groupe : 326,1 M€), soit une baisse sur la période de 7,1 % reflétant la contribution négative de la juste valeur des immeubles et des instruments financiers (-23,5 M€), et intégrant la distribution en mai d'un dividende au titre de 2009. En neutralisant les quasi-fonds propres que constituent les produits de l'émission de 75 M€ de TSDI en juillet 2007 et des émissions de 30 M€ d'ORA en 2003 et 2005, l'actif net réévalué hors droits s'établit donc au 30 juin 2010 à 221,9 M€, soit 27,4 € par action, en diminution de 8,0 % par rapport au 31 décembre 2009. Au 30 juin 2010, le cours de Bourse (17,07 €) reflète donc une décote de 37,6 % par rapport à l'ANR hors droits. Droits inclus, l'ANR par action s'établit à 33,5 €.

En retenant le mode de calcul de l'EPRA, qui dans le cadre d'Affine conduit au retraitement de la juste valeur des instruments dérivés et des impôts différés, l'ANR hors droits et droits inclus s'établit respectivement à 29,9 € et 36,1 €.

Depuis fin juin 2010, la seconde tranche d'ORA d'un montant de 10 M€, dont le prix d'émission s'élève à 26,73 €, est exerçable, au gré du souscripteur, à hauteur de 374 400 actions représentant une dilution potentielle de 4,4 %. Son impact est neutre sur l'ANR par action.

### Financement

Le groupe Affine met en œuvre depuis de nombreuses années une gestion prudente de sa dette basée sur des relations fidèles avec ses banques et des financements dédiés par opérations, de taille moyenne, avec octroi de sûretés réelles, de longue durée et amortissables, et excluant en principe tout covenant financier sur la société.

Pour le premier semestre 2010, Affine a renégocié un crédit bancaire d'un montant de 3,5 M€ (hors lignes de crédit confirmées), à comparer à un montant total d'amortissements de la dette bancaire de 27,8 M€ sur la période. La marge de ce nouveau crédit est de 150 points de base. Il est assorti d'une couverture de taux sous forme de caps.

Affine dispose par ailleurs à ce jour de lignes de crédit à court terme confirmées pour un montant total de 22 M€.

AffiParis n'a contracté aucun crédit nouveau au

### Net asset value

Total shareholders' equity was €401.0m at 30 June 2010 (of which Group share: €326.1m), a decline of 7.1% over the period, reflecting the negative change in the fair value of buildings and financial instruments (-€23.5m), and the distribution in May of the 2009 dividend. After neutralising the quasi-equity represented by the €75m perpetual subordinated loan notes issue in July 2007 and the €30m mandatory convertible bond issues in 2003 and 2005, the net asset value excluding transfer taxes was €221.9m at 30 June 2010, or €27.4 per share, down 8.0% compared to 31 December 2009. At 30 June 2010, the share price (€17.07) shows a 37.6% discount to NAV (excluding transfer taxes). Transfer taxes included, the NAV per share was €33.5.

By using the EPRA calculation method, which for Affine results in the retreatment of the fair value of derivatives and deferred taxes, the NAV stands at €29.9 and €36.1 excluding and including transfer taxes.

Since the end of June 2010, the secondary tranche of mandatory convertible bond issues of €10m, of which the issue price amounts to €26.73, can be exercised by the subscriber for 374,400 shares, representing a potential dilution of 4.4%. Impact on the NAV per share is neutral.

### Financing

For many years, the Affine Group has implemented a prudent debt management policy based on strong relationships with its banks and financing tied to specific and medium-size operations, secured with mortgages, long-term repayment periods, gradual amortisation and the general avoidance of financial covenants on the company itself.

For the first half 2010, Affine renegotiated a financing for €3.5m (excluding confirmed lines of credit), compared to €27.8m in total amortisation of bank debt over the period. The spread for this new loan is 150 basis points. Interest rate for this credit is hedged through caps.

In addition, Affine currently has confirmed short-term lines of credit totalling €22m.

AffiParis did not contract any new credit during the first

cours du premier semestre 2010.

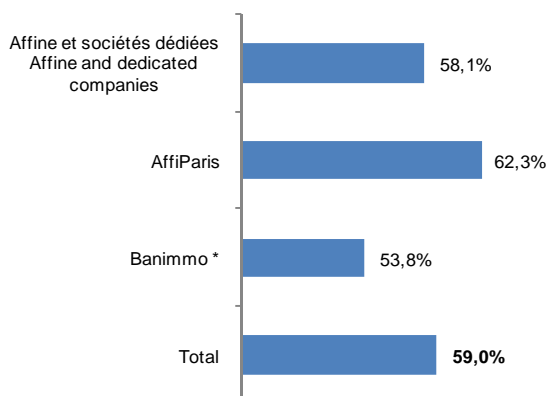
Banimmo dispose pour sa part d'une ligne permanente de 167,5 M€ (le montant antérieur de 190 M€ a été diminué de 22,5 M€ à la suite de l'émission obligataire) auprès d'un pool bancaire. Cette ligne est tirée au 30 juin 2010 à hauteur de 63,1 M€. Elle sera ramenée à 50 M€ en septembre 2011 et entièrement échu en septembre 2012. Par ailleurs, Banimmo avait signé en 2009 quatre nouvelles facilités de crédit en mai et en novembre pour un montant global de 98,9 M€. Avec la vente de l'immeuble Sirius en novembre 2009, l'une de ces facilités de crédit, pour un montant de 48,5 M€ a été remboursée. En 2010, une nouvelle facilité de crédit a été signée pour un montant de 10,5 M€. Ces nouveaux crédits sont dédiés à des actifs immobiliers spécifiques et permettent à la société de retrouver une souplesse d'utilisation du crédit syndiqué principal en vue de saisir des opportunités d'acquisition. En mai 2010, la société a procédé à une émission obligataire avec warrant pour un montant de 75 M€, échéance 2015. Cette opération permet à la société de continuer à diversifier ses sources de financement et de consolider ses ressources à moyen terme.

Au 30 juin 2010 la dette financière (nette de la trésorerie et équivalents de trésorerie) du groupe s'établit à 687 M€, contre 693 M€ à fin 2009. Elle représente 1,7 fois le montant des fonds propres.

Déduction faite de la dette allouée au crédit bail (46 M€), la dette financière nette correspondant aux immeubles de placement hors VEFA (et aux sociétés mises en équivalence soit 21 M€) s'élève à 640 M€, conduisant à un LTV de 59,0 % contre 58,1 % fin 2009.

Le rapport des frais financiers (incluant les coûts des couvertures) sur la moyenne des dettes financières nettes fait ressortir pour le semestre un coût moyen de la dette de 3,6 %.

### LTV (Loan-to-Value)



\* Dette sur total actif / Debt on total assets

half 2010.

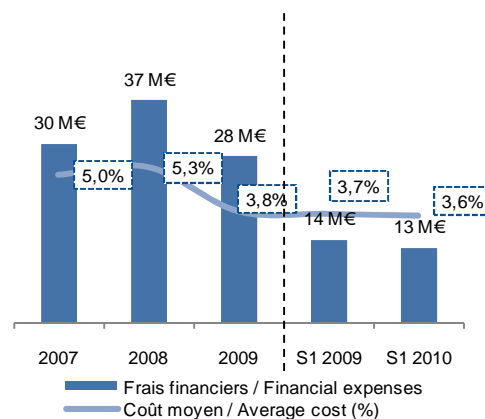
Banimmo has a permanent line of €167.5m (the previous amount of €190m was decreased by €22.5m following the bond issue) from a banking pool. At 30 June 2010, this line was drawn down by €63.1m. It will be reduced to €50m in September 2011 and will expire entirely in September 2012. In addition, Banimmo signed four new credit facilities in May and November 2009 for a total amount of €98.9m. With the sale of the Sirius building in November 2009, one credit facility of €48.5m was reimbursed. In 2010, a new credit facility of €10.5m was signed. These new facilities are dedicated to specific buildings and give the firm the availability of the syndicated credit in order to grasp acquisition opportunities. In May 2010, the firm issued a bond with warrant for €75m, which will reach maturity in 2015. This allows the firm to pursue the diversification of its financing sources and to consolidate its medium term resources.

At 30 June 2010, the Group's financial debt (net of cash and cash equivalents) was €687m versus €693m at year-end 2009. It represented 1.7 times equity.

After deducting the debt allocated to leasing activities (€46m), the net financial debt for investment properties (and companies accounted for by the equity method for €21m) totalled €640m, resulting in an LTV ratio of 59.0% compared to 58.1% at year-end 2009.

Financial costs (including hedging cost) on the average net financial debt resulted in an average cost of debt of 3.6% for the first semester 2010.

### Coût de la dette / Financial cost

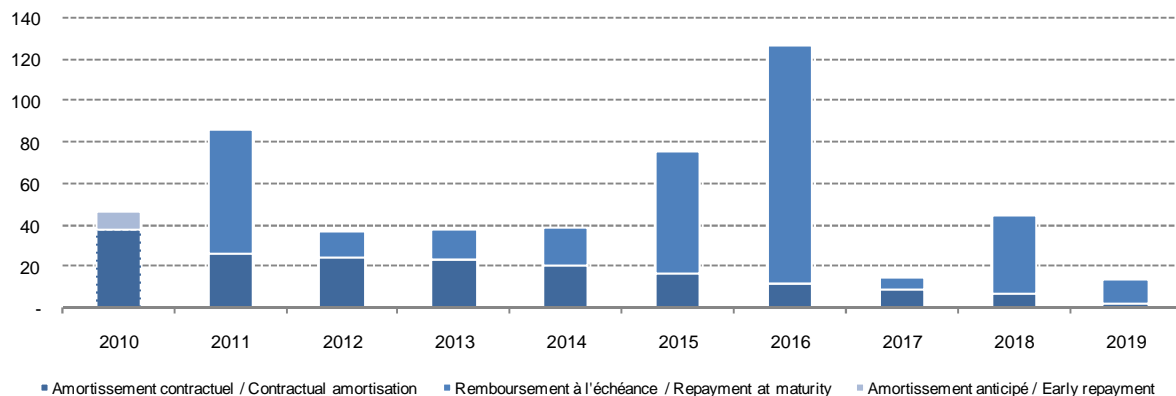


Hors Banimmo (financée pour une large part en ligne de crédit), la durée moyenne des dettes au 30 juin 2010 est de 5,5 années. Ces dettes sont amorties à un rythme correspondant à la vie de l'actif sous-jacent, le solde du crédit étant remboursé à l'échéance finale. Le graphique ci-dessous montre que le groupe ne doit faire face à aucune échéance majeure au cours des prochaines années.

Excluding Banimmo (financed mainly through lines of credit), the average maturity of debt at 30 June 2010 was 5.5 years. These debts are amortised at a pace corresponding to the life of the underlying asset, with the balance of the loan repaid at final maturity. The graph below shows that the Group has no major maturities occurring over the next few years.

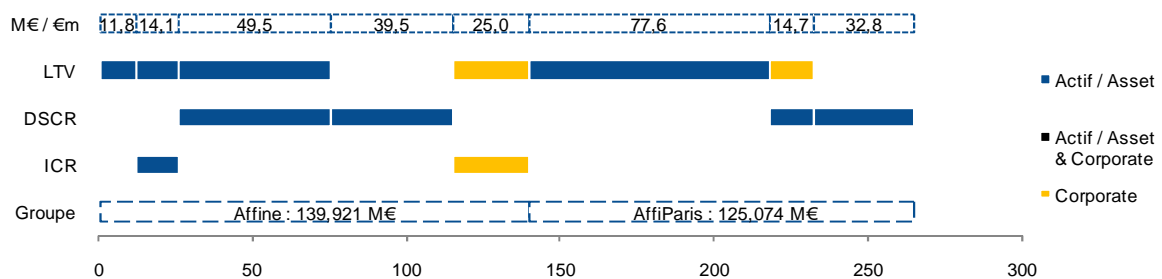
### Amortissement de la dette hors Banimmo (en M€)

#### Debt amortisation excluding Banimmo (in €m)



### Répartition des covenants hors Banimmo (€m)

#### Breakdown of covenants (€m) excluding Banimmo



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

The chart above shows the amounts of debt for Affine and AffiParis which are subject to covenants on the financed asset, and exceptionally on the company.

Banimmo est tenue pour sa part, dans le cadre de la ligne de crédit qui lui est consentie, au respect notamment d'un ratio LTV de 65 % sur le portefeuille sous-jacent et de deux ratios de type DSCR.

In connection with the line of credit it has been granted, Banimmo is specifically required to observe an LTV ratio of 65% on the portfolio of underlying assets and two DSCR-type ratios.

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

At 30 June, no compulsory early repayment was invoked in part or in whole for any credit due to a failure to comply with financial ratios to be reported on that date.

# Perspectives Outlook

Le second semestre 2010 pourrait être le point d'inflexion attendu par les marchés. Dans l'ensemble, les « justes valeurs » cessent leur déclin pour se stabiliser, les meilleures localisations ayant amorcé déjà une reprise depuis fin 2009.

La poursuite des cessions d'actifs non stratégiques devrait contribuer à renforcer la structure financière.

Le groupe accentuera ses efforts en vue d'améliorer la qualité et la rentabilité de son patrimoine, notamment par d'importants travaux de rénovation, dans un contexte de rareté des opportunités d'investissements intéressantes.

The second half of 2010 could be the turning point the markets are waiting for. Overall, "fair values" are ceasing their downward spiral and stabilising, and the best locations had already started to recover since the latter part of 2009.

Continuing to sell non-strategic assets should help to strengthen the financial structure.

The Group will step up its efforts to improve the quality and profitability of its portfolio, in particular by undertaking major renovation work, in an environment where there is a scarcity of worthwhile investment opportunities.



# LES SOCIÉTÉS THE COMPANIES

## Les sociétés foncières The real estate companies

### Affine

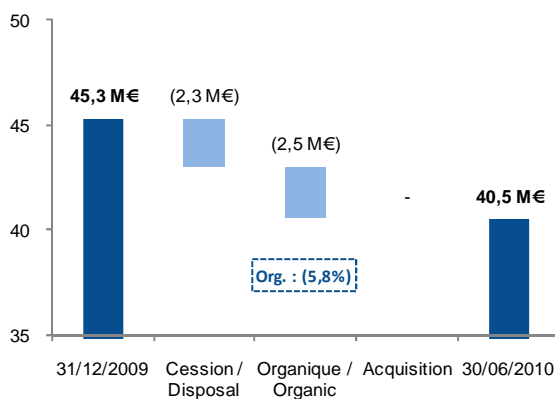
*NB : les informations commentées dans cette partie concernent la sous-consolidation d’Affine et de ses filiales (sous-groupes Banimmo et AffiParis exclus).*

#### 1-Activité de foncière

Le portefeuille d’Affine et de ses filiales dédiées comprend 68 immeubles en France répartis entre la région parisienne (hors Paris) et les autres régions, ainsi qu’un ensemble immobilier résidentiel en Allemagne. Il développe 601 000 m<sup>2</sup> et sa valeur (droits inclus) est estimée au 30 juin 2010 à 602,1 M€.

A périmètre constant, cette valeur est en baisse de 1,1 % par rapport à celle à fin 2009.

#### Evolution des loyers faciaux Change in headline rents



Les loyers des baux en vigueur au 30 juin représentent un montant de 40,5 M€, en diminution de 10,6 %, et de 5,8 % à périmètre constant, par rapport au 31 décembre 2009.

Au cours du premier semestre, Affine a signé 10 baux et renouvellements portant sur une surface totale de 9 600 m<sup>2</sup> et un loyer annuel global de 1,1 M€. Elle a par ailleurs enregistré le départ de 5 locataires, représentant au total une surface de 9 700 m<sup>2</sup> et un

### Affine

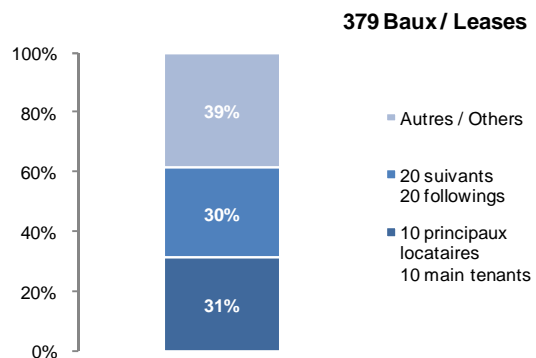
*NB: The information contained in this section concerns the sub-consolidation of Affine and its subsidiaries (excluding Banimmo and AffiParis sub-groups).*

#### 1-Rental property activities

The portfolio of Affine and its dedicated subsidiaries includes 68 buildings in the Paris region (excluding the city of Paris) and other regions in France, as well as a residential complex in Germany. It totals 601,000 sqm and its value (transfer tax included) is estimated at €602.1m at 30 June 2010.

On a like-for-like basis, its value is down 1.1% compared to its level at year-end 2009.

#### Répartition des baux Lease breakdown



Leases in effect at 30 June represented an amount of €40.5m, down 10.6%, and 5.8% on a like-for-like basis compared to 31 December 2009.

Over the first half, Affine signed 10 leases and renewals covering a total surface of 9,600 sqm and a total annual lease of €1.1m. However, the company recorded the departure of 5 tenants representing in total a surface of 9,700 sqm and an annual rent of

loyer annuel de 1,3 M€.

Parmi les trente plus importants locataires, qui représentent 57 % du total des loyers, aucun d'entre eux n'en atteint 10 %, afin d'éviter toute concentration du risque locatif. Les locataires les plus significatifs sont : But, TDF, la Mairie de Corbeil-Essonnes, l'Armée de Terre, Heidelberg, etc.

Au 30 juin 2010, le taux d'occupation financier du patrimoine d'Affine et de ses structures dédiées (excluant les immeubles en cours de cession : Val d'Yerres et Saint-Cloud) s'établissait à 86,4 %, contre 90,8 % fin 2009. L'augmentation du taux de vacance est due au départ de plusieurs locataires principalement situés sur les sites de Trappes, de Saint Etienne Molina, de Leers et d'Elancourt. Ces départs résultent soit de difficultés financières du locataire, pouvant aboutir à sa mise en liquidation, soit de la rationalisation des surfaces immobilières occupées par les grands groupes ; Au 30 juin, les principales vacances proviennent pour 63 000 m<sup>2</sup> des entrepôts et locaux d'activités, les bureaux et commerces représentant environ 12 000 m<sup>2</sup> chacun.

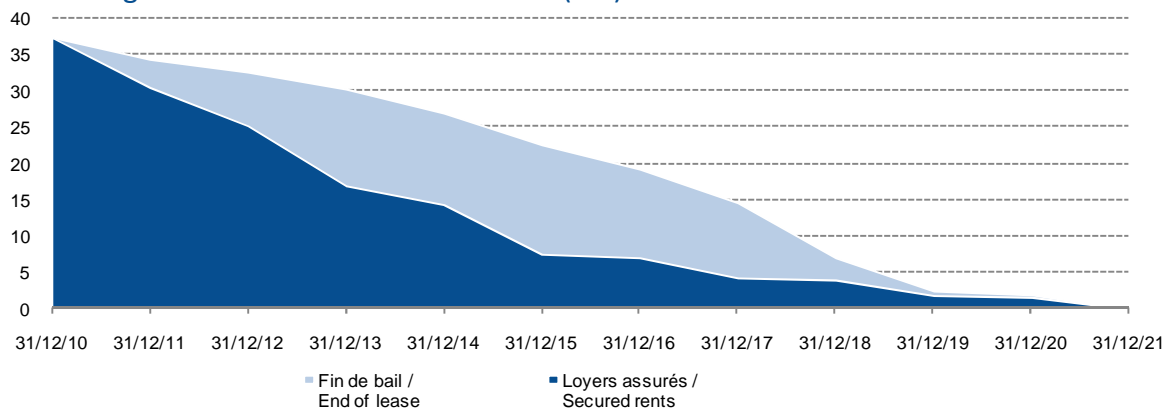
€1.3m.

Among the top thirty tenants, who represent 57% of total rents, none accounted for as much as 10%, thus avoiding any concentration of risk to rental income. The most significant tenants are: But, TDF, the Corbeil-Essonnes municipal authority, the French armed forces (Armée de Terre), Heidelberg, etc.

At 30 June 2010, the financial occupancy rate of the properties belonging to Affine and its dedicated entities (excluding buildings under sale in Val d'Yerres and Saint-Cloud) was 86.4%, compared to 90.8% at year-end 2009. The increase in vacancy rate is due to the departure of several tenants mainly located on the sites of Trappes, Saint Etienne Molina, Leers and Elancourt. These departures result either from financial difficulties of the tenant which could result in bankruptcy, or as a consequence of the rationalisation of property space by the major groups. At 30 June, main vacancies come from warehouses and industrials for 63,000 sqm, offices and retail premises each accounting for 12,000 sqm.

## Evolution des loyers en fonction de la durée des baux (M€)

### Rent change as a function of lease duration (€m)



Exclus les loyers provenant de l'immobilier résidentiel / Excluding residential rental income

Au cours du premier semestre 2010, Affine a notamment signé avec le groupe H&M un bail portant sur une surface de près de 1 000 m<sup>2</sup> dans son nouveau site commercial Espace Colbert. Situé en plein cœur de Nevers (58), en bordure de la zone piétonne du centre-ville, cet ensemble, acquis en 2008 en VEFA auprès d'Eiffage, se compose d'environ 5 000 m<sup>2</sup> de commerces de détail autour d'un hypermarché Carrefour Market et 1 000 m<sup>2</sup> de bureaux et parkings. L'ouverture du site est prévue à partir de septembre 2010

Par ailleurs une autre opération commerciale de centre-ville est en cours de réalisation à Arcachon (33), où Affine a acquis, en 2009 en VEFA auprès d'Eiffage, 2 790 m<sup>2</sup> de commerces de détail (ainsi

Over the first half of 2010, Affine signed a lease with H&M for premises covering near 1,000 sqm in the new Espace Colbert retail complex. Located in the centre of Nevers (58) next to the city centre's pedestrian zone, this complex was acquired in 2008 in anticipation of completion from Eiffage and consists of approximately 5,000 sqm of retail shops around a Carrefour Market hypermarket with 1,000 sqm of offices and parking spaces. It is due to open in September 2010.

In addition, another city centre commercial project is underway in Arcachon (33), where Affine acquired 2,790 sqm of retail sales space (as well as a tourist residence) from Eiffage in anticipation of completion

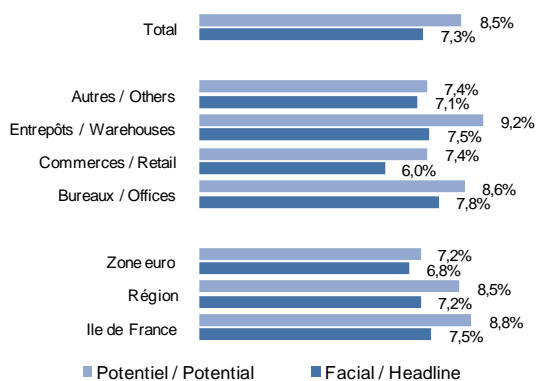
qu'une résidence de tourisme). Situé en face de l'Hôtel de Ville et du marché, cet ensemble est livrable à mi-2011.

Dans le cadre de la rationalisation de son portefeuille immobilier, Affine a procédé au cours du semestre à la cession de huit immeubles de valeur trop modeste : bureaux à Valbonne (2 780 m<sup>2</sup>), Villeurbanne (5 790 m<sup>2</sup>), Malakoff (796 m<sup>2</sup>), et à Paris Bercy (377 m<sup>2</sup>) ; immeubles à usage mixte (bureaux / activités) à Tremblay (1 190 m<sup>2</sup>) et Vénissieux (2 340 m<sup>2</sup>) ; locaux d'activité à Buc (4 090 m<sup>2</sup>) ; ainsi qu'un entrepôt à Vilvorde en Belgique (10 505 m<sup>2</sup>). Ces cessions dégagent une plus value par rapport à leur prix de revient historique de 4,4 M€ et de -1,0 M€ par rapport à leur juste valeur de fin 2009. Par ailleurs, deux promesses de vente ont été signées au cours de cette période pour un entrepôt à Gennevilliers (4 417 m<sup>2</sup>) et un centre commercial à Val d'Yerres (3 715 m<sup>2</sup>). Grâce à ces cessions, la valeur moyenne des immeubles de la foncière Affine passe de 8,2 M€ à 8,7 M€ entre fin 2009 et fin juin 2010.

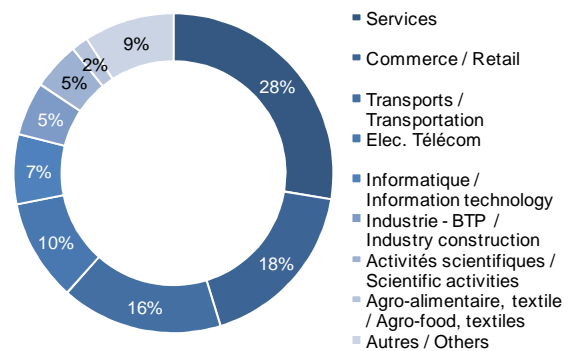
in 2009. This complex, located just in front of the Town Hall and the market, is due to be delivered in mid-2011.

As part of its programme to rationalise its real estate portfolio, Affine sold several non-strategic assets during the first half, including eight buildings considered too small: offices in Valbonne (2,780 sqm), Villeurbanne (5,790 sqm), Malakoff (796 sqm), and Paris Bercy (377 sqm); mixed-use buildings (offices and industrials) in Tremblay (1,190 sqm) and Venissieux (2,340 sqm); industrial premises in Buc (4,090 sqm); and a warehouse in Vilvorde in Belgium (10,505 sqm). Altogether, these disposals resulted in a capital gain of €4.4m over their cost price and of -€1.0m over their fair value at the end of 2009. Added to this, two sales agreements were signed during this period for a warehouse in Gennevilliers (4,417 sqm) and a retail centre in Val d'Yerres (3,715 sqm). Thanks to these disposals, the average value of the Affine properties increased from €8.2m and €8.7m between the end of 2009 and the end of June 2010.

## Rendement du patrimoine Rental yield of assets



## Par secteur d'activité (en loyer) By sector of activity (in rent)



## 2-Activité de développement

### CONCERTO DEVELOPPEMENT

Filiale d'Affine ayant pour métier le montage d'opérations de développement et d'investissement destinées à la logistique de distribution et de production, Concerto Développement a poursuivi ses opérations situées pour l'essentiel en France:

- Partenaire de MGPA dans la joint-venture Logiffine, Concerto Développement a signé deux baux représentant une surface d'environ 30 000 m<sup>2</sup> répartie entre les sites logistiques de Montéluçon (26) et Hem (59), achevant ainsi la commercialisation du portefeuille de Logiffine avec 61 200 m<sup>2</sup> loués en 18 mois ;
- Concerto Développement a signé un accord avec

## 2-Development activities

Concerto Développement is a subsidiary of Affine that sets up real estate development and investment projects for distribution and production logistics. It has mainly developed its business activities in France:

- As a partner of MGPA in the Logiffine joint venture, Concerto Développement signed three leases representing a surface area of approximately 30,000 sqm split between the logistics sites of Hem (59) and Montéluçon (26). This ends the marketing of Logiffine's portfolio with 61,200 sqm let in 18 months;
- Concerto Développement signed an agreement

la Communauté d'Agglomération Cap Calais pour le développement d'une surface de 8,3 ha ;

- Après la livraison en octobre 2009 à son locataire But International d'un bâtiment de 62 000 m<sup>2</sup>, Concerto Développement étudie la seconde phase du développement de la ZAC des Portes de Chambord à Mer (41) en vue de réaliser environ 65 000 m<sup>2</sup> de surface logistique dès que sa commercialisation sera achevée.

A l'étranger, l'aménagement du terrain de 58 150 m<sup>2</sup> à Sant Feliu de Buixalleu (Espagne) a été finalisé. La commercialisation des bâtiments à construire, d'une surface globale de 38 700 m<sup>2</sup>, est en cours.

#### PROMAFFINE

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2009, l'effectif de Promaffine a été transféré à Périclès Développement, structure indépendante du groupe à laquelle Promaffine a confié une mission de maîtrise d'ouvrage déléguée pour mener à bien les opérations. Aucune opération nouvelle ne sera lancée par Promaffine, dont Affine détient dorénavant la totalité des actions.

Trois opérations en co-promotion avec Crédit Agricole Immobilier Promotion sont en cours, leur réalisation restant soumise à une cession préalable à des investisseurs ou utilisateurs :

- Paris 11<sup>ème</sup>, rue Bréguet : 28 000 m<sup>2</sup> en Bâtiment Basse Consommation (BBC) de bureaux, activité et commerces. Le permis de construire est devenu définitif ;
- Nanterre-Seine Arche (92) : programme de 166 logements (dont 70 à caractère social réservés en décembre par ICF La Sablière) et 1 200 m<sup>2</sup> de commerces (réservés en décembre par un investisseur). 40% des logements en vente au détail sont actuellement pré commercialisés ;
- Marseille 10<sup>ème</sup> : Les permis de construire et de démolir sont devenus définitifs pour 200 logements (dont 61 à caractère social) ; les deux premières tranches ont été vendues en décembre à deux investisseurs et sont en cours de construction. La commercialisation de la 3<sup>ème</sup> tranche a été lancée en novembre 2009, et 30% des locaux sont actuellement commercialisés.

Par ailleurs, les dix-huit maisons individuelles labellisées « BBC » seront livrées à Foncière Logement à Dreux (28) au troisième trimestre 2010.

with the Communauté d'Agglomération Cap Calais for the development of a logistics area of 8.3 ha;

- Following the delivery in October 2009 of a 62,000 sqm building to its tenant, But International, Concerto Développement is studying the second phase of development of the Portes de Chambord integrated development zone (ZAC) in Mer (41) aiming to create around 65,000 sqm of logistics premises, as soon as marketing of the properties has been completed.

Outside France, the fitting of a 58,150 sqm land at Sant Feliu de Buixalleu (Spain) has been completed. Tenants are currently searched for the proposed buildings which will have a total surface area of 38,700 sqm.

On 1 July 2009, Promaffine's employees were transferred to Périclès Développement, an organisation independent of the Group to which Promaffine has delegated project management for successful completion of operations. Promaffine will not undertake any new projects and Affine now owns all of its shares.

Three joint-development projects with Crédit Agricole Immobilier Promotion are underway; completion remains subject to prior sale to investors or users:

- Paris 11, rue Bréguet: a 28,000 sqm low-energy office, industrial and retail building. The building permit is now definitive;
- Nanterre-Seine Arche (92): a programme of 166 homes (70 of which are for social housing reserved in December by ICF La Sablière) and 1,200 sqm of retail premises (reserved in December by an investor). 40% of accommodation for sale is currently pre-marketed;
- Marseille 10: Planning permission and demolition approval have been finalised for 200 flats (61 of which are social housing); the two first tranches were sold in December to two investors and are under construction. Marketing of the third tranche was launched in November, 30% of which are currently marketed.

Finally, the eighteen individual "BBC"-rated (low-energy consumption building) houses will be delivered to Foncière Logement in Dreux (28) in the third quarter of 2010.

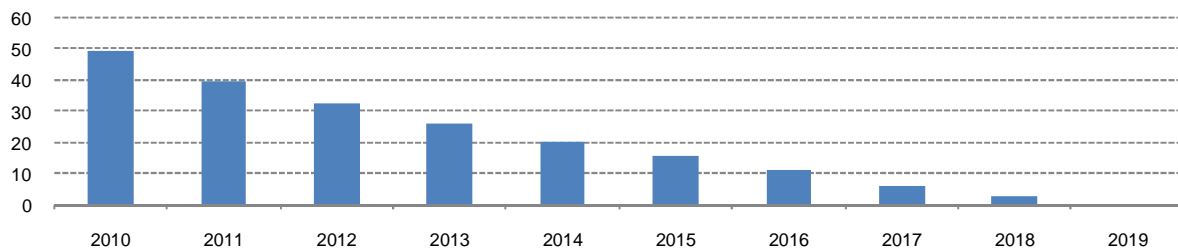
### 3-Activité de crédit-bail

Aucune nouvelle opération n'a été réalisée au premier semestre 2010, et les encours poursuivent leur érosion naturelle. Au cours du semestre, treize crédit preneurs ont levé l'option d'achat de leur crédit bail, dont aucun par anticipation, en dégageant une très légère plus-value de 20 K€. En conséquence les engagements bruts ont été ramenés de 207,9 M€ à fin 2009 à 188,7 M€ à fin juin 2010, et les engagements nets de 72,7 M€ à 66,3 M€. Le montant des redevances a poursuivi sa décroissance pour atteindre 7,9 M€ au premier semestre 2010 contre 10,4 M€ pour la même période en 2009.

### 3-Finance lease activities

There were no new transactions in first half 2010 and the existing portfolio continued its natural decline. During the period, thirteen lessees exercised their option to purchase their buildings, of which none in anticipation, resulting in a very slight capital gain of €20,000. Gross commitments therefore decreased from €207.9m at year-end 2009 to €188.7m at the end of June 2010, and net commitments from €72.7m to €66.3m. Fees continued to decline, and were down to €7.9m for the first half of 2010 versus €10.4m for the same period in 2009.

### Encours de credit bail / Finance lease outstanding



Au titre de ses activités de crédit bail immobilier, Affine dispose du statut d'établissement de crédit et est soumise à la réglementation bancaire dont celle relative au respect des ratios prudentiels.

Due to its finance lease activities, Affine has the status of a credit institution and is subject to banking regulations, including those related to the prudential ratios.

	SEUILS RÈGLEMENTAIRE* REGLEMENTARY THRESHOLD*	AFFINE	
<b>Ratio de solvabilité *</b>			<b>Solvency ratio</b>
Rapport entre les fonds propres nets et le total des risques pondérés	8 %	25,0 %	Net equity capital dividend by total weighted risks
<b>Coefficient de liquidité</b>			<b>Liquidity ratios</b>
Au titre du mois de juillet 2010	100 %	118 %	For the month of July 2010
<b>Contrôle des grands risques consolidés :</b>			<b>Control of consolidated major risks:</b>
Rapport entre les engagements par débiteur et les fonds propres nets			Commitments by debtor divided by net equity capital
Seuil de déclaration	10 %	aucune / none	Declaration threshold
Limite absolue	25 %	aucune / none	Absolute limit

\*Affine est soumise à l'Autorité de Contrôle Prudentiel au seuil de 20%.  
Pursuant to the Prudential Control Authority, Affine is subject to a 20% threshold.

#### 4-Résultats (sous-consolidation) 4-Results (sub-consolidation)

(M€)	S1 2009	2009	S1 2010	(€m)
Immeubles de placement	19,8	35,5	17,1	Investment properties
Location financement	2,1	3,8	1,2	Finance lease
Développement immobilier	0,1	(0,0)	(0,2)	Property development
Divers	0,4	0,6	0,4	Miscellaneous
<b>Marge opérationnelle <sup>(1)</sup></b>	<b>22,3</b>	<b>39,9</b>	<b>18,5</b>	<b>Operating margin <sup>(1)</sup></b>
Résultat financier <sup>(1)</sup>	(14,6)	(18,2)	(2,2)	Financial income <sup>(1)</sup>
Charges d'exploitation et divers	(7,5)	(15,2)	(6,0)	Operating and miscellaneous expenses
Impôts sur les sociétés	3,9	4,6	0,6	Corporate income tax
<b>Résultat courant</b>	<b>4,0</b>	<b>11,2</b>	<b>10,9</b>	<b>Current profit</b>
Plus-values nettes de cession	1,2	1,4	(1,0)	Net capital gains on property sales
<b>Résultat courant après cession</b>	<b>5,3</b>	<b>12,6</b>	<b>9,9</b>	<b>Current profit after property sales</b>
Variation de juste valeur des immeubles <sup>(2)</sup>	(14,0)	(19,6)	(10,2)	Change in fair value of properties <sup>(2)</sup>
Variation de juste valeur des instruments financiers	(2,7)	(3,9)	(3,7)	Change in fair value of financial instruments
Divers <sup>(3)</sup>	(0,7)	7,6	(0,1)	Miscellaneous <sup>(3)</sup>
Impôts différés	(1,8)	2,7	0,0	Deferred tax
<b>Résultat net comptable</b>	<b>(13,9)</b>	<b>(0,5)</b>	<b>(4,1)</b>	<b>Net income (loss) after tax</b>
Dont part du groupe	(10,9)	(2,7)	(5,8)	Of which Group share

NB : Les comptes consolidés d'Affine et de ses filiales dédiées sont établis en normes IFRS et conformément au plan comptable commercial.

NB: The consolidated statements of Affine and its dedicated subsidiaries are prepared in accordance with IFRS standards and comply with business accounting principles.

(1) Hors variation de juste valeur. / Excluding changes in fair value.

(2) Y compris variation de valeur de Sant Feliu. / Including Sant Feliu change in value.

(3) Quote-part de sociétés mise en équivalence, variation des écarts d'acquisition, résultat net d'activités arrêtées ou en cours de cession, en 2009 une plus value de cession de 9,0 M€ des titres Altaréa. / Share in companies consolidated using the equity method, changes in goodwill, net profit from activities that have been discontinued or area being sold, in 2009 net capital gain of €9m for the sale of Altaréa shares.

La baisse de la marge opérationnelle provient principalement des loyers nets, en retrait de 2,7 M€, et d'une contribution de la location-financement en baisse de 0,9 M€.

The fall of the operating margin mainly results from net rents, down €2.7m, and the lower finance lease contribution, down €0.9m.

L'augmentation du taux de vacance représente la principale cause à cette baisse des loyers (21,6 M€ vs 23,6 M€) partiellement compensée par les loyers issus des acquisitions faisant plus que compenser ceux attachés aux cessions.

The increase in vacancy rate represents the primary cause of these lower rents (€21.6m vs €23.6m), partially balanced by rental incomes from acquisitions which more than offset those from disposals.

Le résultat financier est en nette amélioration (après une importante provision sur titres de filiales enregistrée au premier semestre de 2009), de même que les charges d'exploitation, qui bénéficie notamment de charges externes moins élevées et d'une reprise sur provision. Avec la forte réduction du produits d'impôts sur les sociétés, le résultat courant atteint 10,9 M€ contre 4,0 M€ au premier semestre 2009 (+169 %).

The financial income is clearly improving (after a major provision on subsidiary' shares registered during the first half 2009), as are operating expenses, which enjoy in particular lower external charges and a return on provision. With the significant reduction of corporate income tax, current profit reached €10.9m, compared to €4.0m during the first half 2009 (+169%).

Après cession, le résultat courant s'établit à 9,9 M€ (contre 5,3 M€ en 2009).

After taking disposals into account, current profit came to €9.9m (compared to €5.3m in 2009).

Le résultat net enregistre à nouveau une sensible baisse des justes valeurs, tant sur les immeubles de placement (-6,2 M€ vs -14,0 M€) que sur les instruments financiers (-3,7 M€ vs -2,7 M€). En outre une provision sur la valorisation du terrain de Sant Feliu en Espagne (-4,0 M€), détenu en stock par Concerto, vient affecter le résultat net qui passe ainsi d'une perte nette de 13,9 M€ au premier semestre

Net income again shows the severe markdown in fair value, both with regard to investment properties (-€6.2m vs -€14.0m) and financial instruments (-€3.7m vs -€2.7m). Added to this, a provision on the land valuation of Sant Feliu in Spain (-€4.0m), owned as stock by Concerto, affects the net result, which registers a net loss of €4.1m for the first half 2010, compared to a net loss of €13.9m for same period in

2009 à une perte nette de 4,1 M€ pour la même période en 2010.

Au sein de la sous-consolidation Affine, Les Jardins des quais, détenue à parité par Affine et Banimmo, est propriétaire d'un centre « Quais des marques » à Bordeaux (33). Cet ensemble immobilier, dont le taux d'occupation continue de s'améliorer (82 % contre 79 % à fin 2009) a réalisé un chiffre d'affaires de 2,0 M€. Tiré par la reprise de la juste valeur du centre, le résultat net ressort à 3,6 M€ contre une perte de 1,1 M€ au 30 juin 2009.

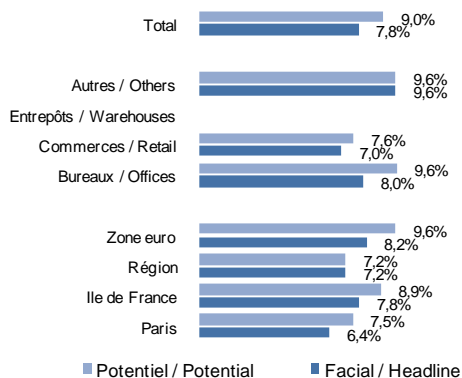
## Banimmo

### 1-Activités

Au 30 juin 2010, Banimmo détient 19 immeubles (et un terrain), pour une superficie totale de près de 161 000 m<sup>2</sup>, et dégage un revenu locatif annuel de 19,9 M€ sur la base des baux en vigueur au 30 juin. Au cours du premier semestre, la société a signé 23 nouveaux baux pour 12 718 m<sup>2</sup>. A fin juin, le taux d'occupation était de 86,5 % et le rendement de 7,8 %.

La nature de l'activité de Banimmo, à savoir le repositionnement ou le redéveloppement d'immeubles ou de sites, rend la valeur de son patrimoine plus volatile et de ce fait moins pertinente que celle d'une foncière plus traditionnelle comme Affine ou AffiParis. Elle s'élevait à fin juin 2010 à 256,4 M€ (droits inclus) et a enregistré une baisse de -1,6 % à périmètre constant.

### Rendement du patrimoine Rental yield of assets



Après une année 2009 marquée par d'importantes cessions, particulièrement au second semestre, aucune vente n'a été réalisée au cours du premier semestre 2010. Le groupe a concentré ses efforts sur la recherche d'opportunités d'investissement. Il a ainsi conclu une acquisition de commerces en pied

2009.

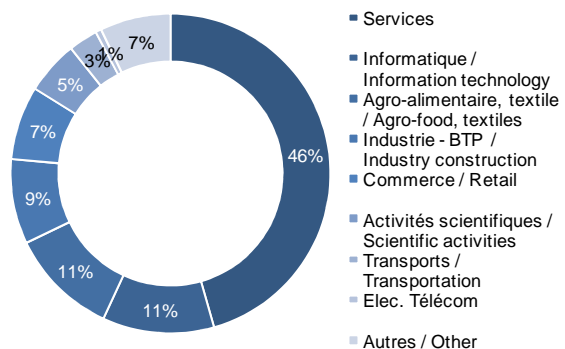
Within the Affine sub-consolidation, Les Jardins des Quais, held equally by Affine and Banimmo, is owner of the "Quais des marques" shopping centre in Bordeaux (33). The occupancy rate of the complex has continued to improve (82% against 79% at end 2009) and revenue reached €2.0m. Fuelled by the upturn in the fair value of the centre, the net gain amounted to €3.6m, compared to a loss of €1.1m at 30 June 2009.

### 1-Activities

At June 30 2010, Banimmo owns 19 buildings (and a plot of land) with a total surface area of almost 161,000 sqm and generates annual rental income of €19.9m based on leases in effect at June 30. During the first half, the company signed 23 new leases for 12,718 sqm. At the end of the year, the occupancy rate was 86.5% and the yield was 7.8%.

The nature of Banimmo's activities, i.e. the repositioning and redevelopment of buildings or sites, makes its portfolio valuation more volatile and thus less accurate than that of a more traditional property company like Affine or AffiParis. At the end of June 2010, it stood at €256.4m (transfer tax included) and posted a decline of -1.6% on a like-for-like basis.

### Par secteur d'activité (en loyer) By sector of activity (in rent)



After a year 2009 marked by major disposals, especially during the second half, no sale has been concluded during the first half 2010. The Group has focused on new investment opportunities, and has concluded an acquisition of ground-floor retail premises in city-centre buildings in Rouen for €12m.

d'immeuble dans le centre ville de Rouen pour 12 M€. En Belgique, un accord a été négocié avec City Mall portant pour la reprise des activités belges de Foruminvest et notamment le développement de centres commerciaux en centre ville à Verviers, Namur et Charleroi. L'accord signé en août prévoit un financement par Banimmo en fonds propres et prêts subordonnés de 54 M€. Cet investissement, couplé aux dossiers réalisés en France renforce notablement le poids des commerces au sein de Banimmo, offrant ainsi un portefeuille plus diversifié et plus défensif.

## 2-Activité des participations

Banimmo est un actionnaire important de quatre sociétés, qui font l'objet d'une mise en équivalence dans ses comptes :

- Conferinvest (49 %) détient deux centres de conférences à La Hulpe (Belgique) et Chantilly (60), gérés par Dolce. Le chiffre d'affaires est en hausse de 8,8 % par rapport à la même période en 2009, et l'excédent brut d'exploitation s'est établi à 3,8 M€ (+17,8 %) ;
- Jardins des quais à Bordeaux (50 %) : voir plus haut ;
- Grondbank The Loop (25 %), en charge du développement d'un site à Gand (Belgique) ;
- Montea (23 %) : adoptant une attitude prudente et sélective, cette SICAFI, spécialisée dans l'immobilier logistique a procédé lors du premier semestre à la cession de deux bâtiments semi-industriels, ne répondant plus à ses critères, et à deux investissements pour une superficie totale de 88 000 m<sup>2</sup>. Au 30 juin 2010 la juste valeur de ses actifs a baissé de 0,5 % à périmètre constant pour atteindre 201,4 M€. Le résultat net courant, hors variation des justes valeurs, diminue de 7,1 % à 3,8 M€. Le résultat net comptable s'élève à -0,4 M€ contre une perte de 7,5 M€ au S1 2009 en raison pour l'essentiel d'une moindre baisse de la juste valeur des immeubles (-2,1 M€ vs -9,8 M€).

## 3-Résultats (sous-consolidation)

*NB : L'analyse des résultats est effectuée sur la base des comptes publiés par Banimmo le 01 septembre 2010.*

La baisse des loyers nets consolidé (de 8,3 M€ à 6,5 M€) résulte de la vente des différents actifs survenue au second semestre (-1,5 M€) et au départ contractuel de locataires sur deux actifs entrés en phase active de repositionnement (-1,4 M€). Mais l'évolution favorable des sociétés mises en équivalence (Montea pour l'essentiel) conduit à un

In Belgium, an agreement was negotiated with City Mall for the acquisition of Foruminvest Belgium activities and for the development of retail complexes in Verviers, Namur and Charleroi city centre. The agreement signed in August anticipates financing by Banimmo through equity and subordinated debt for €54m. This investment, combined with businesses in France significantly strengthens the weight of retail for Banimmo, thus providing a more diversified and defensive portfolio.

## 2-Equity investments

Banimmo is a significant shareholder in four companies, which are accounted for by the equity method:

- Conferinvest (49%) owns two conference centres in La Hulpe (Belgium) and Chantilly (60), managed by Dolce. Revenues increased by 8.8% compared to the same period in 2009, and EBITDA stood at €3.8m (+17.8%);
- Jardins des Quais in Bordeaux (50%): see above;
- Grondbank The Loop (25%), responsible for developing a site in Ghent (Belgium);
- Montea (23%): adopting a prudent and selective attitude, this SICAFI, specialised in logistics buildings, sold two buildings no longer meeting its criteria during the first half of the year, and two investments for a total surface of 88,000 sqm. At the end of June 2010, the fair value of its assets declined by 0.5% to €201.4m on a like-for-like basis. Net current result, excluding changes in fair values, decreased by 7.1% to €3.8m. The net result is a loss of -€0.4m versus a loss of €7.5m in H1 2009, due mainly to the lower drop in the fair value of its buildings (-€2.1m vs -€9.8m).

## 3-Results (sub-consolidation)

*NB: The analysis of the results is based on the statements published by Banimmo on 1 September, 2010.*

The drop in consolidated net rents (from €8.3m to €6.5m) results from the disposal of numerous assets during the second half and the contractual departure of tenants from two assets that entered an active repositioning phase. However, the favorable evolution of associates (mainly Montea) leads to a recurrent operational result of €4.4m, compared to



résultat opérationnel récurrent de 4,4 M€ contre 1,6 M€ il y a un an.

Après prise en compte du résultat financier (-3,0 M€ hors variation de juste valeur), et de l'impôt sur les sociétés (-0,2 M€), le résultat courant net atteint 1,1 M€.

Par suite des variations de juste valeur sur les immeubles (-3,7 M€) et sur instruments financiers (-4,6 M€), marginalement compensés par un produit d'impôts différés (0,7 M€), le résultat net ressort à -6,5 M€, contre -6,0 M€ l'année précédente.

Banimmo est cotée sur NYSE Euronext Bruxelles (place de référence) et Paris. Au 30 juin 2010, son cours s'établissait à 16,5 €, en augmentation de 9,2 % depuis le début de l'année, et sa capitalisation boursière s'élevait à 187 M€.

€1.6m a year ago.

After accounting for financial income (-€3.0m excluding the change in fair value), and corporate income tax (-€0.2m), the net current result comes to €1.1m.

After recognition of changes in the fair value of buildings (-€3.7m) and financial instruments (-€4.6m), partially offset by deferred taxes income (€0.7m), net profit was -€6.5m versus -€6.0m in the previous year.

Banimmo is listed on NYSE Euronext Brussels (reference market) and Paris. At June 30 2010, its price was €16.5, up 9.2% year-to-date, and its market capitalisation was €187m.

## AffiParis

### 1-Activité

Le patrimoine locatif du groupe est constitué au 30 juin 2010 de 18 immeubles (et d'un ensemble de parkings) développant environ 67 100 m<sup>2</sup> et dégagant sur la base des baux en cours un loyer en année pleine de 12,3 M€ ; les six immeubles parisiens représentent 91 % de sa valeur et 86 % des loyers. Le taux d'occupation financier global est de 96,0 %, les immeubles parisiens étant loués à plus de 98 %.

Au cours de la période, la société n'a procédé à aucun investissement compte tenu des incertitudes sur l'évolution future des valeurs des immeubles. Aucune cession n'a été effectuée au cours du premier semestre mais à fin juin deux promesses de vente étaient signées et deux autres en cours de signature pour des immeubles en régions. AffiParis poursuit, conformément à sa stratégie de spécialisation dans l'immobilier parisien, l'arbitrage de ses actifs situés hors Paris.

La juste valeur du patrimoine, telle qu'elle résulte des expertises de fin juin, s'élève à 220,2 M€ (droits inclus), soit une légère croissance de 0,6 % par rapport à fin 2009.

### 1-Activities

At 30 June 2010, the rental properties of the Group consisted of 18 buildings (and parking lots) with an area of about 67,100 sqm which generated €12.3m based on leases in effect for the whole year. The six buildings in Paris represent 91% of the portfolio's value and 86% of rents. The total occupancy rate is 96.0%, and the Paris buildings are more than 98% let.

Over the period, the firm did not make any acquisition due to uncertainties about future changes in the value of the buildings. No disposal was completed during the first half 2010 but at the end of June two sale agreements were signed and two were under way for buildings in the regions. In accordance with its strategy of specialising in Paris real estate, AffiParis has continued to dispose of its assets located outside Paris.

The fair value of properties appraised at the end of June totalled €220.2m (transfer tax included), a slight increase of 0.6% compared to year-end 2009.

### 2-Résultats (sous-consolidation)

La marge opérationnelle s'élève à 5,8 M€ au premier semestre 2010, en légère hausse (+0,4 %) par rapport à la même période de 2009. La réduction des différents coûts, et plus particulièrement des frais financiers (-17 %), permet à AffiParis de dégager un résultat courant en hausse de plus de 64 % à 1,9 M€.

Cette évolution, conjuguée à une amélioration de la juste valeur des immeubles (+1,2 M€) permet au résultat net de redevenir positif (0,7 M€), en dépit

### 2-Results (sub-consolidation)

During the first half 2010, the operating margin amounted to €5.8m, slightly up (0.4%) compared to the same period last year. The reduction of various costs, and financial cost in particular (-17%), enabled AffiParis to show a current profit up by more than 64% at €1.9m.

This progression, combined with an improvement in the fair value of the buildings (+€1.2m), allows the net profit to return to a positive level (+€0.7m),

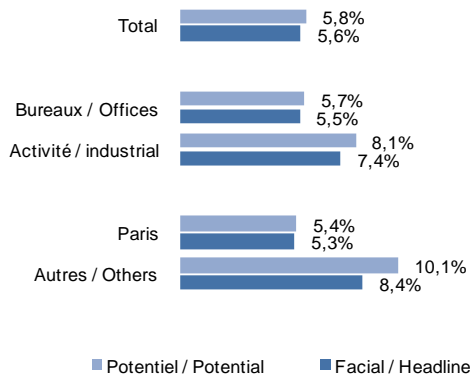
d'une nouvelle baisse de valeur des instruments financiers (-2,4 M€).

AffiParis est cotée sur NYSE Euronext Paris. Au 30 juin 2010, son cours s'établissait à 6,7 €, en baisse de 15,2 % par rapport au début d'année, et sa capitalisation s'élevait à 19,4 M€.

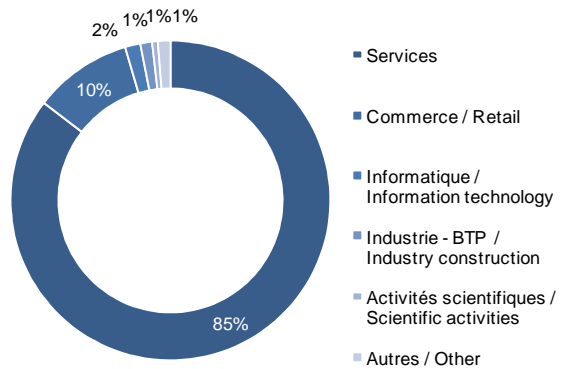
despite a further drop in the value of financial instruments (-€2.4m).

AffiParis is listed on NYSE Euronext Paris. At 30 June 2010, its share price was €6.7, down 15.2% compared to the beginning of the year, and its market capitalisation was €19.4m.

### Rendement du patrimoine Rental yield of assets



### Par secteur d'activité (en loyer) By business sector (in rent)



# Compte de résultat consolidé Consolidated income statement

(Présentation commerciale résumée)  
(Limited business presentation)

Compte de résultat consolidé (K€)	S1 2009	2009	S1 2010	Consolidated income statement (€ 000,)
<b>Loyers nets sur immeubles de placement</b>	<b>34 041</b>	<b>62 838</b>	<b>28 412</b>	<b>Net rents on investment properties</b>
Résultat sur opérations de location-financement	2 072	3 848	1 217	Profit from finance lease transactions
Résultat sur opérations de développement immobilier	(130)	(13)	(4 212)	Profit from real estate development
Autres produits d'exploitation	335	636	1 146	Other operating income
<b>Total résultat des autres activités</b>	<b>2 277</b>	<b>4 470</b>	<b>(1 849)</b>	<b>Total profit from other activities</b>
Autres achats et charges externes	(6 800)	(13 579)	(5 716)	Other purchases and external expenses
Impôts, taxes et assimilés	(704)	(948)	(1 466)	Taxes, duties and similar payments
Charges de personnel	(3 990)	(8 932)	(4 508)	Personnel expenses
Amortissements et dépréciations	(295)	(463)	(158)	Amortisation and depreciation
Charges nettes des provisions	(144)	(586)	1 895	Charges net of provisions
<b>Total frais de fonctionnement</b>	<b>(11 933)</b>	<b>(24 509)</b>	<b>(9 952)</b>	<b>Total operating expenses</b>
Résultat des cessions d'actifs	1 667	24 806	(1 152)	Profit from asset disposals
Solde net des ajustements de valeurs	(38 778)	(43 676)	(8 832)	Balance net of value adjustments
<b>RESULTAT OPERATIONNEL NET</b>	<b>(12 727)</b>	<b>23 930</b>	<b>6 627</b>	<b>NET OPERATING PROFIT</b>
Coût de l'endettement financier net	(13 591)	(27 643)	(13 318)	Net cost of financial debt
Résultat sur actifs financiers à la juste valeur par résultat	(6 562)	(8 841)	(11 745)	Profit on financial assets at fair value by income
Autres résultats financiers	2 022	6 594	(236)	Other financial income
<b>Total résultat financier</b>	<b>(18 130)</b>	<b>(29 890)</b>	<b>(25 300)</b>	<b>Total financial income</b>
Quote-part des sociétés mises en équivalence, variations des écarts d'acquisition	(3 814)	(7 927)	277	Share of companies consolidated by the equity method, adjustments to goodwill
<b>RESULTAT AVANT IMPÔT</b>	<b>(34 671)</b>	<b>(13 887)</b>	<b>(18 396)</b>	<b>PROFIT BEFORE INCOME TAXES</b>
Résultat des activités arrêtées ou en cours de cession	(292)	(819)	817	Net gain/(loss) from businesses that have been discontinued or in the process of being sold
Impôts sur les résultats	4 683	5 131	377	Income tax
Impôts différés	2 677	6 883	753	Deferred taxes
<b>RESULTAT NET</b>	<b>(27 602)</b>	<b>(2 693)</b>	<b>(16 449)</b>	<b>NET PROFIT</b>
dont part du groupe	(18 869)	(5 701)	(11 913)	of which Group share

Les comptes de BFI sont isolés sur les lignes « Branche d'activité destinée à la vente » au Bilan et sur la ligne « Résultat des activités arrêtées ou en cours de cession » au compte de résultat. / BFI's statements are confined to the lines "Business sector to be sold" on the balance sheet and "Profit from businesses that have been discontinued or are being sold" in the income statement.

Par ailleurs, les emprunts liés aux immeubles destinés à la vente ont été reclassés au passif sur la ligne « Passifs liés aux immeubles destinés à la vente ». / In addition, loans related to buildings held for sale have been reclassified in liabilities on the line "Liabilities related to buildings to be sold".

# Bilan consolidé

## Consolidated balance sheet

(Présentation commerciale résumée)  
(Condensed business presentation)

ACTIF (K€)	S1 2009	2009	S1 2010	ASSETS (€ 000,)
Actifs corporels	2 696	1 503	1 554	Tangible assets
Immeubles de placement	935 495	951 575	873 168	Investment properties
Immobilisations incorporelles	3 647	466	347	Intangible assets
Actifs financiers	117 348	95 776	89 859	Financial assets
Actifs d'impôts différés	6 568	4 182	5 276	Deferred tax assets
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence	23 219	22 119	20 945	Shares and investments in companies (equity method)
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>1 088 973</b>	<b>1 075 621</b>	<b>991 149</b>	<b>TOTAL LONG-TERM ASSETS</b>
Immeubles destinés à la vente	149 733	87 407	156 701	Buildings to be sold
Branche d'activité destinée à la vente	5 453	5 067	-	Business sector to be sold
Prêts et créances de location-financement	649	618	319	Finance lease loans and receivables
Stocks	20 048	20 520	18 022	Inventory
Clients et comptes rattachés	17 301	25 287	11 345	Trade and other accounts receivable
Actifs d'impôts courants	5 198	459	814	Current tax assets
Autres créances	49 822	32 540	41 030	Other receivables
Trésorerie et équivalents de trésorerie	12 573	34 785	22 010	Cash and cash equivalents
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>	<b>260 777</b>	<b>206 683</b>	<b>250 241</b>	<b>TOTAL CURRENT ASSETS</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1 349 751</b>	<b>1 282 304</b>	<b>1 241 390</b>	<b>TOTAL</b>

PASSIF (K€)	S1 2009	2009	S1 2010	LIABILITIES (€ 000,)
Capitaux propres (part du groupe)	348 348	345 448	326 131	Shareholders' equity (Group share)
Intérêts minoritaires	74 225	85 988	74 872	Minority interests
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>422 572</b>	<b>431 436</b>	<b>401 004</b>	<b>TOTAL SHAREHOLDERS' EQUITY</b>
Emprunts long terme	507 204	622 917	620 552	Long-term borrowings
Passifs financiers	39 292	36 961	36 462	Financial liabilities
Provisions	4 026	8 756	6 616	Provisions
Dépôts et cautionnements reçus	12 319	11 911	10 355	Deposits and security payments received
Passifs d'impôts différés et non courants	13 284	2 899	3 177	Deferred and non-current tax liabilities
Divers	2 340	362	-	Other
<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>578 465</b>	<b>683 805</b>	<b>677 162</b>	<b>TOTAL LONG-TERM LIABILITIES</b>
Branches d'activités destinées à la vente	4 773	5 020	-	Business sector to be sold
Passifs liés aux immeubles destinés à la vente	48 653	36 487	49 586	Liabilities related to buildings to be sold
Dettes fournisseurs et autres	66 151	53 528	60 509	Trade payables and other accounts payable
Emprunts et dettes financières	218 252	63 440	42 644	Borrowings and financial debt
Passifs d'impôts courants	3 983	3 361	3 207	Current tax liabilities
Dettes fiscales et sociales	6 901	5 227	7 279	Tax and social debt
<b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>	<b>348 714</b>	<b>167 063</b>	<b>163 224</b>	<b>TOTAL CURRENT LIABILITIES</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1 349 751</b>	<b>1 282 304</b>	<b>1 241 390</b>	<b>TOTAL</b>

# LISTE DES IMMEUBLES

## RENTAL PROPERTIES LIST

Situation	Nom ou rue	Zone	Dépt	Surface en m <sup>2</sup>	Taux d'occupation financier	Date acquisition
Location	Name or street	Region	French Département number	Surface area in sqm	Financial occupancy rate	Acquisition date
<b>Entrepôts et activités / Warehouses and industrial premises</b>						
Maurepas	Rue Marie Curie	RP	78	8 370	100%	2006
Trappes	Parc de Pissaloup – Av. J. d'Alembert	RP	78	10 183	22%	2006
Palaiseau	Rue Léon Blum	RP	91	3 828	100%	1995
St Germain les Arpajon	Rue des Cochets	RP	91	16 289	100%	1999
Gennevilliers - Les Mercières *	Route Principale du Port	RP	92	4 417	100%	2006
Aulnay-sous-Bois	Rue Jean Chaptal	RP	93	3 488	100%	1993
Tremblay en France	Rue Charles Cros	RP	93	19 997	100%	2006
Noisy le Grand	ZI des Richardets	RP	93	1 645	100%	2005
Cergy Pontoise	Rue du Petit Albi	RP	95	3 213	100%	2007
Aix les Milles	Rue Georges Claude	Province	13	5 528	100%	1975
Miramas	Quartier Mas des Moulières, Zac Lésud	Province	13	12 079	100%	2007
Chevigny St Sauveur	Avenue de Tavaux	Province	21	12 985	92%	2005
Bourg-les-Valence	Rue Irène Joliot Curie	Province	26	19 521	100%	2005
St Quentin Fallavier	Zac de Chêne La Noirée	Province	38	20 057	26%	1991
Mer	Za des Mardaux	Province	41	34 127	69%	2006
Mer (Logistic Park)	Za des Mardaux	Province	41	63 477	100%	2009
St Etienne	Molina	Province	42	45 020	70%	2007
Saint-Cyr-en-Val	Rue du Rond d'Eau	Province	45	38 756	78%	2005
Bussy-Lettrée (Courbet)	Zac n° 1 Europort – Vatry	Province	51	19 212	100%	2004
Roubaix – Leers	Rue de la Plaine	Province	59	21 590	33%	2005
Lezennes	Rue Paul Langevin	Province	59	4 133	85%	2005
Thouars	Rue Jean Devaux	Province	79	32 000	100%	2007
Vitrolles	ZAC d'Anjoly	Province	13	5 880	100%	2008
<b>Bureaux / Offices</b>						
Paris 3 <sup>e</sup>	Rue Réaumur	Paris	75	1 613	100%	2007
Paris 3 <sup>e</sup>	Rue Chapon	Paris	75	957	97%	2005
Paris 8 <sup>e</sup>	Rue de Ponthieu	Paris	75	9 391	98%	2006
Paris 9 <sup>e</sup>	Rue Auber	Paris	75	2 291	95%	2008
Paris 10 <sup>e</sup>	Rue d'Enghien	Paris	75	1 003	100%	2008
Paris 12 <sup>e</sup>	« Tour Bercy » - Rue Traversière	Paris	75	7 783	100%	2008
Croissy Beaubourg	Rue d'Emerainville	RP	77	1 034	77%	2005
Croissy Beaubourg	Bld Beaubourg	RP	77	1 020	100%	2005
Saint Germain en Laye	Rue des Gaudines	RP	78	2 249	100%	2002
Montigny-le-Bretonneux	« TDF St Quentin » - Rue Ampère	RP	78	9 546	100%	2003
Saint Germain en Laye	Rue Témar	RP	78	1 450	100%	2002
Elancourt	« Parc Euclide » - Rue Blaise Pascal	RP	78	6 340	54%	2004
Plaisir	Zac Ste Apolline, rue des Poiriers	RP	78	1 160	100%	2005

Situation	Nom ou rue	Zone	Dépt	Surface en m <sup>2</sup>	Taux d'occupation financier	Date acquisition
Location	Name or street	Region	French Département number	Surface area in sqm	Financial occupancy rate	Acquisition date
<b>Bureaux (suite) / Offices (cont.)</b>						
Évry	Rue Gaston Crémieux	RP	91	7 572	100%	1984
Brétigny/Orge	Route des Champcueils	RP	91	3 564	100%	1989
Les Ulis	« L'Odysée » - Rue de la Terre de Feu	RP	91	3 500	100%	2003
Corbeil Essonnes	Darblay I – Avenue Darblay	RP	91	4 644	100%	2003
Corbeil Essonnes	Darblay II – Rue des Petites Bordes	RP	91	2 268	100%	2003
Issy-les-Moulineaux	Rue Carrefour Weiden	RP	92	2 308	58%	2003
Rueil Malmaison	Passage Saint Antoine	RP	92	3 318	72%	1980
Colombes	Les Corvettes, avenue de Stalingrad	RP	92	13 600	79%	2004
Saint Ouen	Rue du Docteur Bauer	RP	93	1 654	100%	1997
Pantin	« Tour Essor » - rue Scandicci	RP	93	1 008	0%	1994
Bagnolet	Rue Sadi Carnot	RP	93	4 056	100%	1995
Kremlin Bicêtre	Rue Pierre Brossolette	RP	94	1 151	56%	2007
Kremlin Bicêtre	Boulevard du Général de Gaulle	RP	94	1 860	80%	2007
Goussainville *	Rue Le Nôtre	RP	95	2 831	97%	2005
Nice	Les Gabins, rue Guiglionda	Province	06	16 387	86%	2005
Valbonne - beige	Route des Lucioles - Sophia Antipolis	Province	06	700	100%	1992
Aix-en-Provence	« Décisium » - Rue Mahatma Gandhi	Province	13	2 168	86%	1994
Aix-en-Provence	Rue Louis de Broglie – Zac Duranne	Province	13	880	100%	1997
Marseille	Rue André Roussin	Province	13	1 329	100%	1998
Bayeux	Place Charles de Gaulle	Province	14	764	0%	2005
Toulouse	Avenue de l'Europe	Province	31	662	100%	2005
Montpellier	Zac du Millénaire, avenue Einstein	Province	34	1 128	22%	2005
Nantes	Route de Paris – Lot 8	Province	44	749	66%	1992
Nantes	Route de Paris – Lot 9	Province	44	761	100%	1992
Nantes - Marie Galante	Rue Henri Picherit	Province	44	3 084	100%	2006
Orléans	Rue Léonard de Vinci / av. du Titane	Province	45	1 159	100%	1998
St Julien les Metz	Rue Jean Burger - Sage	Province	57	3 240	100%	2007
St Julien les Metz	Rue Jean Burger - Tannerie	Province	57	5 345	81%	2007
Lille – Lilleurope	« Tour Europe » - Parvis de Rotterdam	Province	59	5 000	100%	2006
Lille – Lilleurope	« Tour Europe » - Parvis de Rotterdam	Province	59	8 178	98%	2008
Lille - La Madeleine	« Périnor » – Rue Jeanne Maillotte	Province	59	7 824	86%	2005
Villeneuve d'Ascq	« Triopolis » - Rue des Fusillés	Province	59	3 045	100%	2004
Hesdin *	Avenue François Mitterand	Province	62	346	0%	2005
Mulhouse	« L'Épicerie »	Province	68	5 019	89%	2008
Bron	Rue du 35 <sup>e</sup> Régiment d'Aviation	Province	69	4 392	73%	1996
Lyon Gerland	« Le Fontenoy » - Rue André Bollier	Province	69	4 060	100%	2006
Lyon	« Le Dauphiné » - Rue du Dauphiné	Province	69	5 481	100%	2005
Lyon	« Le Rhodanien » - Bld Vivier Merle	Province	69	3 472	100%	1983
Zaventem	Alma Court	Belgique		16 130	112%	1999
Koningslo	Athena Business Centre	Belgique		17 732	80%	2002
Bruxelles	Raketstraat, rue de la Fusée	Belgique		6 349	105%	2004
Evere	Honeywell H3	Belgique		12 449	96%	2001
Evere	Honeywell H5	Belgique		3 753	68%	2001
Antwerp	Lange LozanaStraat	Belgique		7 536	100%	2000
Bruxelles	Avenue des Arts	Belgique		3 992	32%	2006
Bruxelles	North Plaza	Belgique		14 503	61%	2008
Bruxelles	Unilever	Belgique		13 611	66%	2008
Kontich	Prins Boudewijhlann	Belgique		6 839	38%	2007

Situation	Nom ou rue	Zone	Dépt	Surface en m <sup>2</sup>	Taux d'occupation financier	Date acquisition
Location	Name or street	Region	French Département number	Surface area in sqm	Financial occupancy rate	Acquisition date
<b>Surfaces et centres commerciaux / Retail premises</b>						
Marché Saint Germain	Saint Germain	Paris	75	3 183	100%	2009
Paris 15 <sup>e</sup>	Galerie – Rue Vaugirard	Paris	75	2 083	35%	2008
Vert St Denis	RN6 - Cesson	RP	77	4 565	100%	1977
Fontenay-sous-Bois		RP	94	1 970	100%	2008
Quincy sous sénart *	Val d'Yerres II	RP	91	3 715	16%	1986
St Cloud	Rue du Calvaire	RP	92	1 135	85%	2004
Clamart	Avenue du Général de Gaulle	RP	92	8 017	98%	2007
Troyes-Barbère St Sulpice	Quartier Les Valliers, RN19	Province	10	5 793	100%	2007
Troyes-Barbère St Sulpice	Quartier Les Valliers, RN19	Province	10	1 200	100%	2007
Nîmes		Province	30	17 801	90%	2009
Bordeaux	Quai de Bacalan	Province	33	25 362	82%	2005
Arcachon		Province	33	2 790	N.S. / N.M.	2009
St Etienne	Rue Louis Braille - Dorianvest	Province	42	5 027	84%	2006
Saran	RN20	Province	45	2 890	100%	2007
Nevers	Avenue Colbert	Province	58	5 870	N.S. / N.M.	2008
Rouen	Rue de la champmeslé	Province	76	2 848	100%	2009
Antwerp	Bouwcentrum	Belgique		23 480	100%	2007
<b>Hôtels restaurants / Hotel and restaurants</b>						
Orléans (Résid. étudiants)	Route du Faubourg Madeleine	Province	45	1 379	100%	1989
Biarritz	Avenue de l'Impératrice	Province	64	606	100%	1990
<b>Divers / Miscellaneous</b>						
Paris 12 (parkings)	Rue Traversière	Paris	75	N.S. / N.M.	100%	2008
Saint-Cloud	Rue du Calvaire	RP	92	6 208	30%	2004
Berlin	Goerzallee - Zehlendorf	Allemagne		18 314	95%	2005

RP : Région parisienne (hors Paris) / Paris region (Paris city excluded)

N.S. / N.M. : Non Significatif / Non Meaningful

\* : Actif sous-promesse de vente / Asset under sales agreement

# Glossaire Glossary

## Occupation

Un local est dit occupé à la date de clôture, si un locataire bénéficie d'un droit sur le local, rendant impossible la prise d'effet d'un bail sur le même local par un tiers à la date de clôture ; ce droit existe au titre d'un bail, que celui-ci ait ou non pris effet à la date de clôture, ou que le locataire ait, ou non, délivré un congé au bailleur, ou que le bailleur ait, ou non, délivré un congé au locataire. Un local est vacant s'il n'est pas occupé.

## Loyers faciaux

Les loyers faciaux correspondent aux loyers contractuels du bail, auxquels sont appliquées les indexations successives contractuellement prévue 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...).

## Loyers effectifs

Les loyers effectifs correspondent aux loyers annualisés considérés comme récurrents dans le cadre de la valorisation de l'immeuble à la date de clôture.

## Loyers de marché

Les loyers de marché correspondent aux loyers qui seraient atteint si les locaux devaient être reloués à la date de clôture.

## Loyers potentiels

Les loyers potentiels correspondent à la somme des loyers faciaux et des loyers de marché des locaux vacants

## Patrimoine locatif

Le patrimoine locatif correspond aux immeubles de placements qui ne font pas l'objet d'une restructuration à la date de clôture.

## Rendements

Les rendements faciaux, effectif, potentiel correspondent respectivement aux loyers faciaux, effectifs, potentiels divisés par la valeur vénale droits inclus des immeubles du patrimoine locatif à la date de clôture.

## Occupancy

Premises are said to be occupied on the closing date if a tenant has a right on the premises, making it impossible to enter into a lease for the same premises with a third party on the closing date; this right exists for a lease, whether or not it is effective on the closing date, whether or not the tenant has delivered notice to the lessor, or whether or not the the lessor has delivered notice to the tenant. Premises are vacant if they are not occupied.

## Headline rents

Headline rents correspond to the contractual rents of the lease, to which successive pegging operations are applied as contractually agreed in the lease, excluding advantages granted to the tenant by the owner (unbilled charges contractually considered as such, staggering of rent, etc.)

## Effective rents

Effective rents correspond to annualised rents considered as recurrent in the context of valuing the building on the closing date.

## Market rents

Market rents correspond to rents that would be achieved if the premises were re-let on the closing date.

## Potential rents

Potential rents correspond to the sum of headline rents and the market rents of vacant premises.

## Properties

The rental portfolio corresponds to investment buildings which have not been subject to restructuring on the closing date.

## Yield

Headline, effective and potential yield correspond respectively to headline, effective and potential rent divided by the market value including transfer taxes of buildings in the rental portfolio on the closing date.



## Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier est égal aux loyers faciaux divisés par les loyers potentiels.

## Occupancy rate

The financial occupancy rate is equal to the headline rent divided by potential rent.



## **Annexe financière**

### **A. Comptes semestriels consolidés résumés Arrêté au 30 juin 2010**

#### **Présentation Commerciale**

Etat de situation financière consolidée (en milliers d'euros)	Note	30/06/2010	31/12/2009
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>991 149</b>	<b>1 075 621</b>
<b>Actifs corporels</b>		<b>1 554</b>	<b>1 503</b>
<b>Immeubles de placement</b>	[1.1]	<b>873 168</b>	<b>951 575</b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>		<b>347</b>	<b>466</b>
Goodwill		-	-
Autres immobilisations incorporelles		347	466
<b>Actifs financiers</b>	[1.2]	<b>89 859</b>	<b>95 776</b>
Opérations de location financement et créances rattachées		62 233	68 631
Actifs à la juste valeur par résultat		-	-
Actifs disponibles à la vente		5 126	5 118
Instruments dérivés à la juste valeur		2 303	3 859
Instruments dérivés de couverture		-	-
Dépôts et cautionnements versés		5 173	5 352
Prêts		15 024	12 816
<b>Actifs d'impôts différés</b>		<b>5 276</b>	<b>4 182</b>
<b>Titres et investissements dans les Sociétés Mises en équivalence</b>		<b>20 945</b>	<b>22 119</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>250 241</b>	<b>206 683</b>
<b>Immeubles non courants destinés à la vente</b>	[1.3]	<b>156 701</b>	<b>87 407</b>
<b>Branche d'activité destinée à la vente</b>		<b>-</b>	<b>5 067</b>
<b>Prêts et créances de location financement</b>		<b>319</b>	<b>618</b>
<b>Stocks</b>		<b>18 022</b>	<b>20 520</b>
<b>Clients et comptes rattachés</b>		<b>11 345</b>	<b>25 287</b>
Créances rattachées sur immeubles de placement		10 567	24 722
Montants dus par les clients (contrats de construction et VEFA)		778	565
Créances rattachées sur centres d'affaires		-	-
<b>Actifs d'impôts courants</b>		<b>814</b>	<b>459</b>
<b>Autres créances</b>		<b>41 030</b>	<b>32 540</b>
Créances fiscales et sociales		7 379	6 198
Autres créances et comptes de régularisation		33 651	26 342
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie</b>		<b>22 010</b>	<b>34 785</b>
Equivalents trésorerie		2 207	2 855
Disponibilités		19 302	31 931
<b>TOTAL</b>		<b>1 241 390</b>	<b>1 282 304</b>

Compte semestriels consolidés

PRESENTATION COMMERCIALE

Etat de situation financière consolidée (en milliers d'euros)	Note	30/06/2010	31/12/2009
<b>CAPITAUX PROPRES (Part du groupe)</b>		<b>326 131</b>	<b>345 448</b>
<b>Capital et assimilés</b>	[2.1]	<b>63 175</b>	<b>61 997</b>
Capital		47 800	47 800
Primes		23 947	23 947
Actions propres		(8 572)	(9 750)
<b>Réserves consolidées</b>		<b>274 876</b>	<b>291 593</b>
<b>Gains ou pertes latents ou différés</b>		<b>(6)</b>	<b>(7)</b>
Gains ou pertes latents sur instruments dérivés		-	-
Gains ou pertes latents sur actifs disponibles à la vente		(6)	(7)
<b>Résultat consolidé</b>		<b>(11 913)</b>	<b>(5 701)</b>
<b>Acomptes sur dividendes</b>		<b>-</b>	<b>(2 434)</b>
<b>INTERETS MINORITAIRES</b>		<b>74 872</b>	<b>85 988</b>
Parts des minoritaires dans les réserves consolidées		79 408	82 979
Parts des minoritaires dans le résultat consolidé		(4 536)	3 008
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>		<b>401 004</b>	<b>431 436</b>
<b>PASSIFS NON COURANT</b>		<b>677 162</b>	<b>683 805</b>
<b>Emprunts long terme</b>	[2.2]	<b>620 552</b>	<b>622 917</b>
<b>Passifs financiers</b>	[2.3]	<b>36 462</b>	<b>36 961</b>
Instruments dérivés à la juste valeur		25 536	17 283
Instruments dérivés de couverture		-	-
Autres passifs financiers		10 926	19 678
<b>Provisions</b>		<b>6 616</b>	<b>8 756</b>
<b>Dépôts et cautionnements reçus</b>		<b>10 355</b>	<b>11 911</b>
<b>Passifs d'impôts différés</b>		<b>2 811</b>	<b>2 899</b>
<b>Passifs d'impôts non courants</b>		<b>366</b>	<b>362</b>
<b>Passifs divers</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>PASSIF COURANT</b>		<b>163 224</b>	<b>167 063</b>
<b>Branche d'activités destinée à la vente</b>		<b>-</b>	<b>5 020</b>
<b>Passifs non courants destinés à la vente</b>	[2.4]	<b>49 586</b>	<b>36 487</b>
<b>Dettes fournisseurs et autres dettes</b>		<b>60 509</b>	<b>53 528</b>
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		13 337	10 496
Autres dettes		27 890	26 085
Comptes de régularisation		12 427	11 728
Produits constatés d'avance		6 855	5 218
<b>Emprunts et dettes financières</b>		<b>42 644</b>	<b>63 441</b>
Dettes financières envers les banques	[2.5]	42 538	63 365
Dettes financières envers les actionnaires		106	76
<b>Passifs d'impôts courants</b>		<b>3 207</b>	<b>3 361</b>
<b>Dettes fiscales et sociales</b>		<b>7 279</b>	<b>5 227</b>
<b>Provisions</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>1 241 390</b>	<b>1 282 304</b>

Etat du résultat global consolidé (compte de résultat) (en milliers d'euros)	Note	30/06/2010	30/06/2009
<b>LOYERS NETS</b>	<b>[3.1]</b>	<b>28 412</b>	<b>34 041</b>
Produits sur immeubles de placement		40 828	50 392
Charges sur immeubles de placement		(12 415)	(16 351)
<b>RESULTAT DES AUTRES ACTIVITES</b>	<b>[3.2]</b>	<b>(1 849)</b>	<b>2 277</b>
Résultat sur opérations de location financement		1 217	2 072
Résultat des opérations de développement immobilier		(4 212)	(130)
Résultat sur activité de centres d'affaires		-	(2)
Autres		1 146	337
<b>FRAIS DE FONCTIONNEMENT</b>	<b>[3.3]</b>	<b>(9 952)</b>	<b>(11 933)</b>
Frais de structure		(11 689)	(11 494)
Amortissements et dépréciations		(158)	(295)
Charges nettes des provisions		1 895	(144)
<b>RESULTAT DES CESSIONS D'ACTIFS</b>	<b>[3.4]</b>	<b>(1 152)</b>	<b>1 667</b>
Immeubles de placement		(1 117)	1 390
Levées d'option sur immeubles en location financement		(35)	265
Actifs d'exploitation		-	11
<b>SOLDE DES AJUSTEMENTS DE VALEURS</b>	<b>[3.5]</b>	<b>(8 832)</b>	<b>(38 778)</b>
Ajustement à la hausse des valeurs des valeurs des immeubles de placement		16 368	9 882
Ajustement à la baisse des valeurs des valeurs des immeubles de placement		(25 200)	(48 660)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL NET</b>		<b>6 627</b>	<b>(12 727)</b>
Coût de l'endettement financier net		(13 318)	(13 591)
Revenus et dividendes des sociétés non consolidées		-	-
Résultat sur actifs financiers à la juste valeur par résultat		(11 746)	(6 562)
Résultat sur actifs financiers disponibles à la vente		(373)	1 796
Autres		136	226
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>[3.6]</b>	<b>(25 300)</b>	<b>(18 130)</b>
<b>Q.P DE RESULTAT DES SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE</b>	<b>[3.7]</b>	<b>277</b>	<b>(3 330)</b>
<b>VARIATION DES ECARTS D'ACQUISITION</b>	<b>[3.8]</b>	<b>-</b>	<b>(485)</b>
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>		<b>(18 396)</b>	<b>(34 672)</b>
<b>RESULTAT NET D'IMPOT DES ACTIVITES ARRETES OU EN COURS DE CESSION</b>		<b>817</b>	<b>(292)</b>
<b>IMPOTS</b>		<b>1 130</b>	<b>7 360</b>
<b>RESULTAT NET</b>		<b>(16 449)</b>	<b>(27 602)</b>
<b>INTERETS MINORITAIRES</b>		<b>(4 536)</b>	<b>(8 734)</b>
<b>RESULTAT NET - PART DU GROUPE</b>		<b>(11 913)</b>	<b>(18 869)</b>
Par action (en euros)	<b>[3.9]</b>	<b>(1,59)</b>	<b>(2,48)</b>
Dont part du Groupe des activités abandonnées		0,11	(0,04)
Par actions après dilution (en euros)	<b>[3.9]</b>	<b>(1,31)</b>	<b>(2,05)</b>
Dont part du Groupe des activités abandonnées		0,09	(0,03)

## 1. Notes sur l'Etat de situation financière consolidée (bilan)

### Note 1.1 – Immeubles de placement

En milliers d'euros	location*	en cours	Destinés à la	
			Vente	Total
<b>Début d'exercice</b>	<b>928 410</b>	<b>22 177</b>	<b>87 407</b>	<b>1 037 994</b>
<b>Augmentations</b>	<b>19 523</b>	<b>7 074</b>	<b>907</b>	<b>27 504</b>
Acquisition de l'exercice	19 523	7 074	907	27 504
<b>Diminutions</b>	<b>(25 423)</b>	<b>-</b>	<b>(2 537)</b>	<b>(27 961)</b>
Mise au rebut	-	-	-	-
Cessions	(25 423)	-	(2 537)	(27 961)
<b>Variations de périmètre</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Variations de juste valeur</b>	<b>(7 673)</b>	<b>-</b>	<b>(1 159)</b>	<b>(8 832)</b>
<b>Virements de poste à poste</b>	<b>(70 443)</b>	<b>(1 641)</b>	<b>72 084</b>	<b>-</b>
<b>Transferts de secteur</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Fin d'exercice au 30/06/2010</b>	<b>844 394</b>	<b>27 610</b>	<b>156 701</b>	<b>1 028 705</b>

\* Hors impact des coûts directs initiaux immobilisés (1 163 K€ au 30 juin 2010 contre 988 K€ en 2009).

### Note 1.2 - Actifs financiers

En milliers d'euros	Au 30/06/2010	Au 31/12/2009
Opérations de location financement et créances rattachées	62 233	68 631
Actifs à la juste valeur par résultat	-	-
Actifs disponibles à la vente	5 126	5 118
Instruments dérivés à la juste valeur	2 303	3 859
Dépôts et cautionnements versés (1)	5 173	5 352
Prêts	15 024	12 816
<b>Total</b>	<b>89 859</b>	<b>95 776</b>

(1) Ce poste comprend notamment les fonds de roulement et les dépôts de garantie versés sur immeubles.

En milliers d'euros	Juste valeur au 31/12/2009	Variation de la juste valeur au cours de la période		Total
		Capitaux propres	Résultat	
<b>Actifs financiers à la juste valeur par résultat</b>				
Instruments dérivés	3 859	-	(1 556)	2 303
<b>Total</b>	<b>3 859</b>	<b>-</b>	<b>(1 556)</b>	<b>2 303</b>

### Note 1.3 – Actifs non courants destinées à être cédées

En milliers d'euros	Au 30/06/2010	Au 31/12/2009
Actifs non courants destinées à être cédées	156 701	87 407
<b>Total</b>	<b>156 701</b>	<b>87 407</b>

## Note 2.1 – Capital et assimilés

### Actions autorisées, émises et libérées

	A l'ouverture	Distribution de dividendes en actions	Incorporation de réserves	A la clôture
Nombre d'actions	8 113 566	-	-	8 113 566
Capital en euros	47 800 000	-	-	47 800 000

### Actions propres

En milliers d'euros	Au 31/12/2009	Acquisitions	Ventes	Au 30/06/2010
Affine	9 750	1 379	(2 557)	8 572

## Note 2.2 – Emprunts long terme

En milliers d'euros	Postes du bilan	De 0 à 3 mois	De 3 mois à 1 an	De 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts bancaires	618 365	-	-	351 265	267 099
Comptes de couverture d'engagement de crédit-bail	7 327			638	6 690
<b>Total au 30/06/2010</b>	<b>625 692</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>351 903</b>	<b>273 789</b>

Ce tableau ne tient pas compte de l'étalement des frais d'emprunt au TIE pour un montant de (5 140) K€.

En milliers d'euros	Postes du bilan	De 0 à 3 mois	De 3 mois à 1 an	De 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts bancaires	619 265			305 693	313 571
Comptes de couverture d'engagement de crédit-bail	7 498			4 646	2 852
<b>Total au 31/12/2009</b>	<b>626 763</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>310 339</b>	<b>316 423</b>

Ce tableau ne tient pas compte de l'étalement des frais d'emprunt au TIE pour un montant de (3 846) K€.

## Note 2.3 – Passifs financiers

En milliers d'euros	Au 30/06/2010	Au 31/12/2009
Instruments dérivés à la juste valeur	29 732	21 249
Certificats de trésorerie	6 750	15 750
Dettes rattachées	(19)	(38)
<b>Total</b>	<b>36 462</b>	<b>36 961</b>

On trouve dans cette rubrique, le montant actualisé des primes de caps restant à payer (aucune distinction n'est faite entre court terme et long terme) ainsi que la valorisation au 30 juin 2010 de l'intégralité des Caps et des Collars souscrits par le Groupe.

**Note 2.4 – Passifs non courants destinés à la vente**

<b>En milliers d'euros</b>	<b>Au 30/06/2010</b>	<b>Au 31/12/2009</b>
Emprunts	47 572	35 163
Dépôts de garantie	2 013	1 323
<b>Total</b>	<b>49 586</b>	<b>36 487</b>

Il s'agit des emprunts et des dépôts de garantie reçus des locataires qui deviendront exigibles immédiatement suite à la cession des actifs non courants destinés à la vente.

**Note 2.5 – Emprunts et dettes financières courants**

<b>En milliers d'euros</b>	<b>Au 30/06/2010</b>	<b>Au 31/12/2009</b>
A moins d'un an	37 251	58 337
Comptes de couverture d'engagement location financement	3 792	3 929
Dettes rattachées	1 676	1 276
<b>Emprunts bancaires</b>	<b>42 719</b>	<b>63 542</b>

Ce tableau ne tient pas compte de l'étalement des frais d'emprunts au TIE pour un montant de (180) K€ au 1<sup>er</sup> semestre 2010 et (177) K€ en 2009.



### 3. Notes sur l'Etat de résultat global consolidé (compte de résultat)

#### Note 3.1 – Loyers nets sur immeubles de placement

	Au 30/06/2010	Au 30/06/2009	Variation
<b>En milliers d'euros</b>			
Loyers	36 145	39 981	(3 837)
Refacturation charges	4 683	10 023	(5 340)
Produits divers	679	872	(193)
<b>Loyers assimilés</b>	<b>41 507</b>	<b>50 877</b>	<b>(9 370)</b>
Reprises provisions pour dépréciations clients	679	416	263
Récupérations sur créances amorties	74	2	72
Dotations provisions dépréciations clients	(2 081)	(830)	(1 251)
Créances irrécouvrables	(232)	(72)	(160)
<b>Coût du risque</b>	<b>(1 559)</b>	<b>(485)</b>	<b>(1 075)</b>
<b>Produits sur immeubles de placement (1)</b>	<b>39 948</b>	<b>50 392</b>	<b>(10 444)</b>
Charges locatives	(11 535)	(16 351)	4 816
<b>Charges sur immeubles de placement (2)</b>	<b>(11 535)</b>	<b>(16 351)</b>	<b>4 816</b>
<b>Loyers nets (1) + (2)</b>	<b>28 413</b>	<b>34 041</b>	<b>(5 628)</b>

Les revenus locatifs se composent des loyers et produits assimilables facturés pour les immeubles de bureaux et d'activités au cours de la période.

Les charges sur immeubles se composent des charges locatives qui incombent au propriétaire, des charges liées aux travaux et des frais de contentieux.

#### Note 3.2 – Résultats des autres activités

	Au 30/06/2010	Au 30/06/2009	Variation
<b>En milliers d'euros</b>			
Loyers et assimilés	7 565	10 013	(2 448)
Dotations aux amortissements et provisions article 64 et 57	(5 978)	(7 088)	1 110
Variation de la réserve latente	(161)	(568)	407
Coût du risque	5	(59)	64
Charges sur opérations de location financement	(214)	(226)	12
<b>Résultat sur opérations de location-financement (1)</b>	<b>1 217</b>	<b>2 072</b>	<b>(855)</b>
Chiffre d'affaires	2 228	24 207	(21 980)
Variation de stocks	1 434	16 772	(15 337)
Coût du risque	-	-	-
Charges des opérations immobilières	(7 874)	(41 109)	33 235
<b>Résultat sur opérations de développement immobilier (2)</b>	<b>(4 212)</b>	<b>(130)</b>	<b>(4 082)</b>
Produits	-	-	-
Charges	-	(2)	2
<b>Résultat sur activité des centres d'affaires (3)</b>	<b>-</b>	<b>(2)</b>	<b>2</b>
Autres produits d'exploitation divers	1 146	337	809
Autres charges d'exploitation diverses	-	-	-
<b>Résultat sur autres (4)</b>	<b>1 146</b>	<b>337</b>	<b>809</b>
<b>Résultat des autres activités (1) + (2) + (3) + (4)</b>	<b>(1 849)</b>	<b>2 277</b>	<b>(4 126)</b>

**Note 3.3 – Frais de fonctionnement**

	Au 30/06/2010	Au 30/06/2009	Variation
<b>En milliers d'euros</b>			
Services extérieurs	5 716	6 800	(1 084)
Impôts, taxes et versements assimilés	1 466	704	762
Charges de personnel	4 508	3 990	518
Dotations aux amortissements sur immobilisations	158	295	(137)
Dotations nettes des provisions pour risques et charges	(1 895)	144	(2 039)
<b>Total</b>	<b>9 953</b>	<b>11 933</b>	<b>(1 980)</b>

**Note 3.4 – Résultat des cessions d'actifs**

	Au 30/06/2010	Au 30/06/2009	Variation
<b>En milliers d'euros</b>			
Produits sur cessions d'immobilisations	26 844	11 483	15 361
Valeur nette comptable des immeubles cédés	(27 961)	(10 093)	(17 868)
<b>Plus-value sur immeubles de placement (1)</b>	<b>(1 117)</b>	<b>1 390</b>	<b>(2 507)</b>
Produits sur cessions d'immobilisations	499	118	381
Reprise de provision article 64 et 57	5 842	2 628	3 215
Valeur nette comptable des immeubles cédés	(6 377)	(2 480)	(3 897)
<b>Levées d'option sur immeubles en location-financement (2)</b>	<b>(35)</b>	<b>265</b>	<b>(301)</b>
Produits sur cessions d'immobilisations d'exploitation	60	43	17
Valeur nette comptable des immobilisations d'exploitation	(60)	(32)	(28)
<b>Sur actifs d'exploitation (3)</b>	<b>-</b>	<b>11</b>	<b>(11)</b>
<b>Total (1)+(2)+(3)</b>	<b>(1 152)</b>	<b>1 667</b>	<b>(2 819)</b>

**Note 3.5 – Solde des ajustements de valeur des immeubles de placement**

	Au 30/06/2010	Au 30/06/2009	Variation
<b>En milliers d'euros</b>			
Ajustements à la hausse	16 368	9 882	6 486
Ajustements à la baisse	(25 200)	(48 660)	23 460
<b>Total immeubles de placement</b>	<b>(8 832)</b>	<b>(38 778)</b>	<b>29 945</b>

**Note 3.6 – Résultat financier**

	Au		
	30/06/2010	Au 30/06/2009	Variation
<b>En milliers d'euros</b>			
Comptes et emprunts à terme	(8 605)	(12 315)	3 710
Intérêts sur emprunts crédits preneurs	(1 169)	(1 248)	79
Charges sur Caps / Swaps	(3 532)		(3 532)
Charges sur dettes subordonnées à durée déterminée	(12)	(27)	16
<b>Coût de l'endettement financier net (1)</b>	<b>(13 318)</b>	<b>(13 591)</b>	<b>273</b>
<b>Revenus et dividendes des sociétés non consolidées (2)</b>			
	-	-	-
Titres de placement	(78)	15	(92)
Titres de transaction	81	(65)	146
Pertes nettes de change sur comptes de trésorerie	6	-	6
Gains nets sur titres consolidés	(40)	(1)	(39)
Produits nets d'intérêts sur instruments dérivés	(1 036)	(1 041)	5
Résultats de cession des titres anticipés consolidés	1	-	1
Variation de juste valeur	(10 679)	(5 469)	(5 210)
Profit de dilution	-	-	-
<b>Résultat sur actifs financiers à la juste valeur par résultat (3)</b>	<b>(11 745)</b>	<b>(6 562)</b>	<b>(5 183)</b>
Revenus des titres à revenu variable	101	1 796	(1 695)
Plus ou moins values de cessions sur actifs financiers disponibles à la vente	(1)	-	(1)
Résultat sur titres à revenus fixe disponibles à la vente	-	-	-
Reprises nettes sur dépréciations des titres à revenu variable	(473)	-	(473)
<b>Résultat sur actifs financiers disponibles à la vente (4)</b>	<b>(373)</b>	<b>1 796</b>	<b>(2 169)</b>
Autres produits financiers	510	1 551	(1 041)
Coût du risque	(45)	(120)	75
Autres charges financières	(328)	(1 206)	878
<b>Autres (5)</b>	<b>136</b>	<b>225</b>	<b>(89)</b>
<b>Résultat financier (1+2+3+4+5)</b>	<b>(25 300)</b>	<b>(18 130)</b>	<b>(7 170)</b>

**Note 3.7 – QP de résultats des sociétés mises en équivalence**

	Au 30/06/2010	Au 30/06/2009	Variation
<b>En milliers d'euros</b>			
Moins-values de cession des titres de sté MEE	-	-	-
Quote-part dans le résultat net	277	(3 330)	3 607
Résultat de cession des sociétés mises en équivalence	-	-	-
<b>Total</b>	<b>277</b>	<b>(3 330)</b>	<b>3 607</b>

**Note 3.8 – Variation de valeurs des goodwill**

	Au 30/06/2010	Au 30/06/2009	Variation
<b>En milliers d'euros</b>			
Concerto	-	(589)	589
AffiParis	-	104	104
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>(485)</b>	<b>485</b>

**Note 3.9 - Résultats par action**

Le résultat net consolidé part du groupe s'élève à (11 913 426) € pour une moyenne pondérée de 7 495 416 titres en circulation au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2010, soit un résultat net par action s'établissant à (1,59) €. Les actions propres, déduites des capitaux propres dans la consolidation, sont exclues du nombre moyen de titres. Le nombre de titres en circulation à la date du 30 juin 2010 est de 8 113 566.

Le calcul du résultat net dilué par action respecte la norme IAS 33. Le résultat par action doit être ajusté de l'impact maximal de la conversion en actions ordinaires des instruments dilutifs (obligations convertibles ou bons de souscription d'actions). Les Obligations Remboursables en Actions émises par Affine le 15 octobre 2003 et le 29 juin 2005 entrent dans la catégorie des instruments dilutifs.

Au numérateur, le résultat net part du groupe est augmenté des économies de frais financiers réalisées en cas de conversion, pour leur montant net d'impôt, le cas échéant.

Au dénominateur, la moyenne pondérée des titres en circulation est corrigée du nombre maximal de titres susceptibles d'être émis. Le calcul de la dilution lors de l'année d'émission est effectué prorata temporis en fonction de la date d'émission du nouvel instrument. Pour les années suivantes, la conversion est supposée effectuée au premier jour de l'exercice. La moyenne pondérée des titres est portée à 9 117 816 titres compte tenu d'une moyenne de 1 622 400 actions nouvelles issues de la conversion des ORA.

Compte tenu des retraitements décrits ci-dessus, le résultat net par action dilué s'élève à (1,31) € au 30 juin 2010 contre (2,05) € au 30 juin 2009.



## Annexe financière

### **A. Comptes semestriels consolidés résumés Arrêté au 30 juin 2010**

#### **Présentation Bancaire**

## SOMMAIRE

Etat de situation financière consolidée (bilan)	55
Etat du résultat global consolidé (compte de résultat)	57
Tableau de variation des capitaux propres	59
Etat des flux de trésorerie	60
Annexe	
1. Informations relatives à l'entreprise	62
2. Principaux événements du semestre	62
3. Principes et méthodes comptables	62
4. Périmètre de consolidation	70
5. Gestion du risque financier	72
6. Information sectorielle	76
7. Notes sur l'état de situation financière consolidée	81
8. Notes sur l'Etat de résultat global consolidé	84
9. Engagements et éventualités	87
10. Instruments financiers	87
11. Effectifs	87
12. Avantages du Personnel	87
13. Informations relatives aux parties liées	88
14. Evénements postérieurs à la date de clôture	89

Etat de situation financière consolidée (en milliers d'euros)	Note	30/06/2010	31/12/2009
<b>CAISSE, BANQUES CENTRALES, CCP</b>		<b>121</b>	<b>122</b>
<b>ACTIFS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR PAR RESULTAT</b>		<b>5 019</b>	<b>7 673</b>
Obligations et autres titres à revenu fixe		-	-
Actions et autres titres à revenu variable		2 717	3 815
Instruments dérivés		2 303	3 859
<b>INSTRUMENTS DERIVES DE COUVERTURE</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>ACTIFS FINANCIERS DISPONIBLES A LA VENTE</b>		<b>3 383</b>	<b>3 410</b>
<b>PRETS ET CREANCES SUR LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT</b>	[7.1]	<b>19 288</b>	<b>31 808</b>
Comptes ordinaires débiteurs		19 181	31 808
Comptes et prêts à terme		-	-
Créances rattachées		106	-
Opérations de location financement et créances rattachées		-	-
<b>PRETS ET CREANCES SUR LA CLIENTELE</b>	[7.2]	<b>97 614</b>	<b>115 990</b>
Autres crédits à la clientèle		18 174	16 000
Comptes ordinaires débiteurs		5 553	5 464
Créances rattachées sur immeubles de placement		10 567	24 722
Créances clients (prestations de service)		778	565
Opérations de location financement et créances rattachées		62 543	69 239
<b>ECART DE REEVALUATION DES PORTEFEUILLES COUVERTS EN TAUX</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>ACTIFS FINANCIERS DETENUS JUSQU'À L'ECHEANCE</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>ACTIFS D'IMPOTS COURANTS</b>		<b>814</b>	<b>459</b>
<b>ACTIFS D'IMPOTS DIFFERES</b>		<b>5 276</b>	<b>4 182</b>
<b>AUTRES ACTIFS</b>		<b>57 160</b>	<b>52 955</b>
Acomptes sur dividendes versés au cours de l'exercice		-	2 434
Actifs divers		57 160	50 521
<b>ACTIFS CLASSES COMME DETENUS EN VUE DE LA VENTE</b>		<b>-</b>	<b>5 067</b>
<b>ACTIFS NON COURANTS DESTINES A ETRE CEDES</b>	[7.3]	<b>156 701</b>	<b>87 407</b>
<b>PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE</b>		<b>20 945</b>	<b>22 119</b>
<b>IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	[7.4]	<b>873 168</b>	<b>951 575</b>
Immobilisations en location		873 168	951 575
Immobilisations temporairement non louées		-	-
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>		<b>1 554</b>	<b>1 503</b>
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>		<b>347</b>	<b>466</b>
<b>GOODWILL</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>1 241 390</b>	<b>1 284 738</b>

Compte semestriels consolidés

PRESENTATION BANCAIRE

Etat de situation financière consolidée (en milliers d'euros)	Note	30/06/2010	31/12/2009
<b>BANQUES CENTRALES, CCP</b>		-	-
<b>PASSIFS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR PAR RESULTAT</b>	[7.5]	<b>29 732</b>	<b>21 249</b>
<b>INSTRUMENTS DERIVES DE COUVERTURE</b>		-	-
<b>DETTES ENVERS LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT</b>	[7.6]	<b>574 258</b>	<b>673 617</b>
Comptes ordinaires créditeurs		1 644	25 432
Comptes et emprunts à terme		572 614	648 185
<b>DETTES ENVERS LA CLIENTELE</b>	[7.7]	<b>12 475</b>	<b>12 639</b>
Comptes ordinaires créditeurs		1 356	1 212
Autres sommes dues		-	-
Comptes et emprunts à terme		11 120	11 427
<b>DETTES REPRESENTEES PAR UN TITRE</b>	[7.8]	<b>83 087</b>	<b>15 712</b>
<b>ECART DE REEVALUATION DES PORTEFEUILLES COUVERTS EN TAUX</b>		-	-
<b>PASSIFS D'IMPOTS COURANTS</b>		<b>3 573</b>	<b>3 722</b>
<b>PASSIFS D'IMPOTS DIFFERES</b>		<b>2 811</b>	<b>2 899</b>
<b>AUTRES PASSIFS</b>		<b>78 249</b>	<b>70 768</b>
<b>PASSIFS CLASSES COMME DETENUS EN VUE DE LA VENTE</b>		-	<b>5 020</b>
<b>DETTES LIEES AUX ACTIFS NON COURANTS DESTINES A ETRE CEDES</b>	[7.9]	<b>49 586</b>	<b>36 487</b>
<b>PROVISIONS</b>		<b>6 616</b>	<b>8 756</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>401 004</b>	<b>433 870</b>
<b>CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE</b>		<b>326 131</b>	<b>347 882</b>
<b>CAPITAL ET RESERVES LIEES</b>		<b>167 397</b>	<b>166 360</b>
Capital		47 800	47 800
Primes		23 947	23 947
Composante capital des instruments hybrides		104 223	104 363
Actions propres		(8 572)	(9 750)
<b>AUTRES RESERVES</b>		<b>170 653</b>	<b>187 230</b>
<b>GAINS OU PERTES LATENTS OU DIFFERES</b>		<b>(6)</b>	<b>(7)</b>
Gains ou pertes latents sur instruments dérivés		-	-
Gains ou pertes latents sur actifs disponibles à la vente		(6)	(7)
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>		<b>(11 913)</b>	<b>(5 701)</b>
<b>INTERETS MINORITAIRES</b>		<b>74 872</b>	<b>85 988</b>
Part des minoritaires dans les réserves consolidées		79 408	82 979
Part des minoritaires dans les résultats consolidés		(4 536)	3 008
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>1 241 390</b>	<b>1 284 738</b>



Compte semestriels consolidés

PRESENTATION BANCAIRE

Etat du résultat global consolidé <i>(en milliers d'euros)</i>	Note	30/06/2010	30/06/2009
<b>INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES</b>		<b>1 935</b>	<b>3 909</b>
Sur titres à revenu fixe disponibles à la vente		-	-
Sur prêts et créances sur établissements de crédit		249	1 444
Sur prêts et créances sur la clientèle		260	107
Sur actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance		-	-
Sur instruments dérivés de couverture		-	-
Sur opérations de location financement	[8.1]	1 426	2 357
Sur créances dépréciées		-	-
<b>INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES</b>		<b>(13 857)</b>	<b>(15 103)</b>
Sur dettes envers les établissements de crédit		(13 106)	(14 693)
Sur dettes envers la clientèle		(190)	(382)
Sur dettes représentées par un titre		(549)	-
Sur dettes subordonnées		(12)	(27)
Sur opérations de location financement		-	-
Sur prêts et créances		-	-
<b>COMMISSIONS (PRODUITS)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>COMMISSIONS (CHARGES)</b>		<b>(151)</b>	<b>(168)</b>
<b>GAINS OU PERTES NETS SUR INSTRUMENTS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR PAR RESULTAT</b>		<b>(11 705)</b>	<b>(6 561)</b>
<b>GAINS OU PERTES NETS SUR ACTIFS FINANCIERS DISPONIBLES A LA VENTE</b>		<b>(372)</b>	<b>1 796</b>
<b>PRODUITS DES AUTRES ACTIVITES</b>	[8.2]	<b>97 429</b>	<b>116 911</b>
Produits sur opérations de location financement		6 969	3 633
Produits des opérations immobilières		3 662	40 979
Produits sur immeubles de placement		83 159	71 757
Autres produits d'exploitation divers		3 639	542
<b>CHARGES DES AUTRES ACTIVITES</b>	[8.2]	<b>(76 166)</b>	<b>(119 993)</b>
Charges sur opérations de location financement		(7 002)	(3 347)
Charges sur opérations immobilières		(3 870)	(41 191)
Charges sur immeubles de placement		(64 696)	(75 104)
Autres charges d'exploitation diverses		(597)	(351)
<b>PRODUIT NET BANCAIRE</b>		<b>(2 886)</b>	<b>(19 208)</b>
<b>CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION</b>	[8.3]	<b>(11 539)</b>	<b>(11 325)</b>
<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES</b>	[8.4]	<b>(158)</b>	<b>(295)</b>
<b>RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION</b>		<b>(14 583)</b>	<b>(30 829)</b>
<b>COÛT DU RISQUE</b>	[8.5]	<b>(4 050)</b>	<b>(38)</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>(18 632)</b>	<b>(30 867)</b>
<b>QUOTE-PART DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE</b>	[8.6]	<b>277</b>	<b>(3 330)</b>
<b>GAINS OU PERTES NETS SUR AUTRES ACTIFS</b>	[8.7]	<b>(41)</b>	<b>10</b>
<b>VARIATION DE VALEURS DES GOODWILL</b>	[8.8]	<b>-</b>	<b>(485)</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPÔT</b>		<b>(18 396)</b>	<b>(34 671)</b>
<b>IMPÔT SUR LES BENEFICES</b>		<b>1 129</b>	<b>7 361</b>
<b>RESULTAT NET D'IMPOT DES ACTIVITES ARRETEES OU EN COURS DE CESSION</b>	[8.9]	<b>817</b>	<b>(292)</b>
<b>RESULTAT NET</b>		<b>(16 449)</b>	<b>(27 602)</b>
<b>RESULTAT NET - PART DES MINORITAIRES</b>		<b>(4 536)</b>	<b>(8 734)</b>
<b>RESULTAT NET - PART DU GROUPE</b>		<b>(11 913)</b>	<b>(18 869)</b>
Par actions (en euros)	[8.10]	(1,59)	(2,48)
dont part du groupe des activités abandonnées		0,11	(0,04)
Par actions après dilution (en euros)	[8.10]	(1,31)	(2,05)
dont part du groupe des activités abandonnées		0,09	(0,03)

<b>Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b> (en milliers d'euros)	<b>30/06/2010</b>	<b>30/06/2009</b>
<b>Résultat net</b>	<b>(16 449)</b>	<b>(27 602)</b>
Ecart de conversion		
Variation de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente		(5 632)
Quote part de variation de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente transférée en résultat		
Partie efficace de la variation de juste valeur des couvertures de flux de trésorerie		
Quote part de variation de juste valeur des couvertures de flux de trésorerie transférée en résultat		
Ecart de réévaluation des immobilisations		
Ecart actuariels		
Quote part des autres éléments du résultat global des entreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence		
Effet impôt		418
<b>Total des autres éléments du résultat global, nets d'impôt</b>		<b>(5 214)</b>
<b>Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres</b>	<b>(16 449)</b>	<b>(32 816)</b>
Dont part du groupe	<b>(11 913)</b>	<b>(24 082)</b>
Dont part des intérêts minoritaires	<b>(4 536)</b>	<b>(8 734)</b>

Compte semestriels consolidés

PRESENTATION BANCAIRE

Tableau de variation des capitaux propres consolidés

(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 minoritaires	Total capitaux propres consolidés
	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto-détenus						
<b>Capitaux propres au 31/12/2008</b>	<b>47 800</b>	<b>128 729</b>	<b>(6 094)</b>	<b>239 280</b>	<b>16 801</b>	<b>(37 521)</b>	<b>388 995</b>	<b>90 141</b>	<b>479 137</b>
Augmentation de capital									
Elimination des titres auto-détenus			(1 955)	(1 551)			(3 506)		(3 506)
Emission d'actions de préférence									
Composante capitaux propres des instruments hybrides		(530)		(2 488)			(3 018)		(3 018)
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions									
Affectation du résultat 2008				(37 521)		37 521			
Distribution de dividendes				(8 114)			(8 114)	(5 971)	(14 085)
<b>Sous-total des mouvements liés aux actionnaires</b>	<b>-</b>	<b>(530)</b>	<b>(1 955)</b>	<b>(49 675)</b>	<b>-</b>	<b>37 521</b>	<b>(14 639)</b>	<b>(5 971)</b>	<b>(20 610)</b>
Variations des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres					(5 214)		(5 214)		(5 214)
Résultat 1er semestre 2009						(18 869)	(18 869)	(8 734)	(27 602)
<b>Sous-total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(5 214)</b>	<b>(18 869)</b>	<b>(24 082)</b>	<b>(8 734)</b>	<b>(32 816)</b>
Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires				82			82	(425)	(343)
Autres variations				(2 009)			(2 009)	(787)	(2 795)
<b>Capitaux propres au 30/06/2009</b>	<b>47 800</b>	<b>128 199</b>	<b>(8 049)</b>	<b>187 679</b>	<b>11 588</b>	<b>(18 869)</b>	<b>348 348</b>	<b>74 225</b>	<b>422 572</b>
Augmentation de capital									
Elimination des titres auto-détenus			(1 701)	1 338			(363)		(363)
Emission d'actions de préférence									
Composante capitaux propres des instruments hybrides		111		(2 009)			(1 898)		(1 898)
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions									
Affectation du résultat 2008									
Certificat de dépôt attaché à un immeuble				161			161		161
Actions gratuites				(1 228)			(1 228)		(1 228)
Distribution de dividendes								(9)	(9)
Dividendes sur actions propres				512			512		512
Dividendes prioritaires				(836)			(836)		(836)
<b>Sous-total des mouvements liés aux actionnaires</b>	<b>-</b>	<b>111</b>	<b>(1 701)</b>	<b>(2 062)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(3 652)</b>	<b>(9)</b>	<b>(3 661)</b>
Variations des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres					(11 594)		(11 594)		(11 594)
Résultat 2ème semestre 2009						13 168	13 168	11 742	24 910
<b>Sous-total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(11 594)</b>	<b>13 168</b>	<b>1 574</b>	<b>11 742</b>	<b>13 316</b>
Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires				69			69	(226)	(157)
Changements de méthodes comptables									
Quote-part dans les variations de capitaux propres des Entreprises mises en équivalence									
Autres variations				1 544			1 544	256	1 800
<b>Capitaux propres au 31/12/2009</b>	<b>47 800</b>	<b>128 310</b>	<b>(9 750)</b>	<b>187 230</b>	<b>(7)</b>	<b>(5 701)</b>	<b>347 883</b>	<b>85 988</b>	<b>433 869</b>
Augmentation de capital									
Elimination des titres auto-détenus			1 178	1 193			2 371		2 371
Emission d'actions de préférence									
Composante capitaux propres des instruments hybrides		(140)		(2 034)			(2 174)		(2 174)
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions									
Affectation du résultat 2009				(5 701)		5 701			
Actions gratuites				81			81		81
Distribution de dividendes				(9 217)			(9 217)	(5 167)	(14 384)
Dividendes sur actions propres				521			521		521
Dividendes prioritaires				(1 697)			(1 697)	(1 697)	(3 395)
<b>Sous-total des mouvements liés aux actionnaires</b>	<b>-</b>	<b>(140)</b>	<b>1 178</b>	<b>(16 853)</b>	<b>-</b>	<b>5 701</b>	<b>(10 115)</b>	<b>(6 864)</b>	<b>(16 979)</b>
Variations des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres					1		1		1
Résultat 1er semestre 2010						(11 913)	(11 913)	(4 536)	(16 449)
<b>Sous-total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>(11 913)</b>	<b>(11 912)</b>	<b>(4 536)</b>	<b>(16 448)</b>
Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires				(9)			(9)		(9)
Changements de méthodes comptables									
Quote-part dans les variations de capitaux propres des Entreprises mises en équivalence									
Autres variations				285			285	285	570
<b>Capitaux propres au 30/06/2010</b>	<b>47 800</b>	<b>128 170</b>	<b>(8 572)</b>	<b>170 653</b>	<b>(6)</b>	<b>(11 913)</b>	<b>326 131</b>	<b>74 872</b>	<b>401 004</b>

## Etat des flux de trésorerie

	Note	30/06/2010	31/12/2009	30/06/2009
<b>I - OPERATIONS LIEES A L'ACTIVITE OPERATIONNELLE</b>				
<b>Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)</b>		<b>(16 449)</b>	<b>(2 693)</b>	<b>(27 602)</b>
Dotations nettes aux amortissements et provisions		3 153	10 672	5 778
Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur		8 832	43 676	38 778
Autres produits et charges calculés (y compris actualisation)		6 913	6 357	3 047
Plus et moins-values de cession d'actifs		7 035	(24 322)	962
- vnc des immobilisations cédées		34 439	166 996	12 606
- produits de cessions des immobilisations cédées		(27 404)	(191 318)	(11 644)
Profits et pertes de dilution		-	-	-
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence		(277)	4 382	3 330
Dividendes et remontées de résultats de sociétés non consolidés		(101)	(1 879)	(1 796)
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</b>		<b>9 107</b>	<b>36 193</b>	<b>22 495</b>
Coût de l'endettement financier net		13 769	30 110	15 151
Charge d'impôt (y compris impôt différé)		(1 129)	(12 013)	(7 361)
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>		<b>21 746</b>	<b>54 290</b>	<b>30 285</b>
Impôt payé		(758)	1 518	(329)
Variation des stocks		(1 993)	12 651	13 233
Variation des clients et comptes rattachés		(329)	(48)	(10 288)
Variation des fournisseurs et divers créanciers		1 982	(3 786)	6 290
Autres variations du BFR lié à l'activité opérationnelle		2 606	9 159	439
Flux des activités abandonnées		-	347	(159)
<b>FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE OPERATIONNELLE</b>		<b>23 255</b>	<b>74 132</b>	<b>39 472</b>
<b>II - OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>				
Location financement		269	4 093	1 851
- Décaissements liés aux acquisitions		(230)	(5)	(0)
- Encaissements liés aux cessions		499	4 098	1 851
Immeubles de placements		13 172	50 473	(28 368)
- Décaissements liés aux acquisitions		(26 352)	(98 887)	(39 946)
- Encaissements liés aux cessions		39 524	149 360	11 579
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		(150)	(721)	(88)
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		60	79	43
Subventions d'investissement reçues		-	-	-
Décaissements liés aux acquisitions des immobilisations financières		-	(64)	(60)
Encaissements liés aux cessions des immobilisations financières		-	24 517	-
Titres consolidés		(33)	(12 503)	(375)
- Décaissements liés aux acquisitions		(21)	(9 767)	(375)
- Encaissements liés aux cessions		-	151	-
- Incidence des variations de périmètre		(12)	(2 886)	-
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)		1 552	3 449	3 539
Variation des prêts et avances consentis		(2 649)	318	(456)
Autres flux liés aux opérations d'investissements		-	(270)	(467)
Flux des activités abandonnées		(928)	(186)	7
<b>FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>		<b>11 293</b>	<b>69 184</b>	<b>(24 372)</b>
<b>III - OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>				
Sommes reçues des actionnaires lors des augmentations de capital		-	-	-
- versées par les actionnaires de la société mère		-	-	-
- versées par les minoritaires des filiales consolidées		-	-	-
Rachat et revente d'actions propres		2 932	(5 219)	(4 536)
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice		(14 792)	(13 865)	(11 007)
- dividendes versés aux actionnaires de la société mère		(6 781)	(6 404)	(4 220)
- dividendes versés aux minoritaires des filiales consolidées		(8 011)	(7 461)	(6 787)
Augmentation / Diminution des dettes subordonnées		-	-	-
Variation des dépôts de garantie versés et reçus		(1 008)	(7 740)	626
Emissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières		95 746	153 045	104 321
Remboursements d'emprunts et dettes financières		(109 580)	(234 196)	(104 245)
Coût de la dette financière nette : intérêts payés		(14 242)	(30 956)	(15 684)
Autres flux liés aux opérations de financement		473	846	533
Flux des activités abandonnées		-	(68)	(133)
<b>FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>		<b>(40 472)</b>	<b>(138 152)</b>	<b>(30 124)</b>
<b>VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE (I+II+III)</b>		<b>(5 924)</b>	<b>5 164</b>	<b>(15 024)</b>
Incidence des variations de cours des devises		-	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture		26 339	21 175	21 175
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture		20 414	26 339	6 150
<b>VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE</b>		<b>(5 924)</b>	<b>5 164</b>	<b>(15 024)</b>

## Trésorerie et équivalents

En milliers d'euros

	Notes	30/06/2010
Caisse, banque centrale, CCP		121
Disponibilités bancaires	7-1	19 181
Disponibilités bancaires en autres actifs		1 734
Valeurs mobilières de placement		966
<b>Sous total (1)</b>		<b>22 002</b>
Découverts bancaires (a)	7-6	(1 588)
Découverts bancaires en autres passifs		-
<b>Sous total (2)</b>		<b>(1 588)</b>
<b>Total (1) + (2)</b>		<b>20 414</b>

(a) La ligne de crédit accordée par la Société Générale et utilisée au 30 juin 2010 à hauteur de 56 K€ n'apparaît pas en découverts bancaires mais en dettes financières.

En milliers d'euros

	Notes	31/12/2009	Reclassement BFI en activité abandonnée	31/12/2009
Caisse, banque centrale, CCP		122	5	127
Disponibilités bancaires	7-1	31 808	945	32 754
Disponibilités bancaires en autres actifs		748		748
Valeurs mobilières de placement		2 022	0	2 022
<b>Sous total (1)</b>		<b>34 700</b>	<b>950</b>	<b>35 650</b>
Découverts bancaires (b)	7-6	(8 230)	(1 055)	(9 285)
Découverts bancaires en autres passifs		(26)		(26)
<b>Sous total (2)</b>		<b>(8 256)</b>	<b>(1 055)</b>	<b>(9 311)</b>
<b>Total (1) + (2)</b>		<b>26 444</b>	<b>(105)</b>	<b>26 339</b>

(b) Les lignes de crédit accordées par le CFF et la Société Générale pour 17 M€ n'apparaissent pas en découverts bancaires mais en dettes financières.

## ANNEXE

### 1. Informations relatives à l'entreprise

Le 8 septembre 2010 le Conseil d'Administration d'Affine SA a arrêté les comptes semestriels au 30 juin 2010 et autorisé leur publication. Affine est une société anonyme cotée sur le compartiment C d'Euronext Paris, elle fait partie de l'indice SBF 250 (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. Elle a également le statut d'établissement de crédit, agréé pour la commercialisation de contrats de location financement.

Son siège social est situé au 4 square Edouard VII, Paris 9<sup>ème</sup>.

Les principales activités du groupe sont décrites dans la note « Information sectorielle » ci-dessous. Les principaux événements de la période sont décrits dans le rapport de gestion auquel il convient de se reporter.

Les comptes du groupe Affine sont consolidés par intégration globale par la compagnie financière MAB Finances SAS.

### 2. Principaux événements du semestre

- Le groupe Affine a décidé de déménager au cours du second semestre 2010, dans les comptes présentés au 30 juin 2010 aucun coût de remise en état n'a été appréhendé,
- Acquisition d'un ensemble de commerces de 2 848 m<sup>2</sup> à Rouen (76) ;
- Le contrat de cession des actions entre Affine et BFI signé le 30 décembre 2009 a été exécuté le 12 février 2010.

#### - Cessions :

- o De 4 immeubles de bureaux pour une surface globale de 9 743 m<sup>2</sup>,
- o De 2 immeubles à usage mixte bureaux/activités pour une surface globale de 3 530 m<sup>2</sup>,
- o D'un entrepôt de 10 505 m<sup>2</sup>,
- o D'un immeuble d'activité de 4 090 m<sup>2</sup>.

### 3. Principes et méthodes comptables

#### Référentiel et présentation des comptes

En application du règlement CE n°1606/2002 du 19 juillet 2002, les états financiers du groupe Affine sont établis en conformité avec les normes comptables internationales IAS/IFRS, y compris IAS 34, telles qu'adoptées par l'Union européenne. S'agissant de comptes résumés, ils n'incluent pas toute l'information requise par le référentiel IFRS pour la préparation de comptes consolidés annuels et doivent donc être lus en relation avec les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2009 qui avaient été arrêtées selon les mêmes principes et méthodes.

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

Les nouvelles normes et amendements aux normes existantes, entrant en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2010 et parus au Journal Officiel de l'Union Européenne ont été appliqués, notamment :

- IAS 27 révisée « Etats financiers consolidés et individuels » : Le résultat global total est attribué aux propriétaires de la société mère et aux participations ne donnant pas le contrôle même si cela se traduit par un solde déficitaire pour les participations ne donnant pas le contrôle.

L'adoption par l'Union Européenne des normes et interprétations suivantes est sans impact sur les états financiers du Groupe :

- IFRS 3 révisée « Regroupement d'entreprises » ;
- IFRIC 15 « Accords pour la construction d'un bien immobilier » ;
- IFRIC 16 « Couverture d'un investissement à l'étranger » ;
- IFRIC 17 « Distributions en nature aux actionnaires » ;
- IFRIC 18 « Transferts d'actifs de la part de clients » ;
- IAS 32 amendée « Classement des droits de souscription émis » ;
- IAS 39 amendée « Eléments éligibles à la couverture ».

Les normes, interprétations et amendements publiés d'application obligatoire mais non encore approuvés par l'Union Européenne ne devraient pas avoir d'impact significatif sur les comptes du Groupe.

Le Groupe n'a pas anticipé de normes et interprétations dont l'application n'est pas obligatoire au 1<sup>er</sup> janvier 2010.

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

Les comptes sont établis en milliers d'euros.

### Comparabilité des comptes

Les méthodes comptables et les modalités de calcul adoptées dans les comptes du 30 juin 2010 sont identiques à celles utilisées dans les comptes de l'exercice précédent.

### Recours à des estimations et des jugements

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

Les éléments susceptibles d'entraîner des ajustements significatifs des montants au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2010 sont notamment les suivants :

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

- La valeur locative du marché (VLM),
- Le taux de rendement du marché,
- Les travaux à réaliser.

L'impact des simulations de sensibilité à la variation des taux de rendement sur la juste valeur se trouve dans le paragraphe « **Méthode d'évaluation des immeubles en patrimoine** ».

- Juste valeur des instruments financiers : la nature des hypothèses retenues est susceptible d'avoir des impacts importants sur la variation de juste valeur qui est reprise directement dans le compte de résultat ; le Groupe n'est matériellement pas en mesure de chiffrer l'impact potentiel d'une variation des taux.

**Compte semestriels consolidés** **PRESENTATION BANCAIRE**  
**Méthode d'évaluation des immeubles en patrimoine**

**Juste valeur**

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 établie soit par un expert immobilier externe, soit par une expertise interne, soit telle que figurant sur une offre, une promesse ou un mandat de vente.

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

Le groupe Affine reprend, sauf exception justifiée, les valeurs fournies par les experts indépendants.

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

Les expertises sont réalisées deux fois par an aux dates d'arrêtés ; les variations de juste valeur des immeubles de placement sont comptabilisées dans le compte de résultat.

La plupart des immeubles en patrimoine fait l'objet d'une évaluation biannuelle par des cabinets d'experts indépendants. Pour l'arrêté du 30 juin 2010, les experts retenus ont été les suivants :

Ad Valorem,  
Cushman & Wakefield,  
BNP Real Estate,  
CBRE,  
De Crombrugghe & Partners,

Une évaluation est réalisée en interne pour les immeubles pour lesquels la valeur est non significative à la date d'arrêté.

	30/06/2009	31/12/2009	30/06/2010	Variation
<b>En milliers d'euros</b>				
Variation de juste valeur par résultat	(38 778)	(43 676)	(8 832)	29 946
Variation de juste valeur par capitaux propres	-	-	-	-

➤ Affine :

- 48 des 55 immeubles en location simple, soit 96,3% de la valeur brute du patrimoine locatif, ont fait l'objet d'une évaluation externe au 30 juin 2010. Neuf de ces actifs ont été reclassés sur la ligne « actifs non courants destinés à la vente » pour un montant de 25 120 K€ ;
- Les immeubles acquis au cours de l'exercice et ceux faisant l'objet d'une offre d'achat ou promesse de vente, sont par nature comptabilisés à la valeur de marché ; au 30 juin 2010, 7 actifs sont concernés pour une valeur de 12 550 K€ ;
- Aucune évaluation n'a été réalisée en interne au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2010.

➤ Autres sociétés :

Pour les filiales dédiées d'Affine :

- 9 des 12 immeubles détenus dans des filiales d'Affine ont été expertisés au 30 juin 2010 par des experts indépendants, ce qui représente 73,5% de la valeur brute du patrimoine. Un de ces actifs a été reclassé sur la ligne « actifs non courants destinés à être cédés » pour un montant de 24 900 K€ ;



## Compte semestriels consolidés

## PRESENTATION BANCAIRE

- Pour 1 actif, le montant de l'offre de vente a été retenu ; cet immeuble représente 13,9% de la valeur brute du patrimoine ;
- 2 actifs sont en cours de construction, ils représentent 12,6% de la valeur brute du patrimoine.

### Pour AffiParis :

12 actifs sur les 19 que compte le patrimoine ont fait l'objet d'expertises internes ou externes :

- 8 actifs ont fait l'objet d'une valorisation par l'expert indépendant Cushmann & Wakefield ; ces actifs représentent 92,6% de la valeur brute du patrimoine:

Un de ces actifs a été reclassé sur la rubrique « actifs non courants destinés à la vente ».

- 4 immeubles ont fait l'objet d'une évaluation interne ; ils représentent 2,2% de la valeur brute du patrimoine.

Les sept autres actifs ont été valorisés au 30 juin 2010 sur la base de promesses de vente, d'offres et de mandats ; ces actifs représentent 5,2% de la valeur brute du patrimoine.

Douze actifs sont présentés sur une ligne distincte au bilan, « Actifs non courants destinés à la vente » et « Passifs non courants destinés à la vente », conformément à la stratégie du Groupe de se séparer des actifs non parisiens.

### Pour Banimmo :

- la totalité des actifs, soit 18 immeubles de placement ont été valorisés en externe par le cabinet De Crombrughe & Partners.

Les immeubles acquis au cours de l'exercice et ceux faisant l'objet d'une offre d'achat ou d'une promesse de vente sont comptabilisés à la valeur de marché. Les immeubles pour lesquels un processus de vente a été engagé sont présentés sur une ligne distincte au bilan.

3 actifs figurent sur cette rubrique ; ils représentent 16,7% de la valeur brute du patrimoine.

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.

## Méthodes de valorisation retenues par les experts externes

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

Ils ont capitalisé le loyer de marché au taux de capitalisation de marché, puis ont corrigé la valeur des écarts entre les loyers considérés et les valeurs locatives du marché estimées au jour de l'expertise, actualisés au taux financier en vigueur, sur la durée restant à courir jusqu'à la date de renouvellement de chaque bail.

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

Pour l'immeuble de Baudry, un actif du groupe AffiParis, Cushmann & Wakefield a procédé à une valorisation assise sur la pondération de deux méthodes, les DCF à hauteur de 75% et la capitalisation à hauteur de 25%. Il estime que l'approche patrimoniale assise sur les DCF paraît davantage adaptée à la catégorie d'actifs expertisés eu égard notamment à la volonté du principal locataire (Baker Mac Kenzie) d'occuper les locaux sur une longue période. Afin néanmoins d'intégrer la situation actuelle du marché immobilier, l'évaluateur considère qu'il convient de pondérer cette approche patrimoniale, assise sur les DCF, par l'utilisation d'une approche assise sur les taux de capitalisation.

**Tableau synthétique de la variation de juste valeur (hors coûts destinés à la vente)**

- Au 30 juin 2010

<i>En milliers d'euros</i>		01/01/2010	Acquisitions ou travaux	Transferts (1)	Cessions	Variations de juste valeur	30/06/2010
Par type d'actifs	Locaux d'activité, entrepôts	205 673	1 006	9 450	(11 813)	(7 855)	196 461
	Bureaux	574 394	8 076	(9 450)	(15 462)	(3)	557 555
	Commerce	208 216	18 412	-	-	273	226 901
	Autres	49 711	9	-	(685)	(1 246)	47 788
	<b>Total</b>	<b>1 037 995</b>	<b>27 504</b>	<b>-</b>	<b>(27 961)</b>	<b>(8 832)</b>	<b>1 028 705</b>
Par zone	Paris - QCA	121 554	28	-	-	1 678	123 261
	Paris - hors QCA	65 836	28	29 472	(1 850)	(666)	92 820
	Idf - hors Paris	304 713	942	(42 142)	(6 201)	(5 785)	251 528
	Province - française	374 529	19 523	12 670	(13 860)	(1 631)	391 232
	Autres	171 362	6 983	-	(6 050)	(2 429)	169 866
<b>Total</b>	<b>1 037 995</b>	<b>27 504</b>	<b>-</b>	<b>(27 961)</b>	<b>(8 832)</b>	<b>1 028 705</b>	

(1) deux actifs classés en région parisienne en 2009, ont été réaffectés à Paris hors QCA et en province et deux actifs ont été reclassés de bureaux en locaux d'activité.

**Rapprochement entre les valeurs figurant au bilan [7.4] et les valeurs expertisées par des experts indépendants au 30 juin 2010**

En milliers d'euros	Valeurs retenues	Expertises externes	Ecart
BNP Real Estate	157 290	157 290	0
Cushman & Wakefield	302 781	303 620	(839)
Ad Valorem	77 830	77 830	0
CBRE	97 053	97 053	0
G de Crombrughe & Partners	207 452	207 452	0
En-cours de construction	29 599	29 599	0
Honoraires de commercialisation	1 164	0	1 164
<b>[7.4] Immeubles de placement au 30/06/2010</b>	<b>873 168</b>	<b>872 844</b>	<b>324</b>

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

**Actifs non courants destinés à être cédés**

Lorsque la valeur comptable d'un actif non courant devra être recouverte par une vente plutôt que par une utilisation continue, l'IFRS 5 impose l'inscription de cet actif à un poste spécifique du bilan, à savoir la ligne « actifs non courants destinés à être cédés »,

Au 30 juin 2010, 33 actifs sont présentés sur cette ligne (**Note [7.3]**) ;

- La valeur de quatorze d'entre eux correspond à des expertises externes,
- La valeur de quinze d'entre eux correspond à des mandats signés, à des offres acceptées par les deux parties et/ou à des promesses de vente,
- Les quatre autres ont été valorisés sur la base d'expertises internes reflétant leur prix probable de vente.

**Compte semestriels consolidés**

**PRESENTATION BANCAIRE**

Corrélativement, les passifs directement liés à ces actifs ont été reclassés en Note [7.9] « Dettes liées aux actifs non courants destinés à être cédés ».

**Cession des actifs**

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.

Il s'élève à (1 117) K€ au 30 juin 2010 contre 24 530 K€ au 31 décembre 2009.

**Rapprochement entre les valeurs figurant au bilan [7.3] et les valeurs expertisées par des experts indépendants au 30 juin 2010**

En milliers d'euros	Valeurs retenues	Expertises externes	Ecart
Expertises externes	95 941	95 961	(20)
Expertises internes	4 593	-	4 593
Mandats de vente	2 100	-	2 100
Promesses	5 717	-	5 717
Offres	48 350	40 520	7 830
<b>[7.3] Actifs non courants destinés à être cédés</b>	<b>156 701</b>	<b>136 481</b>	<b>20 220</b>

**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 30 juin 2010 ressort à 6,89%.

Sur la base du taux de rendement moyen de 6,89%, une variation supplémentaire de 25 points de base ferait varier en sens inverse de 32,6 M€ la valeur du patrimoine du Groupe.

Risque de vacance lié à des possibilités de congé et/ou de fin de bail :

Echéance triennale ou finale des baux en vigueur au 30 juin 2010 (hors Banimmo)- Impact en terme de loyers

*En milliers d'euros*

**En 2011**

Prochaine date de sortie

3 128

### Dépréciation des stocks

A la clôture de chaque exercice, le prix de revient prévu est comparé au prix de vente attendu, net de frais de commercialisation. Toute insuffisance de ce prix de vente par rapport au prix de revient fait l'objet d'une dépréciation pour la partie correspondant aux travaux en cours (la perte correspondant aux travaux à venir est comptabilisée en provision pour charges). Au 30 juin 2010, le montant des provisions sur stocks est de 5 848 K€ contre 1 843 K€ au 31 décembre 2009.

### Comptabilisation des obligations remboursables en actions (ORA).

**1ère émission:** 2.000 ORA d'une valeur nominale de 10.000 € émises le 15 octobre 2003, pour une durée de 20 ans, remboursables in fine au prix d'émission initial de 50€ par action (200 actions par ORA), ajusté des éventuels effets dilutifs d'opérations financières sur le capital.

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

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

#### Intérêt annuel

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

- Un acompte de 323,23€ par obligation (correspondant à un acompte fixe de 0,518€ par action sous-jacente) ;
- Le solde à la date de paiement du dividende.

#### Amortissement anticipé au gré de la société

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

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

#### Amortissement anticipé au gré du porteur

A compter du 15/10/2013, les titulaires d'ORA auront 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 624 actions (après ajustement) pour obligation.

**2ème émission :** 600 ORA d'une valeur nominale de 16.682 € émises le 29 juin 2005, pour une durée de 20 ans, remboursables in fine au prix d'émission initial de 83,41€ par action (200 actions par ORA), ajustée des éventuels effets dilutifs d'opérations financières sur le capital.

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

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

#### Intérêt annuel

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

- Un acompte de 280,80 € par obligation (correspondant à l'acompte de 0,45€ par action sous-jacente) ;
- Le solde à la date du paiement du dividende.

#### Amortissement anticipé au gré de la société

A compter du 29/06/2010, la société pourra convertir tout ou partie des ORA en actions si la moyenne des cours de la clôture de l'action sur 40 séances de bourse est supérieure au prix d'émission ajusté.

A compter du 29/12/2010, la société pourra rembourser en numéraire tout ou partie des ORA, avec une notification préalable de dix jours ouvrés, à un prix assurant au souscripteur initial, à la date de remboursement effective, après prise en compte des coupons versés les années précédentes et de l'intérêt à payer au titre de la période courue entre la dernière date de paiement des intérêts précédant la date de remboursement anticipé et la date de remboursement effective, un taux de rendement

actuariel brut de 11%.

### **Amortissement anticipé au gré du porteur**

A compter du 29/06/2010, les titulaires d'ORA auront le droit de demander à tout moment le remboursement de tout ou partie de leurs ORA à raison de 624 actions (après ajustement) par obligation.

L'examen des caractéristiques des ORA émises par le groupe Affine, nous amène à conclure que, dans la mesure où d'une part il n'existe aucun cas où le groupe Affine pourrait être obligé d'effectuer le remboursement de tout ou partie des ORA en numéraire, et d'autre part le paiement des intérêts ainsi que la prise en compte des acomptes à verser sont conditionnés par l'existence d'une distribution de dividende aux actionnaires, la totalité des émissions est imputée en capitaux propres à l'origine.

Dès lors, s'agissant d'instruments de capitaux propres, l'ensemble des rémunérations versées sur les ORA, y compris le versement des acomptes, sont comptabilisées, net d'impôt, en capitaux propres. Ainsi, aucune charge n'est enregistrée à ce titre en compte de résultat.

Le versement de l'acompte à verser au 15 novembre d'une année considérée devient certain, à la date de l'assemblée générale approuvant les comptes de l'exercice précédent. Une dette correspondant au montant actualisé de l'acompte est donc enregistrée à cette date, par la contrepartie des capitaux propres. Seul l'effet de « désactualisation » de cet acompte sur six mois viendrait alors impacter le résultat, soit un montant peu significatif.

### **Impôt**

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

#### ▪ **Impôt exigible**

Les sociétés du Groupe qui ont opté pour le régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) sont exonérées d'impôt sur le résultat courant et sur les plus-values de cessions.

Affine a une fiscalité compartimentée à savoir :

- un secteur SIIC exonéré d'impôt sur le résultat courant, les plus-values de cessions et les dividendes ;
- un secteur ex-Sicomi exonéré d'impôt sur le résultat courant qui s'applique aux contrats de crédit-bail antérieurs à 1993 ;
- un secteur fiscalisé qui s'applique aux contrats de crédit-bail libre (CBL) signés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1993 et aux contrats de crédit-bail général (CBG) signés avant le 1<sup>er</sup> 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 de l'exercice au cours duquel l'actif sera réalisé ou le passif réglé.

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

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

Les taux appliqués au 30 juin 2010 sont :

Sociétés françaises hors SIIC	33.33 %
Sociétés allemandes	15.82 %
Sociétés belges	33.99 %

Conformément à la norme :

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

## 4. Périmètre de consolidation

### Périmètre de clôture

	Méthode de consolidation	% de contrôle 30.06.10	% d'intérêts 30.06.10	Méthode de consolidation	% d'intérêts 31.12.09
<b>AFFINE SA (société mère)</b>					
AFFINE DEVELOPPEMENT 1 SAS	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%
AFFINE DEVELOPPEMENT 2 SAS	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%
AFFINVESTOR GmbH	IG	94,00%	94,00%	IG	94,00%
ANJOU SC (ex ATIT SC)	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%
BERCYMMO SARL	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%
BRETIGNY SCI	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%
COUR CAPUCINES SA	IG	100,00%	99,99%	IG	99,99%
ARCA VILLE D'ETE (ex CAPUCINES II SCI)	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%
CAPUCINES III SCI	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%
CAPUCINES IV SCI	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%
CAPUCINES V SCI	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%
CAPUCINES VI SCI	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%
CARDEV	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%
LES 7 COLLINES SAS	IG	95,00%	95,00%	IG	95,00%
DORIANVEST SARL	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%
LES JARDINS DES QUAIS SNC	IG	100,00%	75,00%	IG	75,00%
NEVERS COLBERT SCI (ex Capucines 1)	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%
2/4 BLD HAUSSMANN SAS	MEE	50,00%	50,00%	MEE	50,00%
LUMIERE SAS	IG	67,91%	67,91%	IG	67,91%
SIPEC SAS	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%
ST ETIENNE - MOLINA SAS	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%
TARGET REAL ESTATE SAS	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%
TRANSAFFINE SNC	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%
<b>BANIMMO SA <sup>(1)</sup></b>	<b>IG</b>	<b>50,00%</b>	<b>50,00%</b>	<b>IG</b>	<b>50,00%</b>
ALMA COURT INVEST SA	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%
LOZANA INVEST SA	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%
COMULEX SA	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%
LEX 84 SA	IG	99,98%	49,99%	IG	49,99%
EUDIP TWO SA	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%
IMMO PROPERTY SERVICES SA	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%
IMMO KONINGSLO SA	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%
RHONE ARTS SA	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%
BOUWEN EN WONEN SA	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%
TERVUEREN INVEST SA	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%
RAKET INVEST SA	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%
MAGELLIN SA	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%
GP BETA II SA	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%
BANIMMO France SAS	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%
LES CORVETTES INVEST SAS	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%
CLAMART RETAIL SAS	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%
BANIMMO RETAIL 1 SAS	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%
MFSB SAS	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%
PARIS VAUGIRARD SAS	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%
PARIS MARCHÉ ST GERMAIN SAS	IG	100,00%	50,00%	IG	50,00%
IMMO 'T SERVICES SA	MEE	50,00%	25,00%	MEE	25,00%
SCHOONMEERS – BUGTEN SA	MEE	50,00%	37,50%	MEE	37,50%
GRONDBANK THE LOOP SA	MEE	33,38%	12,52%	MEE	12,52%
PROJECT DEVELOPPEMENT SURVEY AND MANAGEMENT	MEE	50,00%	25,00%	MEE	25,00%
CONFERINVEST SA	MEE	49,00%	24,50%	MEE	24,50%
DOLCE LA HULPE SA	MEE	49,00%	24,50%	MEE	24,50%
DOLCE CHANTILLY SA	MEE	49,00%	24,50%	MEE	24,50%
PPF BRITANY GP SARL	MEE	33,33%	16,66%	MEE	16,66%
MONTEA SCA <sup>(1)</sup>	MEE	23,26%	11,63%	MEE	11,63%
<b>CAPUCINE INVESTISSEMENTS SA</b>	<b>IG</b>	<b>95,00%</b>	<b>95,00%</b>	<b>IG</b>	<b>95,00%</b>
<b>CONCERTO Développement SAS</b>	<b>IG</b>	<b>70,29%</b>	<b>69,28%</b>	<b>IG</b>	<b>69,28%</b>
AULNES Développement SAS	MEE	50,00%	34,64%	MEE	34,64%

### Compte semestriels consolidés

### PRESENTATION BANCAIRE

CHAVORNAY PARC SA	IP	50,00%	34,64%	IP	34,64%
CONCERTO BALKANS SRL	-	-	-	IG	69,28%
CONCERTO Développement Iberica SL	IG	100,00%	69,28%	IG	69,28%
CONCERTO LOGISTIC PARK MER	IG	99,99%	69,27%	IG	69,27%
MGP SUN SARL <sup>(1) (2)</sup>	MEE	10,00%	6,93%	MEE	6,93%
<b>PROMAFFINE SAS</b>	<b>IG</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>IG</b>	<b>100,00%</b>
BOURGHEROULDE - L'EGLISE SCI	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%
29 COPERNIC SCI	MEE	50,00%	50,00%	MEE	50,00%
CAP 88	MEE	40,00%	40,00%	MEE	40,00%
DOLE SARL	IP	50,00%	50,00%	IP	50,00%
LUCE CARRE D'OR SCI	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%
MARSEILLE 88 CAPELETTE	MEE	40,00%	40,00%	MEE	40,00%
NANTERRE TERRASSES 12 SCI	IP	50,00%	50,00%	IP	50,00%
<b>BFI SAS (ex-EDOUARD VII Facilité SAS)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>IG</b>	<b>97,99%</b>
<b>AFFIPARIS SA</b>	<b>IG</b>	<b>64,88%</b>	<b>64,88%</b>	<b>IG</b>	<b>64,88%</b>
SCI DU BEFFROI	IG	100,00%	64,61%	IG	64,61%
BERCY PARKINGS SCI	IG	100,00%	64,88%	IG	64,88%
SARL COSMO	IG	99,90%	64,54%	IG	64,54%
SCI 28-32 PLACE DE GAULLE	IG	100,00%	64,61%	IG	64,61%
SCI GOUSSIMO 1	IG	100,00%	64,61%	IG	64,61%
SC GOUSSINVEST	IG	100,00%	64,61%	IG	64,61%
HOLDIMMO SC	IG	99,58%	64,61%	IG	64,61%
SCI COSMO LILLE	IG	100,00%	64,61%	IG	64,61%
SCI COSMO MARSEILLE	IG	100,00%	64,61%	IG	64,61%
SCI COSMO MONTPELLIER	IG	100,00%	64,61%	IG	64,61%
SCI COSMO NANTES	IG	100,00%	64,61%	IG	64,61%
SCI NUMERO 1	IG	100,00%	64,88%	IG	64,88%
SCI NUMERO 2	IG	100,00%	64,88%	IG	64,88%
SCI PM MURS	IG	100,00%	64,88%	IG	64,88%
SCI 36	IG	100,00%	64,88%	IG	64,88%
SCI COSMO TOULOUSE	IG	100,00%	64,61%	IG	64,61%

<sup>(1)</sup>Sous-consolidation

<sup>(2)</sup> Nom commercial Logiffine

Les principaux évènements intervenus sur le périmètre de consolidation du groupe Affine depuis la clôture des comptes au 31 décembre 2009 sont les suivants :

- Affine a :
  - cédé sa filiale BFI le 30 décembre 2009 avec un effet au 12 février 2010.
- Concerto a :
  - liquidé sa filiale CONCERTO BALKANS SRL en date du 11 janvier 2010.

### Informations sur les regroupements d'entreprises au 30 juin 2010

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

### Co-entreprises (sociétés intégrées proportionnellement)

Les co-entrepreneurs des opérations de promotion immobilière réalisées par le groupe Promaffine sont des sociétés reconnues pour leur compétence et leur solidité.

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

### Entreprises associées (sociétés mises en équivalence)

Nous n'avons pas connaissance de passifs pour lesquels le groupe Affine serait conjointement responsable avec les autres investisseurs.

## 5. Gestion du risque financier

### Valeur des actifs et passifs financiers par catégorie

En milliers d'euros	30/06/2010				
	Valeur comptable			Juste valeur	
	Actifs en juste valeur par résultat	Actifs disponibles à la vente	Prêts et créances	Total	Total
Instruments dérivés à la juste valeur par résultat	2 303			2 303	2 303
Actifs financiers à la juste valeur par résultat	1 743			1 743	1 743
Actifs financiers disponibles à la vente		3 383		3 383	3 383
Prêts et créances sur la clientèle (1)			80 717	80 717	80 717
Clients et créances rattachées (2)			11 345	11 345	11 345
Autres créances (3)			27 964	27 964	27 964
Trésorerie et équivalents	966		21 036	22 002	22 010
<b>Total des actifs financiers</b>	<b>5 012</b>	<b>3 383</b>	<b>141 062</b>	<b>149 457</b>	<b>149 465</b>

[7-1] Seuls les titres de placement sont retenus.

(1) Ce poste comprend les autres crédits à la clientèle (18 174 K€) et les opérations de location financement et créances rattachées (62 543 K€)

(2) Ce poste comprend les créances rattachées sur immeubles de placement (10 566 K€) et les créances de prestations de service (778 K€)

(3) Ce poste comprend, d'une part, les comptes ordinaires débiteurs pour 5 553 K€ et, d'autre part, le poste Autres actifs sous déduction des stocks nets (18 022 K€), des comptes relatifs aux règlements de titres (1 734 K€), des charges constatées d'avance (6 255 K€), des créances fiscales et sociales (7 154 K€) et des appels de charges (1 583 K€).

En milliers d'euros	30/06/2010				
	Valeur comptable			Juste valeur	
	Passifs en juste valeur par résultat	Passifs au coût amorti	Dettes	Total	Total
Instruments dérivés à la juste valeur	29 732			29 732	29 732
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		572 614		572 614	572 614
Dettes envers la clientèle			12 475	12 475	12 475
Dépôts de garantie (1)		10 355		10 355	10 355
Dettes fournisseurs et autres dettes (2)		42 645		42 645	42 645
Trésorerie et équivalents			1 644	1 644	1 644
<b>Total des passifs financiers</b>	<b>29 732</b>	<b>625 614</b>	<b>14 119</b>	<b>669 465</b>	<b>669 465</b>

(1) ce poste correspond aux dépôts reçus compris dans les autres passifs

(2) Ce poste correspond aux Autres passifs (78 249 K€) sous déduction des dettes fiscales et sociales (7 279 K€), des dépôts reçus ci dessus

(10 355 K€), des produits comptabilisés d'avance (6 855 K€) et des appels de charges locatives (11 116) K€.



Compte semestriels consolidés

PRESENTATION BANCAIRE

En milliers d'euros	31/12/2009				
	Valeur comptable			Juste valeur	
	Actifs en juste valeur par résultat	Actifs disponibles à la vente	Prêts et créances	Total	Total
Instruments dérivés à la juste valeur par résultat	3 859			3 859	3 859
Actifs financiers à la juste valeur par résultat	1 708			1 708	1 708
Actifs financiers disponibles à la vente		3 410		3 410	3 410
Prêts et créances sur la clientèle (1)			85 240	85 240	85 240
Clients et créances rattachées (2)			25 287	25 287	25 287
Autres créances (3)			25 969	25 969	25 969
Trésorerie et équivalents (4)	2 022		32 678	34 700	34 785
<b>Total des actifs financiers</b>	<b>7 588</b>	<b>3 410</b>	<b>169 174</b>	<b>180 172</b>	<b>180 257</b>

[7-1] Seuls les titres de placement sont retenus.

(1) Ce poste comprend les autres crédits à la clientèle (16 000 K€) et les opérations de location financement et créances rattachées (69 239 K€)

(2) Ce poste comprend les créances rattachées sur immeubles de placement (24 722 K€) et les créances de prestations de service (565 K€)

(3) Ce poste comprend, d'une part, les comptes ordinaires débiteurs pour 5 464 K€ (note 7-5) et, d'autre part, le poste Autres actifs (note 7-8)

sous déduction des stocks nets (20 520 K€), des comptes relatifs aux règlements de titres (748 K€), des charges constatées d'avance (4 209 K€),

des créances fiscales et sociales (5 924 K€) et des appels de charges (1 049 K€)

(4) Cf. sous total 1 de la page 9 + note [7-1] JV sur titres de transaction

En milliers d'euros	31/12/2009				
	Valeur comptable			Juste valeur	
	Passifs en juste valeur par résultat	Passifs au coût amorti	Dettes	Total	Total
Instruments dérivés à la juste valeur	21 249			21 249	21 249
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		648 185		648 185	648 185
Dettes envers la clientèle			12 639	12 639	12 639
Dépôts de garantie (1)		11 911		11 911	11 911
Dettes fournisseurs et autres dettes (2)		40 551		40 551	40 551
Trésorerie et équivalents			25 432	25 432	25 432
<b>Total des passifs financiers</b>	<b>21 249</b>	<b>700 648</b>	<b>38 070</b>	<b>759 967</b>	<b>759 967</b>

(1) ce poste correspond aux dépôts reçus compris dans les autres passifs

(2) Ce poste correspond aux Autres passifs (70 715 K€) sous déduction des dettes fiscales et sociales (5 227 K€), des dépôts reçus ci dessus (11 911 K€), des produits comptabilisés d'avance (4 955 K€), des comptes relatifs aux règlements de titres (26 K€) et des appels de charges locatifs (8 098) K€.

### Impact des instruments financiers sur la situation financière et la performance

Le groupe Affine :

- n'a retenu pour aucun actif ou passif financier la juste valeur par option,
- ne détient aucun collatéral et instrument composé émis avec dérivés multiples,
- n'a connu aucune défaillance ou inexécution relative à des emprunts.

Aucun actif n'a fait l'objet d'un reclassement ou d'une décomptabilisation au cours de l'exercice.

## Nature et étendue des risques liés aux instruments financiers :

### ➤ Risque de crédit

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2010, le groupe Affine a maintenu une politique sélective, qu'il s'agisse de la solidité financière de ses clients, des secteurs d'activité dans lesquels ils opèrent, de leur localisation géographique et de la qualité des immeubles.

Conformément aux exigences réglementaires (CRB n° 9 3-05), la société limite ses engagements en crédit-bail sur un client ou sur un groupe à 25 % de ses fonds propres (soit au 31 décembre 2009 à 92,4 M€ ; cf. déclaration 4003i contrôle des grands risques et des risques bruts sur base consolidée). Cette limite interne est revue annuellement, sans nécessairement faire l'objet d'un réajustement. Une règle complémentaire limite la somme des risques dont l'encours individuel est supérieur à 10% des fonds propres, à huit fois le montant des fonds propres.

Affine fixe également une marge minimale de 1,50%, pour les dossiers à taux variable comme pour les dossiers à taux fixe.

On entend par groupe de clients, les clients pour lesquels un contrôle, direct ou indirect, est exercé par l'un sur l'autre, et les personnes qui sont liées par des contrats de garantie croisés ou qui entretiennent entre elles des relations d'affaires prépondérantes, notamment par des contrats de sous-traitance ou de franchise.

Au 31 décembre 2009 aucun groupe de clients ne dépasse en risque net le seuil de 10% des fonds propres.

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

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

## Synthèse des pertes de valeur sur les actifs financiers

- **Pertes de valeur des créances commerciales**

En milliers d'euros

Antériorité des créances commerciales	Poste du bilan	30/06/2010				
		Non échues	Echues depuis 30 jours au plus	Echues depuis		Echues depuis plus d'un an
				plus 30 jours et moins de 180 jours	plus de 180 jours et moins d'un an	
<b>Brut</b>						
Créances Immeuble des placements	13 627	3 113	1 720	1 781	93	6 920
Créances prestations de services	925	35	-	237	262	391
Créances location financement	1 954	447	53	423	138	892
<b>Total des créances commerciales brutes</b>	<b>16 506</b>	<b>3 595</b>	<b>1 773</b>	<b>2 442</b>	<b>492</b>	<b>8 203</b>
<b>Pertes</b>						
Créances Immeuble des placements	3 702	-	273	363	894	2 172
Créances prestations de services	146	-	-	-	-	146
Créances location financement	842	-	-	58	111	673
<b>Total des pertes sur les créances commerciales</b>	<b>4 690</b>	<b>-</b>	<b>273</b>	<b>420</b>	<b>1 005</b>	<b>2 991</b>

En milliers d'euros

Pertes de valeur sur les créances commerciales	30/06/2010					
	Solde au 1 <sup>er</sup> janvier	Dotations	Reprise pour utilisation	Reprises pour non utilisation	Autres variations	Solde au 30 juin
Liées aux créances Immeuble des placements	3 174	1 207	(615)	(64)	-	3 702
Liées aux créances prestations de services	146	-	-	-	-	146
Liées aux créances location financement	847	151	(156)	-	-	842
<b>Total pertes de valeur sur les créances commerciales</b>	<b>4 167</b>	<b>1 359</b>	<b>(772)</b>	<b>(64)</b>	<b>-</b>	<b>4 690</b>

- **Pertes de valeur des titres de placements détenus**

Néant.

• **Pertes de valeur des créances commerciales**

En milliers d'euros

Antériorité des créances commerciales	Poste du bilan	31/12/2009				
		Non échues	Echues depuis 30 jours au plus	Echues depuis plus 30 jours et moins de 180 jours	Echues depuis plus de 180 jours et moins d'un an	Echues depuis plus d'un an
<b>Brut</b>						
Créances Immeuble des placements	14 735	2 080	1 300	2 722	1 042	7 590
Créances prestations de services	712	296	24	215	-	176
Créances location financement	2 621	551	394	632	195	849
<b>Total des créances commerciales brutes</b>	<b>18 067</b>	<b>2 928</b>	<b>1 718</b>	<b>3 569</b>	<b>1 238</b>	<b>8 615</b>
<b>Pertes</b>						
Créances Immeuble des placements	3 174	-	30	595	662	1 887
Créances prestations de services	146	-	-	-	-	146
Créances location financement	847	-	6	24	182	635
<b>Total des pertes sur les créances commerciales</b>	<b>4 167</b>	<b>-</b>	<b>36</b>	<b>619</b>	<b>843</b>	<b>2 668</b>

En milliers d'euros

Pertes de valeur sur les créances commerciales	31/12/2009					
	Solde au 1 <sup>er</sup> janvier	Dotations	Reprise pour utilisation	Reprises pour non utilisation	Autres variations	Solde au 31 décembre
Liées aux créances Immeuble des placements	2 476	1 666	(309)	(643)	(17)	3 174
Liées aux créances prestations de services	114	32	-	-	-	146
Liées aux créances location financement	635	212	-	-	-	847
<b>Total pertes de valeur sur les créances commerciales</b>	<b>3 225</b>	<b>1 911</b>	<b>(309)</b>	<b>(643)</b>	<b>(17)</b>	<b>4 167</b>

• **Pertes de valeur des titres de placements détenus**

Néant.

► **Risque de liquidité**

Le groupe Affine, dispose en permanence d'une trésorerie suffisante pour faire face à ses échéances et de lignes de découvert confirmées et non utilisées à hauteur de 17 000 K€ au 30 juin 2010 ; elle 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 après interrogation de l'ensemble des comptes bancaires,

- une situation prévisionnelle mensuelle de la trésorerie à 2 ans fournie par le contrôleur de gestion à la direction générale; à cette occasion, le rapprochement des trésoreries mensuelles constatées et prévisionnelles est effectué et les écarts sont analysés. Une prévision de trésorerie est remise à l'occasion des deux Conseils d'Administration statuant sur les comptes du Groupe.

Réglementairement, la situation du groupe au plan de la liquidité est reflétée par l'évolution du coefficient de liquidité qui est communiquée trimestriellement à l'Autorité de Contrôle Prudential.

► **Risque de taux**

L'évolution des marchés financiers a entraîné une variation importante des taux d'intérêt au cours de l'exercice 2008, se traduisant dans un premier temps par une forte augmentation du coût de refinancement ; à partir du mois d'octobre les taux variables ont baissé de façon importante. Le groupe Affine privilégie le recours à l'endettement à taux variable qui représente avant couverture, près de 95% de sa dette au 30 juin 2010 (hors dettes rattachées à des participations et découverts bancaires).

Le groupe a poursuivi sa politique prudente de gestion de la dette en couvrant systématiquement son risque de taux d'intérêt par des opérations de marché (swaps, caps et tunnels) contractés auprès de nombreux établissements bancaires de premier plan. Ainsi au cours du 1<sup>er</sup> semestre, deux caps ont été achetés pour un montant notionnel de 28 992 K€.

## Compte semestriels consolidés

## PRESENTATION BANCAIRE

Le risque de marché est évalué suivant une approche de sensibilité à la baisse ou à la hausse des taux. Les taux d'intérêt constituent la variable de risque tant sur les contrats de location financement, principaux actifs financiers, que sur les emprunts bancaires, principaux passifs financiers.

### ➤Risque de change

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

### ➤Risque de contrepartie

Le groupe Affine s'attache à ne placer sa trésorerie et à ne souscrire de produits dérivés que chez des établissements bancaires de renom. Elle veille également à diversifier ses ressources afin de ne pas dépendre de manière excessive d'un prêteur.

### ➤Ratio de structure financière

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2010, le groupe Affine a continué à financer partiellement son développement par des dettes ; la baisse des valeurs d'expertise enregistrée au 1<sup>er</sup> semestre 2010 a porté son LTV à 59% au 30 juin 2010 contre 58% au 31 décembre 2009 compte tenu de la prise en compte des droits sur immeubles et de la valeur des titres des sociétés mises en équivalence. Ce ratio reste inférieur aux niveaux à respecter dans le cadre des covenants financiers liés à la dette.

### ➤Covenants financiers

Des emprunts contractés par le Groupe font l'objet de covenants par actif de type :

- Loan To Value (LTV);
- ICR (Interest coverage ratio);
- DSCR.

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

### ➤Gestion du capital

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

Les objectifs du groupe en matière de fonds propres sont :

- d'opérer à haut niveau de solvabilité.
- de permettre une croissance interne et externe harmonieuse.

L'objectif quantitatif est de maintenir un ratio de solvabilité supérieur à 20%, grâce à la conjugaison de la rentabilité des actifs immobiliers, la gestion de distribution des dividendes et du taux d'endettement, l'appel au marché tant en capital qu'en instruments financiers assimilés à des capitaux propres (tel que des ORA et des TSDI).

Les ORA et les TSDI, compte tenu de leur nature sont considérées non pas comme de la dette, mais comme un élément des capitaux propres.

## 6. Information sectorielle

L'application par le groupe Affine de la norme IFRS 8 en 2009, a nécessité l'adaptation de l'information sectorielle au tableau de Résultats consolidés présenté dans le paragraphe Synthèse Financière du Rapport de Gestion.

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

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

Compte semestriels consolidés

PRESENTATION BANCAIRE

Arrêté semestriel au 30-06-2010 (en milliers d'euros)	Location- financement	Immeubles de placement	Développement immobilier	Centres d'affaires	Autres	Total
<b>Produits des autres activités</b>	<b>628</b>	<b>39 948</b>	<b>3 662</b>		<b>1 145</b>	<b>45 383</b>
Produits des autres activités	6 969	83 160	3 662		1 145	94 936
-Plus-values de cessions	(6 341)	(26 844)				(33 185)
-Plus –value latente immeubles de placement JV		(16 368)				(16 368)
-Reprises de provisions pour risques						
-Reprises de provisions pour charges						
<b>Intérêts et produits sur opérations de LF</b>	<b>1 426</b>					<b>1 426</b>
<b>Comptes d'avance et moratoire LF</b>						
<b>-Charges des autres activités</b>	<b>(626)</b>	<b>(11 535)</b>	<b>(3 870)</b>			<b>(16 031)</b>
-Charges des autres activités	(7 002)	(64 696)	(3 870)			(75 568)
-Coût du risque						
Reprises provisions créances sur clients CA						
Moins-values de cessions	6 376	27 961				34 337
Moins-value latente immeubles de placement JV		25 200				25 200
<b>Intérêts et charges assimilées</b>	<b>(211)</b>					<b>(211)</b>
-Intérêts et charges assimilées	(13 857)					(13 857)
Sur dettes envers les établissements de crédit	13 655					13 655
Sur dettes envers la clientèle	190					190
-Prêts preneurs ou dépôts de garantie	(28)					(28)
-Comptes de couverture d'engagement	(183)					(183)
Sur dettes subordonnées	12					12
<b>Coût du risque</b>			<b>0</b>			<b>0</b>
-Coût du risque			(45)			(45)
Créances irrécupérables clientèle couvertes						
Dotations aux provisions sur autres actifs			45			45
Dotations provisions créances sur la clientèle						
Dotations provisions sur titres à revenu fixe						
-Coût du risque						
Reprises provisions sur autres actifs						
Reprises provisions créances sur clients CA						
Reprises provisions créances sur la clientèle						
Reprises provisions sur titres à revenu fixe						
<b>Marge opérationnelle</b>	<b>1 217</b>	<b>28 412</b>	<b>(208)</b>	<b>-</b>	<b>1 145</b>	<b>30 566</b>
<b>Intérêts et produits assimilés</b>						<b>509</b>
Sur prêts et créances sur établissements de crédit						249
Sur prêts et créances sur la clientèle						260
-Comptes d'avance et moratoires LF						
<b>-Intérêts et charges assimilées</b>						<b>(13 646)</b>
Sur dettes envers les établissements de crédit						(13 655)
Sur dettes envers la clientèle						(190)
-Prêts preneurs ou dépôts de garantie LF						28
-Comptes de couverture d'engagement LF						183
Sur dettes subordonnées						(12)
<b>Gains ou pertes sur instruments financiers à la juste valeur par résultat</b>						<b>(1 026)</b>
Gains ou pertes sur instruments financiers à la juste valeur par résultat						(11 705)
Variations de juste valeur						10 679
<b>Gains ou pertes sur actifs financiers disponibles à la vente (hors Altaréa)</b>						<b>(372)</b>
<b>Coût du risque</b>						<b>(45)</b>
Coût du risque						(4 050)
Dotations aux provisions sur stocks						4 005
Reprises provisions sur stocks						(1)
Dotations aux provisions sur créances dtx DI						
Reprises de provisions sur créances dtx DI						
Créances irrécupérables clients DI						
<b>Gains ou pertes sur autres actifs</b>						<b>(40)</b>
Gains ou pertes sur autres actifs						(41)
Moins-values de cession des immobilisations d'exploitation						61
Plus-values de cession des immobilisations d'exploitation						(60)
<b>Résultat financier</b>						<b>(14 620)</b>

Compte semestriels consolidés

PRESENTATION BANCAIRE

Arrêté semestriel au 30-06-2010 (en milliers d'euros)	Location- financement	Immeubles de placement	Développement immobilier	Centres d'affaires	Autres	Total
Charges générales d'exploitation						(11 539)
Commissions (charges)						(151)
Dotations aux amortissements et aux provisions sur immobilisations incorporelles et corporelles						(158)
Dotations aux provisions pour risques						(541)
Dotations aux provisions pour charges						(57)
Reprises de provisions pour risques						2 405
Reprises de provisions pour charges						88
<b>Charges d'exploitation et divers</b>						<b>(9 952)</b>
Impôt sur les sociétés						377
<b>Résultat courant</b>						<b>6 370</b>
Plus-values de cessions	6 341	26 844				33 185
-Moins valeurs de cessions	(6 376)	(27 961)				(34 337)
Moins-values de cession des immobilisations d'exploitation						(60)
Plus-values de cession des immobilisations d'exploitation						60
Plus-values nettes de cession	(35)	(1 117)				(1 152)
<b>Résultat courant avant impôt</b>						<b>5 218</b>
Variation de juste valeur des immeubles de placement		(8 832)				(8 832)
Provision sur stock						(4 005)
Variation de juste valeur des instruments financiers						(10 679)
Quote-part de résultat des sociétés MEE			277			277
Variation de valeur des écarts d'acquisition						-
Résultat net des activités abandonnées				817		817
Divers						1 095
Impôts différés						753
Exit tax						-
Impôts différés net d'exit tax						753
<b>Résultat net comptable</b>						<b>(16 449)</b>

Compte semestriels consolidés

PRESENTATION BANCAIRE

6. Information sectorielle (suite)

Arrêté semestriel au 30-06-2009 (en milliers d'euros)	Location- financement	Immeubles de placement	Développement immobilier	Centres d'affaires	Autres	Total
<b>Produits des autres activités</b>	<b>887</b>	<b>50 392</b>	<b>40 979</b>		<b>337</b>	<b>92 596</b>
Produits des autres activités	3 633	71 757	40 979		337	116 706
-Plus-values de cessions	(2 745)	(11 483)				(14 228)
-Plus –value latente immeubles de placement JV		(9 882)				(9 882)
-Reprises de provisions pour risques						
-Reprises de provisions pour charges						
<b>Intérêts et produits sur opérations de LF Comptes d'avance et moratoire LF</b>	<b>2 357</b>					<b>2 357</b>
<b>-Charges des autres activités</b>	<b>(867)</b>	<b>(16 351)</b>	<b>(41 191)</b>	<b>(2)</b>		<b>(58 411)</b>
-Charges des autres activités	(3 347)	(75 104)	(41 191)	(2)		(119 644)
-Coût du risque						
Reprises provisions créances sur clients CA						
Moins-values de cessions	2 480	10 093				12 573
Moins-value latente immeubles de placement JV		48 660				48 660
<b>Intérêts et charges assimilées</b>	<b>(306)</b>					<b>(306)</b>
-Intérêts et charges assimilées	(15 103)					(15 103)
Sur dettes envers les établissements de crédit	14 693					14 693
Sur dettes envers la clientèle	382					382
-Prêts preneurs ou dépôts de garantie	(65)					(65)
-Comptes de couverture d'engagement	(241)					(241)
Sur dettes subordonnées	27					27
<b>Coût du risque</b>			<b>82</b>			<b>82</b>
-Coût du risque			(38)			(38)
Créances irrécupérables clientèle couvertes						
Dotations aux provisions sur autres actifs			120			120
Dotations provisions créances sur la clientèle						
Dotations provisions sur titres à revenu fixe						
-Coût du risque						
Reprises provisions sur autres actifs						
Reprises provisions créances sur clients CA						
Reprises provisions créances sur la clientèle						
Reprises provisions sur titres à revenu fixe						
<b>Marge opérationnelle</b>	<b>2 072</b>	<b>34 041</b>	<b>(131)</b>	<b>(2)</b>	<b>337</b>	<b>36 317</b>
<b>Intérêts et produits assimilés</b>						<b>1 551</b>
Sur prêts et créances sur établissements de crédit						1 444
Sur prêts et créances sur la clientèle						107
-Comptes d'avance et moratoires LF						
<b>-Intérêts et charges assimilées</b>						<b>(14 796)</b>
Sur dettes envers les établissements de crédit						(14 693)
Sur dettes envers la clientèle						(382)
-Prêts preneurs ou dépôts de garantie LF						65
-Comptes de couverture d'engagement LF						241
Sur dettes subordonnées						(27)
<b>Gains ou pertes sur instruments financiers à la juste valeur par résultat</b>						<b>(1 092)</b>
Gains ou pertes sur instruments financiers à la juste valeur par résultat						(6 561)
Variations de juste valeur						5 469
<b>Gains ou pertes sur actifs financiers disponibles à la vente (hors Altaréa)</b>						<b>1 796</b>
<b>Coût du risque</b>						<b>(120)</b>
Coût du risque						(38)
Dotations aux provisions sur stocks						
Reprises provisions sur stocks						(82)
Dotations aux provisions sur créances dtx DI						
Reprises de provisions sur créances dtx DI						
Créances irrécupérables clients DI						
<b>Gains ou pertes sur autres actifs</b>						<b>(1)</b>
Gains ou pertes sur autres actifs						10
Moins-values de cession des immobilisations						32

Compte semestriels consolidés

PRESENTATION BANCAIRE

d'exploitation							
Plus-values de cession des immobilisations							(43)
d'exploitation							(43)
<b>Résultat financier</b>							<b>(12 661)</b>
<b>Arrêté semestriel au 30-06-2009 (en milliers d'euros)</b>	<b>Location-financement</b>	<b>Immeubles de placement</b>	<b>Développement immobilier</b>	<b>Centres d'affaires</b>	<b>Autres</b>		<b>Total</b>
Charges générales d'exploitation							(11 325)
Commissions (charges)							(168)
Dotations aux amortissements et aux provisions sur immobilisations incorporelles et corporelles							(295)
Dotations aux provisions pour risques							(115)
Dotations aux provisions pour charges							(234)
Reprises de provisions pour risques							156
Reprises de provisions pour charges							49
<b>Charges d'exploitation et divers</b>							<b>(11 932)</b>
Impôt sur les sociétés							4 683
<b>Résultat courant</b>							<b>16 407</b>
Plus-values de cessions	2 745	11 483					14 228
-Moins valeurs de cessions	(2 480)	(10 093)					(12 573)
Moins-values de cession des immobilisations d'exploitation							(32)
Plus-values de cession des immobilisations d'exploitation							43
Plus-values nettes de cession	265	1 390					1 666
<b>Résultat courant avant impôt</b>							<b>18 073</b>
Variation de juste valeur des immeubles de placement		(38 778)					(38 778)
Variation de juste valeur des instruments financiers							(5 469)
Quote-part de résultat des sociétés MEE		(3 330)					(3 330)
Variation de valeur des écarts d'acquisition			(484)				(484)
Résultat net des activités abandonnées					(292)		(292)
Divers							(4 106)
Impôts différés							2 689
Exit tax		(11)					(11)
Impôts différés net d'exit tax							2 678
<b>Résultat net comptable</b>							<b>(27 602)</b>



## 7. Notes sur l'Etat de situation financière consolidée (bilan)

### Note 7.1 – Prêts et créances sur les établissements de crédit (hors location financement)

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
<b>A vue</b>	<b>19 181</b>	<b>19 181</b>	-	-	-
Comptes	19 181	19 181	-	-	-
Créances rattachées	-	-	-	-	-
<b>A terme</b>	<b>106</b>	<b>106</b>	-	-	-
Prêts	106	106	-	-	-
Créances rattachées	-	-	-	-	-
<b>Total au 30/06/2010</b>	<b>19 288</b>	<b>19 288</b>	-	-	-

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
<b>A vue</b>	<b>31 808</b>	<b>31 808</b>	-	-	-
Comptes	31 808	31 808	-	-	-
Créances rattachées	-	-	-	-	-
<b>A terme</b>	-	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-	-
Créances rattachées	-	-	-	-	-
<b>Total au 31/12/2009</b>	<b>31 808</b>	<b>31 808</b>	-	-	-

### Note 7.2 – Prêts et créances sur la clientèle (hors location financement)

Ce poste enregistre les comptes d'avance représentant le décalage cumulé entre le montant des loyers facturés et les appels de fonds en trésorerie dans le cadre de contrats de location financement non SICOMI, les créances rattachées sur immeubles de placement et les avances de trésorerie faites à des sociétés du groupe.

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
<b>Autres crédits clientèle nets</b>	<b>18 174</b>	<b>1 312</b>	<b>1 826</b>	<b>12 330</b>	<b>2 706</b>
Prêts aux sociétés liées	18 110	1 248	1 826	12 330	2 706
Créances rattachées	64	64	-	-	-
<b>Comptes ordinaires débiteurs</b>	<b>5 553</b>	<b>5 553</b>	-	-	-
Prêts	5 355	5 355	-	-	-
Créances rattachées	198	198	-	-	-
<b>Créances rattachées sur immeubles de placement</b>	<b>10 567</b>	<b>10 567</b>	-	-	-
<b>Créances clients (prestations de services)</b>	<b>778</b>	<b>778</b>	-	-	-
<b>Total au 30/06/2010</b>	<b>35 072</b>	<b>18 209</b>	<b>1 826</b>	<b>12 330</b>	<b>2 706</b>

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
<b>Autres crédits clientèle nets</b>	<b>16 000</b>	<b>2 075</b>	<b>1 089</b>	<b>12 764</b>	<b>72</b>
Prêts aux sociétés liées	15 978	2 056	1 089	12 760	72
Créances rattachées	23	18	-	4	-
<b>Comptes ordinaires débiteurs</b>	<b>5 464</b>	<b>5 464</b>	-	-	-
Prêts	5 286	5 286	-	-	-
Créances rattachées	177	177	-	-	-
<b>Créances rattachées sur immeubles de placement</b>	<b>24 722</b>	<b>24 722</b>	-	-	-
<b>Créances clients (prestations de services)</b>	<b>565</b>	<b>565</b>	-	-	-
<b>Total au 31/12/2009</b>	<b>46 751</b>	<b>32 825</b>	<b>1 089</b>	<b>12 764</b>	<b>72</b>

### Note 7.3 – Actifs non courants destinés à être cédés

En milliers d'euros	Au 30/06/2010	Au 31/12/2009
Actifs non courants destinés à être cédés	156 701	87 407
<b>Total</b>	<b>156 701</b>	<b>87 407</b>

**Note 7.4 – Immeubles de placement**

En milliers d'euros	location *	en cours	Destinés à la vente	Total
<b>Début d'exercice</b>	<b>928 410</b>	<b>22 177</b>	<b>87 407</b>	<b>1 037 994</b>
<b>Augmentations</b>	<b>19 523</b>	<b>7 074</b>	<b>907</b>	<b>27 504</b>
Acquisitions de l'exercice	19 523	7 074	907	27 504
<b>Diminutions</b>	<b>(25 423)</b>	<b>-</b>	<b>(2 537)</b>	<b>(27 961)</b>
Mise au rebut	-	-	-	-
Cessions	(25 423)	-	(2 537)	(27 961)
<b>Variation de périmètre</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Variation de la juste valeur</b>	<b>(7 673)</b>	<b>-</b>	<b>(1 159)</b>	<b>(8 832)</b>
Virements de poste à poste	(70 443)	(1 641)	72 084	-
Transferts de secteur	-	-	-	-
<b>Au 30/06/2010</b>	<b>844 394</b>	<b>27 610</b>	<b>156 701</b>	<b>1 028 705</b>

\* Hors impact des coûts directs initiaux immobilisés (1 163 K€ au 30 juin 2010 contre 988 K€ en 2009).

**Note 7.5 – Instruments dérivés**

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
CAPS	388	-	-	388	-
COLLARS	866	-	-	788	79
FLOORS	5 810	-	-	5 810	-
SWAPS	6 008	-	385	3 215	2 409
TUNNELS	12 463	-	-	6 850	5 613
<b>Sous-total (1)</b>	<b>25 536</b>	<b>-</b>	<b>385</b>	<b>17 051</b>	<b>8 101</b>
Primes actualisées à payer	4 195	303	938	2 655	299
<b>Sous-total (2)</b>	<b>4 195</b>	<b>303</b>	<b>938</b>	<b>2 655</b>	<b>299</b>
<b>Total au 30/06/2010 (1) + (2)</b>	<b>29 732</b>	<b>303</b>	<b>1 323</b>	<b>19 706</b>	<b>8 399</b>

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
CAPS	397	-	-	397	-
COLLARS	364	-	-	364	-
FLOORS	3 626	-	405	3 221	-
SWAPS	3 625	-	-	2 030	1 595
TUNNELS	9 271	-	-	3 132	6 138
<b>Sous-total (1)</b>	<b>17 283</b>	<b>-</b>	<b>405</b>	<b>9 144</b>	<b>7 733</b>
Primes actualisées à payer	3 966	271	848	2 498	349
<b>Sous-total (2)</b>	<b>3 966</b>	<b>271</b>	<b>848</b>	<b>2 498</b>	<b>349</b>
<b>Total au 31/12/2009 (1) + (2)</b>	<b>21 249</b>	<b>271</b>	<b>1 253</b>	<b>11 642</b>	<b>8 082</b>

**Note 7.6 – Dettes envers les établissements de crédit**

Les hypothèses de projection des intérêts ont été réalisées sur la base du dernier taux des échéances connues.

En milliers d'euros	Valeur comptable	moins d'1 mois		de 1 à 3 mois		de 3 mois à 1 an		de 1 an à 5 ans		plus de 5 ans	
		Intérêts	Remb.	Intérêts	Remb.	Intérêts	Remb.	Intérêts	Remb.	Intérêts	Remb.
<b>A vue</b>	<b>1 644</b>		<b>1 644</b>								
Comptes	1 644		1 644								
Dettes rattachées											
<b>A terme</b>	<b>577 934</b>		<b>3 326</b>		<b>4 504</b>		<b>27 497</b>		<b>275 508</b>		<b>267 099</b>
Emprunts	576 807	875	2 249	2 563	4 504	9 804	27 497	38 023	275 458	14 928	267 099
Dettes rattachées	1 127		1 077						50		
<b>Total au 30/06/2010</b>	<b>579 578</b>	<b>875</b>	<b>4 970</b>	<b>2 563</b>	<b>4 504</b>	<b>9 804</b>	<b>27 497</b>	<b>38 023</b>	<b>275 508</b>	<b>14 928</b>	<b>267 099</b>
<b>Dont taux fixe</b>	<b>71 659</b>		<b>622</b>		<b>860</b>		<b>11 882</b>		<b>44 413</b>		<b>13 883</b>
<b>Dont taux variable</b>	<b>505 148</b>		<b>1 627</b>		<b>3 645</b>		<b>15 615</b>		<b>231 045</b>		<b>253 216</b>

Ce tableau ne tient pas compte de l'étalement des frais d'emprunts au TIE pour un montant de (5 320) K€.

## Compte semestriels consolidés

## PRESENTATION BANCAIRE

En milliers d'euros	Valeur comptable	moins d'1 mois		de 1 à 3 mois		de 3 mois à 1 an		de 1 an à 5 ans		plus de 5 ans	
		Intérêts	Remb.	Intérêts	Remb.	Intérêts	Remb.	Intérêts	Remb.	Intérêts	Remb.
<b>A vue</b>	<b>25 432</b>		<b>25 432</b>								
Comptes	25 419		25 419								
Dettes rattachées	13		13								
<b>A terme</b>	<b>652 208</b>		<b>9 487</b>		<b>4 132</b>		<b>19 274</b>		<b>305 744</b>		<b>313 571</b>
Emprunts	650 945	1 200	8 274	2 565	4 132	13 029	19 274	28 418	305 694	19 072	313 571
Dettes rattachées	1 263		1 213						50		
<b>Total au 31/12/2009</b>	<b>677 640</b>	<b>1 200</b>	<b>34 919</b>	<b>2 565</b>	<b>4 132</b>	<b>13 029</b>	<b>19 274</b>	<b>28 418</b>	<b>305 744</b>	<b>19 072</b>	<b>313 571</b>
<b>Dont taux fixe</b>	<b>81 363</b>		<b>3 069</b>		<b>947</b>		<b>4 707</b>		<b>50 666</b>		<b>21 973</b>
<b>Dont taux variable</b>	<b>569 582</b>		<b>5 205</b>		<b>3 185</b>		<b>14 567</b>		<b>255 028</b>		<b>291 598</b>

Ce tableau ne tient pas compte de l'étalement des frais d'emprunts au TIE pour un montant de (4 022) K€.

## Détail des garanties données

En milliers d'euros	2010	2009
Nantissements de titres	32 524	38 101
Hypothèques et cessions loi Dailly non notifiées	284 767	304 834
Hypothèques et promesses de délégations de loyers	-	-
Promesses d'hypothèques et cessions loi Dailly	197 664	169 167
Promesses de délégations de loyers	1 750	1 980
<b>Total</b>	<b>516 705</b>	<b>514 082</b>

## Note 7.7 – Dettes envers la clientèle

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
<b>Autres dettes à vue</b>	<b>1 356</b>	<b>1 356</b>	-	-	-
Comptes ordinaires	1 289	1 289	-	-	-
Dettes rattachées	67	67	-	-	-
<b>Autres dettes à terme</b>	<b>11 120</b>	<b>3 225</b>	<b>567</b>	<b>638</b>	<b>6 690</b>
Comptes et emprunts à terme	11 120	3 225	567	638	6 690
Dettes rattachées	-	-	-	-	-
<b>Total au 30/06/2010</b>	<b>12 475</b>	<b>4 581</b>	<b>567</b>	<b>638</b>	<b>6 690</b>

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
<b>Autres dettes à vue</b>	<b>1 212</b>	<b>1 212</b>	-	-	-
Comptes ordinaires	1 153	1 153	-	-	-
Dettes rattachées	59	59	-	-	-
<b>Autres dettes à terme</b>	<b>11 427</b>	<b>273</b>	<b>3 656</b>	<b>4 646</b>	<b>2 852</b>
Comptes et emprunts à terme	11 427	273	3 656	4 646	2 852
Dettes rattachées	-	-	-	-	-
<b>Total au 31/12/2009</b>	<b>12 639</b>	<b>1 484</b>	<b>3 656</b>	<b>4 646</b>	<b>2 852</b>

## Note 7.8 – Dettes représentées par un titre

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
Emprunts obligataires	75 808		75 808	-	-
Dettes rattachées	549	549	-	-	-
Certificats de trésorerie	6 750	6 750	-	-	-
Dettes rattachées	(19)	(19)	-	-	-
<b>Total au 30/06/2010</b>	<b>83 087</b>	<b>7 280</b>	<b>75 808</b>	-	-

## Note 7.9 – Dettes liées aux actifs non courants destinés à être cédés

En milliers d'euros	Au 30/06/2010	Au 31/12/2009
Emprunts	47 573	35 163
Dépôts de garantie	2 013	1 323
<b>Total</b>	<b>49 586</b>	<b>36 487</b>

Ces montants n'incluent pas les remboursements qui seront exigibles lors de la cession des immeubles de la filiale Banimmo. Ils sont estimés à 45 395 K€. (Coût d'acquisition et capex)

## 8. Notes sur l'Etat du résultat global consolidé (compte de résultat)

Un rapprochement entre les marges mentionnées ci-dessous et le résultat opérationnel est présenté en note 7.

### Note 8.1 – Produits d'intérêts sur opérations de location financement

En milliers d'euros	Au 30/06/2010	Au 30/06/2009	Variation
Loyers et assimilés	7 565	10 013	(2 448)
Dotations aux amortissements	(4 527)	(5 534)	1 007
Dotations aux provisions	(1 451)	(1 554)	103
Autres	(161)	(568)	407
<b>Total</b>	<b>1 426</b>	<b>2 357</b>	<b>(931)</b>

Loyers conditionnels inclus dans le résultat de l'exercice : Néant

### Note 8.2 – Marges brutes des autres activités

#### Marge brute des opérations de location financement

En milliers d'euros	Au 30/06/2010	Au 30/06/2009	Variation
Indemnités de résiliation	-	-	-
Charges refacturées	615	859	(243)
Prix de cession des immobilisations cédées	499	118	381
Reprises de provisions	5 842	2 628	3 215
Produits divers	7	88	(81)
Dépréciations/reprises sur immeubles	-	-	-
Dépréciations/reprises sur créances douteuses	5	(59)	65
Dépréciations/reprises sur produits à recevoir	-	-	-
Récupération créances amorties	-	-	-
Créances irrécupérables	-	-	-
<b>Sous total des produits</b>	<b>6 969</b>	<b>3 633</b>	<b>3 336</b>
Dotation amortissements sur immeubles non loués	-	-	-
Valeur nette comptable des immobilisations cédées	(6 377)	(2 480)	(3 897)
Charges refacturables	(615)	(859)	244
Charges non refacturables	(10)	(3)	8
Charges diverses	-	(5)	(5)
<b>Sous total des charges</b>	<b>(7 002)</b>	<b>(3 347)</b>	<b>(3 656)</b>
<b>Total</b>	<b>(33)</b>	<b>286</b>	<b>(319)</b>

#### Marge brute des opérations immobilières

En milliers d'euros	Au 30/06/2010	Au 30/06/2009	Variation
Produits de ventes	-	14 501	(14 501)
Variation de stocks	1 434	16 772	(15 337)
Produits des contrats de promotion immobilière	2 199	9 706	(7 507)
Honoraires de maîtrise d'ouvrage déléguée	28	-	28
Produits divers de gestion courante	-	-	-
<b>Sous total des produits</b>	<b>3 662</b>	<b>40 979</b>	<b>(37 317)</b>
Charges s/op. promotion	(3 773)	(41 134)	37 361
Travaux sur contrats de promotion	-	-	-
Impôts et taxes	(97)	(47)	(50)
Autres charges	-	(10)	10
<b>Sous total des charges</b>	<b>(3 870)</b>	<b>(41 192)</b>	<b>37 322</b>
<b>Total</b>	<b>(208)</b>	<b>(213)</b>	<b>5</b>

### Marge brute des immeubles de placement

En milliers d'euros	Au 30/06/2010	Au 30/06/2009	Variation
Loyers et assimilés	36 145	39 946	(3 801)
Revenus des sociétés immobilières	-	-	-
Indemnités de résiliation	-	35	(35)
Produits de refacturation	4 683	10 023	(5 340)
Prix de cessions des immobilisations vendues	26 844	11 483	15 361
Variation de juste valeur positive	16 368	9 882	6 486
Produits divers	679	872	(193)
Récupération créances amorties	74	2	72
Créances irrécupérables	(232)	(72)	(159)
Dépréciations/reprises sur immeubles	-	-	-
Dépréciations/reprises sur créances douteuses	(1 401)	(414)	(987)
<b>Sous total des produits</b>	<b>83 159</b>	<b>71 757</b>	<b>11 402</b>
Résultats déficitaires des sociétés immobilières	-	-	-
Honoraires de commercialisation	(358)	(1 504)	1 146
Charges refacturables	(4 991)	(9 669)	4 678
Charges non refacturables	(6 186)	(5 178)	(1 008)
Valeur nette comptable des immobilisations cédées	(27 961)	(10 093)	(17 868)
Variation de juste valeur négative	(25 200)	(48 660)	23 460
<b>Sous total des charges</b>	<b>(64 696)</b>	<b>(75 104)</b>	<b>10 408</b>
<b>Total</b>	<b>18 463</b>	<b>(3 347)</b>	<b>21 810</b>

Montant total des revenus minimaux engendrés par les activités de sous-location non résiliables : Néant

Loyers de sous-location inclus dans les charges de l'exercice : Néant.

Loyers conditionnels inclus dans les charges de l'exercice : Néant.

### Marge brute des autres opérations d'exploitation

En milliers d'euros	Au 30/06/2010	Au 30/06/2009	Variation
Charges refacturées	286	214	73
Reprises de provisions pour risques et charges	2 493	205	2 288
Transferts de charges	43	5	38
Autres produits d'exploitation bancaire divers	817	118	698
<b>Sous total des produits</b>	<b>3 639</b>	<b>542</b>	<b>3 097</b>
Dotations aux provisions pour risques et charges	(597)	(349)	(248)
Charges à étaler	-	-	-
Autres charges d'exploitation bancaire diverses	-	-	-
Autres charges non refacturables CA	-	(2)	2
<b>Sous total des charges</b>	<b>(597)</b>	<b>(351)</b>	<b>(246)</b>
<b>Total</b>	<b>3 041</b>	<b>191</b>	<b>2 850</b>

### Note 8.3 – Charges générales d'exploitation

En milliers d'euros	Au 30/06/2010	Au 30/06/2009	Variation
<b>Frais de personnel</b>	<b>4 508</b>	<b>3 990</b>	<b>518</b>
Salaires et traitements	3 100	3 254	(154)
Charges sociales	1 191	1 298	(107)
Charges de retraite	-	-	-
Intéressement et participation	217	(562)	780
<b>Autres frais administratifs</b>	<b>7 031</b>	<b>7 336</b>	<b>(305)</b>
Impôts et taxes	1 466	704	762
Services extérieurs	5 565	6 632	(1 067)
<b>Total</b>	<b>11 539</b>	<b>11 325</b>	<b>214</b>

### Note 8.4 – Dotations aux amortissements et provisions sur immobilisations corporelles et incorporelles

En milliers d'euros	Au 30/06/2010	Au 30/06/2009	Variation
Dotation aux amortissements des immobilisations incorporelles	82	180	(98)
Dotation aux amortissements des immobilisations corporelles	76	115	(40)
<b>Total</b>	<b>158</b>	<b>295</b>	<b>(137)</b>

Compte semestriels consolidés

PRESENTATION BANCAIRE

Note 8.5 – Coût du risque

En milliers d'euros	Au 30/06/2010	Au 30/06/2009	Variation
Dépréciation nette sur titres à revenu fixe	-	-	-
Dépréciation nette des créances sur la clientèle	-	-	-
Gains ou pertes sur créances sur la clientèle	-	-	-
Dépréciation nette des créances clients (services)	-	-	-
Gains ou pertes sur créances clients (services)	-	-	-
Dépréciation nette des stocks	(4 005)	82	(4 086)
Dépréciation nette des autres actifs	(45)	(120)	75
<b>Total</b>	<b>(4 050)</b>	<b>(38)</b>	<b>(4 012)</b>

Note 8.6 – Quote-part des entreprises mises en équivalence

En milliers d'euros	Au 30/06/2010	Au 30/06/2009	Variation
Quote-part dans le résultat net	277	(3 330)	3 607
Moins-values de titres MEE	-	-	-
Plus-values de titres MEE	-	-	-
<b>Total</b>	<b>277</b>	<b>(3 330)</b>	<b>3 607</b>

Note 8.7 – Gains ou pertes nets sur autres actifs

En milliers d'euros	Au 30/06/2010	Au 30/06/2009	Variation
<b>Solde des cessions d'actifs d'exploitation</b>	-	<b>11</b>	<b>(11)</b>
Prix de cession	60	43	17
Valeurs nettes comptables	(60)	(32)	(28)
Reprise de provisions	-	-	-
Dotations aux provisions	-	-	-
<b>Solde des opérations sur titres consolidés</b>	<b>(41)</b>	<b>(1)</b>	<b>(40)</b>
Prix de cession	-	-	-
Valeurs nettes comptables	(41)	(1)	(41)
Reprises de provisions	-	-	-
Dotations aux provisions	-	-	-
<b>Total</b>	<b>(41)</b>	<b>10</b>	<b>(51)</b>

Note 8.8 – Variation de valeurs des goodwill

En milliers d'euros	Au 30/06/2010	Au 30/06/2009	Variation
Concerto	-	(589)	589
AffiiParis	-	104	(104)
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>(485)</b>	<b>485</b>

Note 8.9 – Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession

Ce poste correspond au résultat dégagé lors de la cession de la société BFI intervenue le 12 février 2010.

Note 8.10 – Résultats par action

Le résultat net consolidé part du groupe s'élève à (11 913 426) € pour une moyenne pondérée de 7 495 416 titres en circulation au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2010, soit un résultat net par action s'établissant à (1,59) €. Les actions propres, déduites des capitaux propres dans la consolidation, sont exclues du nombre moyen de titres. Le nombre de titres en circulation à la date du 30 juin 2010 est de 8 113 566.

Le calcul du résultat net dilué par action respecte la norme IAS 33. Le résultat par action doit être ajusté de l'impact maximal de la conversion en actions ordinaires des instruments dilutifs (obligations convertibles ou bons de souscription d'actions). Les Obligations Remboursables en Actions émises par Affine le 15 octobre 2003 et le 29 juin 2005 entrent dans la catégorie des instruments dilutifs.

Au numérateur, le résultat net part du groupe est augmenté des économies de frais financiers réalisées en cas de conversion, pour leur montant net d'impôt, le cas échéant.

Au dénominateur, la moyenne pondérée des titres en circulation est corrigée du nombre maximal de titres susceptibles d'être émis. Le calcul de la dilution lors de l'année d'émission est effectué prorata temporis en fonction de la date d'émission du nouvel instrument. Pour les années suivantes, la conversion est supposée effectuée au premier jour de l'exercice. La moyenne pondérée des titres est portée à 9 117 816 titres compte tenu d'une moyenne de 1 622 400 actions nouvelles issues de la conversion des ORA.

Compte tenu des retraitements décrits ci-dessus, le résultat net par action dilué s'élève à (1,31) € au 30 juin 2010 contre (2,05) € au 30 juin 2009.

## 9. Engagements et éventualités

### Engagements donnés

<i>En milliers d'euros</i>	<b>Au 30/06/2010</b>	<b>Au 31/12/2009</b>
<b>ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT</b>	-	<b>275</b>
Engagements en faveur d'établissements de crédit	-	-
Engagements en faveur de la clientèle	-	275
<b>ENGAGEMENTS DE GARANTIE</b>	<b>149 240</b>	<b>139 465</b>
Engagements d'ordre d'établissements de crédit	136 991	137 865
Engagements d'ordre de la clientèle	1 600	1 600

### Engagements reçus

<i>En milliers d'euros</i>	<b>Au 30/06/2010</b>	<b>Au 31/12/2009</b>
<b>ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT</b>	<b>184 875</b>	<b>55 538</b>
Engagements reçus des établissements de crédit	184 875	55 538
Engagements reçus de la clientèle	-	-
<b>ENGAGEMENTS DE GARANTIE</b>	<b>19 434</b>	<b>21 828</b>
Engagements d'ordre d'établissements de crédit	3 005	3 380
Engagements d'ordre de la clientèle	16 429	18 448

## 10. Instruments financiers

### Actifs financiers évalués en juste valeur en contrepartie du résultat

<i>En milliers d'euros</i>	Instruments détenus à des fins de transaction	Instruments inscrits volontairement à ce poste	<b>Total</b>
Obligations et autres titres à revenu fixe	-	-	-
Actions et autres titres à revenu variable	2 717	-	2 717
Instruments dérivés	-	2 303	2 303
<b>Total 30/06/2010</b>	<b>2 717</b>	<b>2 303</b>	<b>5 020</b>
<b>Total 31/12/2009</b>	<b>3 815</b>	<b>3 859</b>	<b>7 674</b>

## 11. Effectifs

### Effectif moyen pondéré pendant la période

L'effectif moyen a été de 80 personnes ; la répartition par emploi est la suivante :

▪ Mandataires sociaux :	2
▪ Cadres :	44
▪ Employés :	34

## 12. Avantages du personnel

### 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 du 1<sup>er</sup> semestre 2010 sont comptabilisées dans le résultat de la période pour 161 K€ contre 195 K€ au 30 juin 2009.

La provision pour indemnités de fin de carrière est constituée conformément aux prescriptions de la norme IAS 19. Son montant 422 K€ n'est pas significatif pour le Groupe au 30 juin 2010. Elle s'élevait à 388 K€ au 30 juin 2009.

### Droit Individuel à la Formation

Les salariés du Groupe ont accumulé un droit à formation de 3 725 heures.

### Actions gratuites

L'attribution d'actions gratuites décidée par le Conseil d'administration du 19 décembre 2005, sur autorisation de l'Assemblée générale mixte du 9 novembre 2005, a été complétée par les Conseils d'administration du 18 décembre 2006, du 10 décembre 2007 et du 10 décembre 2008 portant à 23 535 le nombre d'actions gratuites attribué à certains salariés.

La charge du 1<sup>er</sup> semestre 2010, calculée conformément à la norme IFRS 2, s'élève à 60 K€ contre un produit de 79 K€ au 1<sup>er</sup> semestre 2009.

Nombre d'actions autorisées par le Conseil d'Administration :

	2007	2008	Total
Salariés	7 650	5 685	11 335

Nombre d'actions réellement attribuées :

	2007	2008	Total
Salariés	7 800	5 460	13 260

## 13. Informations relatives aux parties liées

### Rémunération des dirigeants

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2010	31/12/2009
Avantage à court terme (salaires, primes, etc..)	829	1 326
Avantages postérieurs à l'emploi	30	110
Autres avantages à long terme	37	38
Paiements fondés sur des actions	-	-
<b>Avantages comptabilisés</b>	<b>896</b>	<b>1 474</b>
Indemnité de rupture de contrat de travail	159	318
<b>Avantages non comptabilisés</b>	<b>159</b>	<b>318</b>

- **Rémunération des organes de direction et d'administration**

Le montant des rémunérations brutes versées aux membres des organes de direction et d'administration des sociétés du Groupe s'est élevé à 683 K€ au titre du 1<sup>er</sup> semestre 2010 contre 856 K€ au titre du 1<sup>er</sup> semestre 2009.

Les autres avantages de toute nature dont disposent des membres des organes de direction et d'administration du Groupe sont :

- Cotisation Garantie Sociale des Chefs d'entreprise ou dirigeants: une pour 34 K€ au 30 juin 2010;
- voiture de fonction : une représentant une charge de 2,3 K€ au 30 juin 2010 ;
- Indemnité de cessation de fonction : une clause prévoyant le versement d'un montant égal à une année de rémunération globale versée par l'ensemble des sociétés du Groupe ;
- Cotisations aux organismes de retraite versées au titre du 1<sup>er</sup> semestre 2010 : 30 K€.

Le montant des jetons de présence versés au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2010 aux administrateurs des sociétés du Groupe s'est élevé à 146 K€ contre 171 K€ au 1<sup>er</sup> semestre 2009.

- **Actions gratuites**

L'attribution d'actions gratuites décidée par le Conseil d'administration du 19 décembre 2005, sur autorisation de l'Assemblée générale mixte du 9 novembre 2005, a été complétée par les Conseils d'administration du 18 décembre 2006, du 10 décembre 2007 portant à 33 450 le nombre d'actions gratuites attribué à certains mandataires sociaux.



Compte semestriels consolidés

PRESENTATION BANCAIRE

La charge du 1<sup>er</sup> semestre 2010, calculée conformément à la norme IFRS 2, s'élève à 107 K€ contre un produit de 230 K€ au 1<sup>er</sup> semestre 2009.

Nombre d'actions autorisées par le Conseil d'Administration :

	2007	Total
Mandataires sociaux	17 550	17 550

Nombre d'actions réellement attribuées :

	2007	Total
Mandataires sociaux	17 550	17 550

**Achats de biens et de prestations de services**

Néant

**Soldes de clôture liés à l'achat et à la vente de biens et de services**

Néant

**Prêts et comptes courants consentis à des parties liées**

En milliers d'euros	30/06/2010	31/12/2009
MGP SUN SARL	1 200	1 070
Groupe Conferinvest	16 511	13 965
<b>Total des prêts consentis à des parties liées</b>	<b>17 711</b>	<b>15 035</b>
MGP SUN SARL	3	5
Groupe Conferinvest	64	17
<b>Total des produits d'intérêts sur les prêts consentis</b>	<b>67</b>	<b>19</b>

Les prêts aux entreprises associées n'ont pas d'échéance et portent intérêt aux taux suivants :

- envers MGP SUN SARL, au taux EONIA augmenté d'une marge de 0,50%.
- envers le groupe Conferinvest SA, prêt subordonné au taux EURIBOR 6M plus une marge de 1,75% payable sous certaines conditions suspensives : le taux appliqué en 2008 est de 0%.
- envers PDSM SCARL, au taux de 5%

Aucune garantie n'a été reçue.

**Transactions et soldes d'opérations avec des parties liées**

MAB Finances, en sa qualité d'holding d'animation d'Affine a signé avec celle-ci un contrat de prestations de services administratifs, financiers et de développement opérationnel, au titre duquel une charge de 68 K€ (montant partiel tenant compte de la fraction intégrée dans la rémunération des dirigeants) impacte les comptes du 1<sup>er</sup> semestre 2010 contre 138 K€ au 1<sup>er</sup> semestre 2009.

**14. Evénements postérieurs à la date de clôture**

Néant.

# Attestation des personnes assumant la responsabilité du rapport financier semestriel

## Statement by the persons responsible for the half-year financial report

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

**(Article L.451-1-2 of the French Monetary and Finance Code)**

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

We hereby declare that, to our knowledge, the summary financial statements for the first half of the year have been drafted in accordance with the applicable accounting standards and provide an accurate view of the assets, financial situation and results of the company and of all the companies included in the consolidation, and that the attached management half-year report to presents an accurate picture of the key events that occurred within the first six months, their impact on the financial statements, the main transaction between related parties, as well as a description of the principal risks and uncertainties for the remaining six months of the fiscal year.

Maryse Aulagnon  
Président-Directeur général  
Chairman—Chief Executive Officer

Alain Chaussard  
Directeur général délégué  
Co-Chief Executive Officer

Responsable, Communication Financière & Relations Investisseurs  
Manager, Financial Communication & Investor Relations

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

### **AFFINE**

Société anonyme au capital de 47 800 000 €  
A French *société anonyme* with share capital of €47,800,000  
Siège social/Registered office: 4, square Edouard VII – 75009 PARIS  
712 048 735 RCS PARIS  
Téléphone/Tel: +33 (0)1 44 90 43 00 – Télécopieur/Fax: +33 (0)1 44 90 01 48

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