



RAPPORT D'ACTIVITE **BUSINESS REVIEW**

Les comptes ont fait l'objet d'un examen limité des commissaires aux comptes
The financial statements are subject to limited audit review

Premier semestre 2011
First-Half 2011

SOMMAIRE TABLE OF CONTENTS

PROFIL		PROFILE
Un métier : l'immobilier d'entreprise	3	One business: commercial property
Chiffres clés	4	Key figures
Stratégie et développement	5	Strategy and development
Faits marquants	6	Key events
Evénements post-clôture	6	Post-closure events
Actionnariat	7	Shareholding
GOUVERNANCE		GOVERNANCE
Organes de direction	11	Management
Structure du groupe	12	Group structure
Données sociales et environnementales	12	Social and environmental information
Mécénat	13	Sponsorship
LE GROUPE		THE GROUP
Les immeubles	14	Properties
L'activité de la période	16	Activity for the period
SYNTHESE FINANCIERE		FINANCIAL SUMMARY
Résultats consolidés	19	Consolidated income statement
Cash-flow consolidé	21	Consolidated cash flow
Bilan consolidé	22	Consolidated balance sheet
Perspectives	26	Outlook
LES SOCIETES		THE COMPANIES
Affine	27	Affine
Banimmo	33	Banimmo
AffiParis	35	AffiParis
ANNEXES		APPENDICES
Comptes consolidés détaillé	37	Detailed consolidated statements
Comptes consolidés détaillé – part du groupe	39	Detailed consolidated statements – Group share
Liste des immeubles	41	Rental properties list
Glossaire	44	Glossary
ANNEXES FINANCIERES		FINANCIAL APPENDICES
Annexe financière : présentation commerciale	46	Financial appendices: business presentation
Rapport financier : présentation bancaire	58	Financial report: banking financial presentation
Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle	99	Statutory auditors' report on the half-year financial information
Attestation des personnes assumant la responsabilité du rapport financier semestriel	100	Declaration by the persons responsible for the half-year financial report

PROFIL PROFILE

Un métier : l'immobilier d'entreprise One 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 CAC Mid & Small, SIIC IEIF et EPRA. Au 30 juin 2011, sa capitalisation boursière s'élève à 179 M€ environ et son patrimoine propre est évalué à 571 M€ droits inclus.

Banimmo, foncière belge cotée sur NYSE Euronext Bruxelles, est détenue par Affine (50 %) et les dirigeants de la société (29 %). Elle intervient plus particulièrement dans le repositionnement et le redéveloppement d'immeubles en Belgique, en France et au Luxembourg. Au 30 juin 2011, sa capitalisation boursière est de 148 M€ et son patrimoine est estimé à 414 M€ droits inclus, dont 272 M€ en immeubles.

AffiParis est une SIIC cotée sur NYSE Euronext Paris, spécialisée dans l'immobilier d'entreprise parisien. Au 30 juin 2011, sa capitalisation boursière atteint 28 M€ et la valeur de son patrimoine s'établit à 223 M€ droits inclus.

Affine détient également **Concerto European Developer**, 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 CAC Mid & Small, SIIC IEIF and EPRA indexes. At 30 June 2011, its market capitalisation represented approximately €179m and its rental properties were estimated at €571m including transfer taxes.

Banimmo, a Belgian property company listed on NYSE Euronext Brussels, is owned by Affine (50%) and the company's management (29%). It is mainly dedicated to renovating and repositioning buildings in Belgium, France and Luxembourg. At 30 June 2011, its market capitalisation was €148m and its assets were estimated at €414m including transfer taxes, with buildings representing €272m.

AffiParis, a French REIT (SIIC) listed on NYSE Euronext Paris, is specialised in commercial property in Paris. At 30 June 2011, its market capitalisation was €28m and the value of its assets came to €223m including transfer taxes.

Affine also holds **Concerto European Developer**, 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 (M€)	S1 2010 ⁽⁷⁾	2010	S1 2011	Consolidated statements (€m)
Revenus locatifs	36,1	70,6	35,7	Gross rental income
Résultat opérationnel courant	19,2	44,6	22,2	Current operating profit
Résultat net	(15,9)	10,6	26,5	Net profit
Résultat net – part du groupe	(11,6)	10,3	21,8	Net profit – group share
Résultat EPRA	4,9	17,6	7,5	EPRA earnings
Capacité d'autofinancement	11,0	25,8	9,1	Funds from operation
Investissements	27,5	96,7	19,3	Investments ¹
<i>dont immeubles de placement</i> ⁽¹⁾	27,5	48,5	19,3	<i>of which Investment properties</i> ⁽¹⁾
<i>dont autres</i>	-	48,3	-	<i>of which others</i>
Juste valeur du patrimoine (droits inclus) ⁽²⁾	1 078,8	1 059,8	1 065,5	FV of investment properties (incl. TT) ⁽²⁾
Juste valeur du patrimoine (hors droits) ⁽²⁾	1 028,7	1 009,9	1 014,9	FV of investment properties (excl. TT) ⁽²⁾
Actif net réévalué EPRA (hors droits) ⁽³⁾⁽⁶⁾	273,6	286,0	296,6	EPRA net asset value (excl. TT) ⁽³⁾⁽⁶⁾
Dettes financières nettes	686,6	717,9	698,0	Net financial debt
LTV (%) ⁽⁴⁾	59,0	58,5	57,2	LTV (%) ⁽⁴⁾
Coût moyen de la dette (%) ⁽⁵⁾	3,7	3,9	4,1	Average cost of debt (%) ⁽⁵⁾
Données par action (€)	S1 2010	2010	S1 2011	Figures per share (€)
Résultat net (dilué)	(1,42)	0,83	2,19	Net profit (diluted)
Résultat EPRA	0,40	1,62	0,66	EPRA earnings
Capacité d'autofinancement (dilué)	1,1	2,5	0,9	Funds from operation (diluted)
Dividende	-	2,43	-	Dividend
Actif net réévalué EPRA (hors droits) ⁽²⁾⁽⁶⁾	29,67	30,70	29,83	EPRA net asset value excl TT ⁽²⁾⁽⁶⁾
Cours de bourse	17,07	17,10	19,92	Share price

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

(2) Juste valeur des immeubles de placement y compris immeubles destinés à la vente droits inclus ou exclus. Le taux des droits utilisé pour les immeubles est de 6,2% en France et 2,5% en Belgique. / Fair value of investment properties, including property held for sale, including or excluding transfer taxes. Transfer tax rates for buildings are 6.2% for France and 2.5% for Belgium.

(3) Y compris ORA. / Including ORA (mandatory convertible bonds).

(4) Le LTV correspond au ratio de la dette financière nette associée aux immeubles de placement sur la valeur des immeubles de placement hors VEFA et incluant les immeubles en stock / The LTV corresponds to the ratio of the net financial debt associated with investment properties excluding buildings in anticipation of completion and including buildings in stock.

(5) Coûts de couvertures inclus / Including hedging costs.

(6) Après neutralisation des Titres Subordonnés à Durée Indéterminée (TSDI). / After neutralisation of Perpetual Subordinated Loan notes (PSL).

(7) Retraité des impacts de la norme IAS 2. / Adjusted to the IAS2 standard.

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.

L'amélioration de la qualité du patrimoine représente une priorité pour le groupe à moyen terme. La forte baisse des valeurs entraînée par la crise à l'ensemble du marché a freiné la rotation des actifs, réduisant ainsi les opportunités d'acquisitions. De même, elle a engendré d'importants ralentissements dans la mise en chantier de nouveaux bâtiments avec le risque de faire naître une relative pénurie sur certains marchés. Un sentiment renforcé avec l'arrivée de standards de construction toujours plus exigeants associés à une plus grande sensibilité de l'utilisateur aux problématiques environnementales.

La rénovation ciblée du parc immobilier du groupe répond ainsi aux exigences à la fois des locataires et des actionnaires. En proposant un espace de travail de meilleure qualité, elle permet souvent un rallongement des baux – sécurisant ainsi les loyers – et une meilleure valorisation des biens ; cette plus grande proximité avec les locataires crée un juste équilibre qui ne se limite pas à la seule dimension financière.

Le groupe souhaite reprendre parallèlement une politique active de croissance, soit par des acquisitions ponctuelles, soit par des achats de portefeuilles ou de société conforme aux critères de rentabilité et de risque du groupe.

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. Un audit énergétique est en cours de réalisation pour les principaux actifs.

After a phase of refocusing on its property activity and rebalancing its property portfolio towards retail buildings, Affine wishes to continue its strategy of optimising 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.

Improvement in building quality represents a medium-term priority for the group. The steep drop in value resulting from the crisis slowed asset turnover, thereby reducing acquisition opportunities. It also created significant slowdowns in the construction of new buildings, with the risk of creating a relative shortage on certain markets. This sentiment is reinforced by the increasingly strict construction standards related to greater user sensitivity of environmental issues.

Renovation of selected buildings meets the requirements of both tenants and shareholders. By offering a higher-quality working environment, it often allows an extension of leases – thus securing rents – and a better valuation of property. This fair compromise results mainly from a closer relationship with tenants, which is more than simply financial.

In addition, the Group wishes to resume an active growth policy either through isolated building acquisitions, or through the purchase of portfolios or companies meeting its criteria of profitability and risk.

Property portfolio optimisation also results in the continuation of the disposal of buildings that no longer meet the Group strategy in terms of size, maturity, or the cost of refurbishment to comply with environmental standards. An energy audit is carried out for the main assets.

Faits marquants Key events

Janvier

Banimmo demande la radiation de la cotation de son action sur NYSE Euronext Paris (le titre étant coté à titre principal sur NYSE Euronext Bruxelles).

Février

Acquisition d'un immeuble de bureaux de 4 900 m² à Lyon (69).

Avril

Cession d'un ensemble immobilier de bureaux de 1 510 m² à Nantes (44).

Banimmo désigné pour la rénovation des Halles Secrétan à Paris.

Mai

Cession d'un ensemble immobilier de commerce de pied d'immeubles de 4 600 m² à Clamart (92).

Cession de locaux d'activités de 3 125 m² à Lezennes (59).

Juin

Augmentation de capital de 9,8 M€ (paiement du dividende en action) souscrite par la moitié des actionnaires dont Holdaffine.

Finalisation de la cession des titres Montéa souscrits lors de l'augmentation de capital de juin 2010.

January

Banimmo files for the delisting of its shares on NYSE Euronext Paris (as shares are listed on NYSE Euronext Brussels).

February

Acquisition of a 4,900 sqm office building in Lyon (69).

April

Disposal of a 1,510 sqm office building complex in Nantes (44).

Banimmo appointed for the renovation of the former historical Halles Secrétan in Paris.

May

Disposal of a 4,600 sqm retail building complex in Clamart (92).

Sale of 3,125 sqm of industrial premises in Lezennes (59).

June

A €9.8m capital increase (scrip dividend) subscribed by half of the shareholders among which Holdaffine.

End of the disposal of Montéa shares bought at the time of the capital increase in June 2010.

Evénements post-clôture Post closure events

Juillet

Cession d'un ensemble de 19 140 m² composé de plusieurs immeubles d'exposition, de bureaux et de surface Horeca à Anvers, Belgique.

July

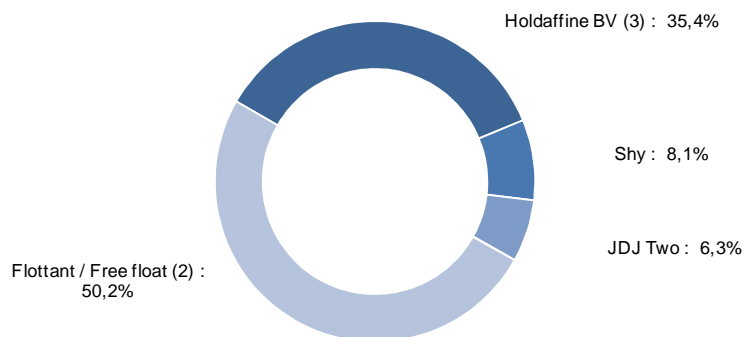
Disposal of a 19,140 sqm complex composed of different exhibition halls, offices and horeca area in Antwerp, Belgium.

Actionnariat Shareholding

Actionnariat au 30 juin 2011

Au 30 juin 2011, le capital social s'élève à 53 100 000 € divisé en 9 002 042 actions, en augmentation par suite de la conversion de la seconde tranche d'ORA (374 400 actions) en avril et du paiement d'une partie du dividende en actions (514 076 actions) en juin.

Répartition du capital / Breakdown of shareholding



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

- Holdaffine : 50,6 %
- Shy : 6,1 %
- JDJ Two : 5,5 %
- Flottant / Free float : 37,8 %

(2) dont AXA Investment Managers 3,1 % du capital (4,4 % des droits de vote) / Of which AXA Investment Managers has 3.1% of the capital (4.4% 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.

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.

Affine en bourse

Le titre Affine, coté sur NYSE Euronext Paris, fait partie des indices CAC Mid & Small, SIIC Euronext-IEIF et EPRA.

La Société Générale assure la cotation du titre en continu. Le compte de liquidité, après prise en compte des achats et ventes du semestre, comprenait 22 198 actions au 30 juin 2011.

Depuis le 26 mai 2010, l'action Affine est éligible au Service de Règlement Différé (SRD) Long Seulement. Ce mécanisme permet l'achat du titre en n'acquittant qu'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.

Dans le cadre de l'autorisation donnée par l'Assemblée générale du 23 avril 2010, et renouvelée lors de l'Assemblée générale du 28 avril 2011, la société a acquis à travers le contrat de liquidité au cours du semestre 53 635 actions. Par ailleurs, c'est à

Shareholding at 30 June 2011

At 30 June 2011, the share capital totalled €53,100,000 divided into 9,002,042 shares, an increase resulting from the conversion of the second tranche of convertibles (374,400 shares) in April and the payment of a part of the dividend in shares (514,076 shares) in June.

Affine on the stock market

Affine's shares are listed on NYSE Euronext Paris, and are included in the CAC Mid & Small, SIIC Euronext-IEIF and EPRA indexes.

Société Générale provides for continuous stock quotation. After taking account of the purchases and sales over the first half, the liquidity account comprised 22,198 shares at 30 June 2011.

Since 26 May 2010, the Affine share is eligible for the "long only" Deferred Settlement Order. This mechanism allows buying shares with only a partial payment of the value of the acquisition. The remainder is financed by the broker (the financial intermediary) until the end of the current month.

Under the authorisation granted by the Annual General Meeting of 23 April 2010, and renewed by the Annual General Meeting of 28 April 2011, the company purchased through the liquidity contract 53,635 shares during the first half. Through this same

travers ce même contrat que 165 568 titres ont été vendus au cours de cette période.

Le total des actions détenues par la société et figurant à l'actif de son bilan s'élève à 309 434 dont 22 198 actions liées à l'animation du marché, 13 560 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 3,0 % du capital sur la limite de 5 % autorisé).

Au 30 juin 2011, la valeur des actions propres inscrites au bilan est de 5,0 M€.

Le nombre moyen de transactions journalières a été de 15 338 au cours du premier semestre 2011, contre 7 628 pour la même période en 2010. Le taux de rotation du capital atteint 47,0 % en base annualisée, ou encore 101 % sur la base du flottant.

A la suite de la publication de ses résultats annuels 2010, le titre Affine a enregistré une surperformance par rapport aux indices sectoriels IEIF SIIC France et EPRA Europe. La distribution du dividende d'un montant exceptionnellement élevé et les craintes macroéconomique ont réduit cet écart. Cela s'est traduit en définitive par une croissance de 16,5 % du titre au cours du semestre lorsque l'IEIF SIIC France affichait une croissance de 8,4 %.

Au 30 juin 2011, le cours d'Affine s'établissait à 19,92 € faisant ressortir une capitalisation boursière de 179,3 M€. La décote par rapport à l'ANR EPRA s'élevait à 33 %. Depuis début juillet 2011, le cours a suivi le mouvement général de baisse pour s'établir à 16,59 € le 26 août.

contract, 165,568 shares were sold during that period.

The total number of shares held as treasury which appears as assets in the balance sheet amounts to 309,434, of which 22,198 are intended for market making, 13,560 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. 3.0% within the authorised limit of 5% of the share capital).

At 30 June 2011, the value of the treasury shares recorded on the balance sheet was €5.0m.

The average number of daily transactions was 15,338 during the first-half 2011 versus 7,628 for the same period in 2010. The capital turnover rate was 47.0%, or 101% based on the free float.

Following the publication of the FY10 annual results, the Affine share price outperformed the IEIF SIIC France and EPRA Europe indexes. The exceptionally high dividend payment and the macroeconomic anxiety diminished this gap. This resulted in growth of 16.5% during the half-year, with IEIF SIIC France posting an 8.4% growth rate.

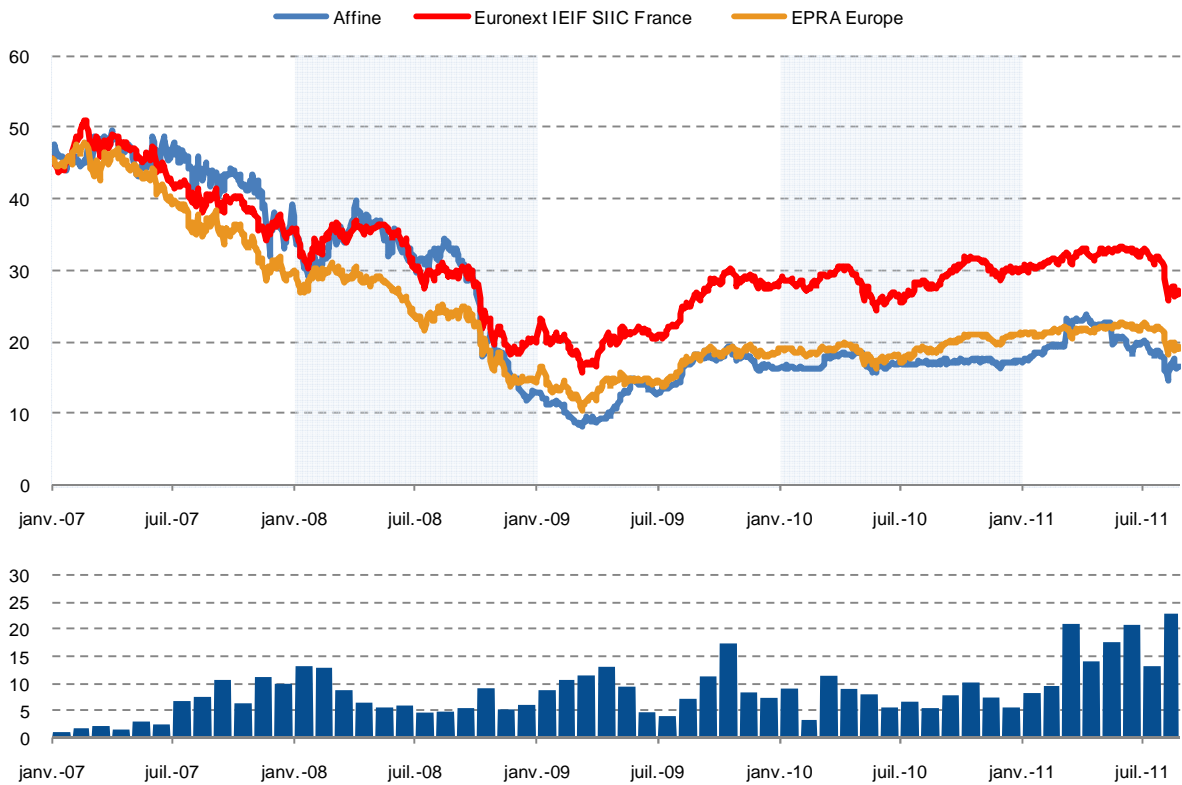
At 30 June 2011, the Affine share was trading at €19.92 leading to a market capitalisation of €179.3m. The discount to the EPRA NAV came to 33%. Since early July 2011, the share price has followed the down trend of the market and was €16.59 at the close on 26 August.

Caractéristiques boursières au 30 juin 2011 Stock market information at 30 June 2011

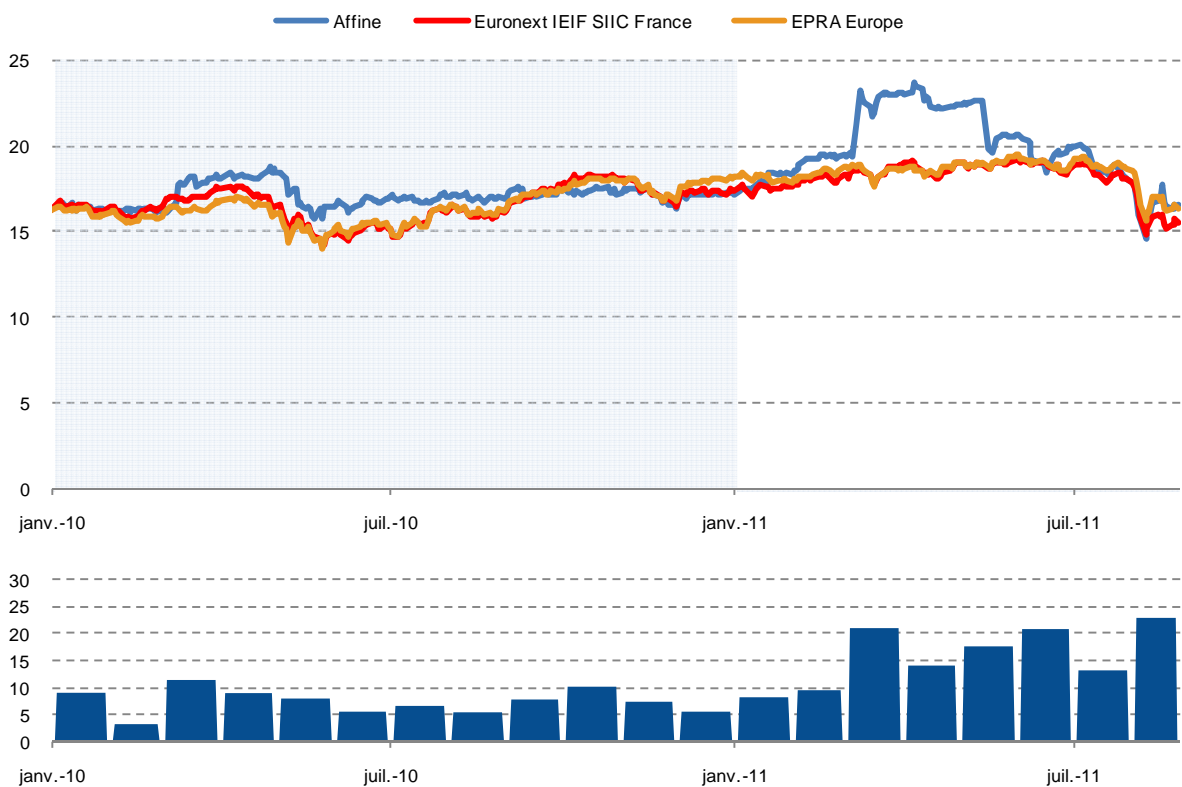
Marché / Market	NYSE Euronext Paris
Code ISIN / ISIN code	FR0000036105
Bloomberg	IML FP
Reuters	BTPP.PA
SRD / DSO	Long seulement / Long only
Nombre de titres / Shares outstanding	9 002 042
Flottant / Free float	50,2 %
Cours de clôture / Closing price	19,92 €
+ Haut & + Bas / High & Low	23,65 € / 17,35 €
Capitalisation / Market capitalisation	179,3 M€
Rendement du titre / Total shareholder return ⁽¹⁾	30,7 %

(1) (Dividende versé au cours de l'exercice [dividende 2011] + variation du cours) / Cours au 31 décembre 2010.
(Dividend paid during the year [2011 dividend] + change in the share price) / Price at 31 December 2010.

Cours de l'action (en €) et volume de transaction moyen (en milliers de titre) sur 4 ans
Share price (in €) and average transaction volume (in thousands of shares) over 4 years



Cours de l'action (en €) et volume de transaction moyen (en milliers de titre) 2010-2011
Share price (in €) and average transaction volume (in thousands of shares) 2010-2011



Dividende

Pour se conformer aux obligations de distribution attachées au statut SIIC, Affine a distribué, au titre de l'exercice 2010, un dividende de 2,43 € par action (soit un total de 20,6 M€) avec l'option d'être payé soit en numéraire soit en action nouvelle sur la base d'un cours de 19,0 €. Compte tenu du montant particulièrement élevé de cette distribution, et contrairement aux années antérieures, aucun acompte sur dividende ne sera versé en octobre.

L'option de paiement en action a été retenue par 54,2 % des actionnaires, dont Holdaffine. Le nombre d'actions est ainsi passé de 8 487 966 à 9 002 042.

Le niveau de distribution de dividende enregistré ces deux dernières années a été particulièrement élevé, offrant des rendements de 11,0 % et 14,2 % sur la base des cours à fin décembre de l'année précédente. Tout en respectant les obligations de distribution liées au statut de SIIC, le dividende devrait revenir au cours des prochains exercices à un niveau plus conforme à la rentabilité moyenne des foncières et permettant à la société de disposer des moyens financiers nécessaires à son développement.

Dividends

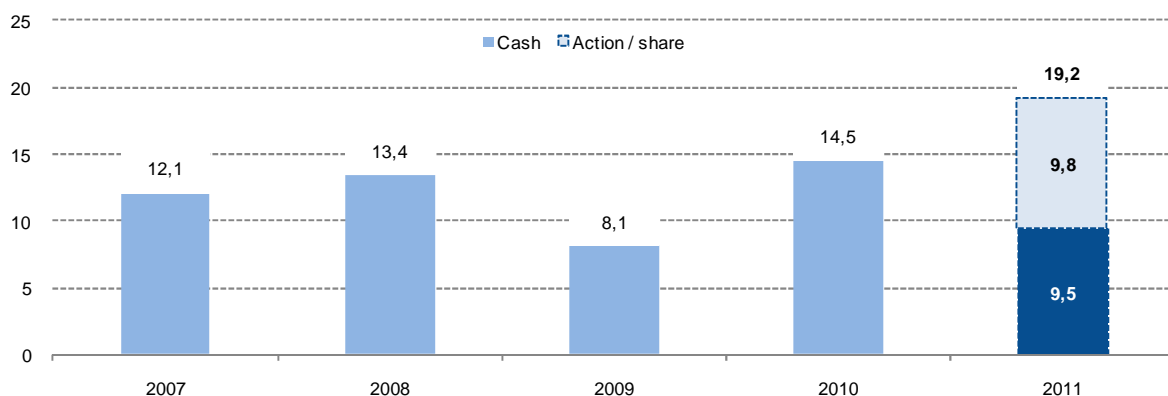
To comply with the compulsory distribution requirements related to the French REIT (SIIC) status, Affine has distributed a dividend of €2.43 per share (i.e. a total of €20.6m), for fiscal year 2010, with the option to be paid either in cash or in new shares on the basis of a price of €19.0. Given this particularly high amount of distribution and unlike previous years, no interim dividend will be paid in October.

The option of scrip dividend payment was chosen by 54.2% of the shareholders, among which Holdaffine. The number of shares has thus increased from 8,487,966 to 9,002,042.

The level of dividend distribution recorded over these past two years has been particularly high, providing an 11.0% and 14.2% yield on the basis of the share price at year-end of previous year. While complying with distribution obligations resulting from SIIC status, the dividend should come back over the next years to level more consistent with the property companies average yield and which will allow the company to retain appropriate financial resources for its development.

Dividende distribué au cours des 5 dernières années (M€)

Dividend distributed over the last 5 years (€m)



Agenda de l'actionnaire

- 15 novembre 2011 : Chiffre d'affaires du troisième trimestre
- Février 2012 : Chiffre d'affaires et résultats annuels 2011

Shareholders' diary

- 15 November 2011: Third quarter revenues
- February 2012: 2011 Full-year revenues and results

GOUVERNANCE GOVERNANCE

Organe de direction Management

Conseil d'Administration au 30 juin 2011 / Board of Directors at 30 June 2011

Administrateurs / Directors

Maryse Aulagnon	Président Chairperson
Alain Chaussard	Représentant permanent de MAB-Finances, Vice-Président Permanent representative of MAB-Finances, Vice-Chairman
Arnaud de Bresson	Directeur général de Paris-Europlace Managing Director of Paris-Europlace
Stéphane Bureau	Partner – Directeur général de la gestion d'actif chez Cushman & Wakefield Partner – Managing director of asset management at Cushman & Wakefield
Jean-Louis Charon	Représentant permanent de Holdaffine Permanent representative of Holdaffine
Bertrand de Feydeau	Président de Foncière Développement Logements Chairman of Foncière Développement Logements
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	Représentant permanent de LICA Permanent representative of LICA
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

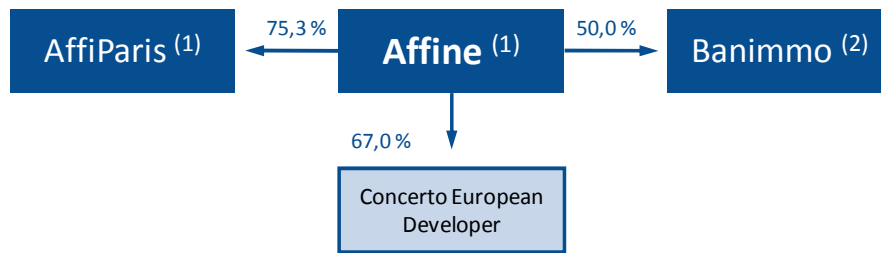
* Ariel Lahmi a démissionné le 5 juillet / Ariel Lahmi resigned from the board on 5 July

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. / Company listed on Euronext Brussels.

Données sociales et environnementales

Social and environmental information

Ressources humaines

Au 30 juin 2011, l'effectif total du groupe était de 82 personnes réparties en :

- 34 employés, 45 cadres et 3 mandataires sociaux
- 48 hommes et 34 femmes
- 58 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 d'un horaire variable dans le cadre d'une durée annuelle de 1 600 heures. La « journée de solidarité » instituée par la loi du 30 juin 2004 a été mise en œuvre par imputation sur le nombre de jours de RTT.

L'accord d'intéressement renouvelé le 23 juin 2009 permet de faire bénéficier le personnel des résultats de la société. Une somme de 181 K€ a ainsi été versée au cours de 2011 au titre de l'intéressement au résultat de l'exercice 2010.

Au 30 juin 2011, 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 2011, the Group has 82 employees, broken down as follows:

- 34 employees and 45 managers, and 3 company executives
- 48 men and 34 women,
- 58 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 renewed on 23 June 2009 gives employees a share in the company's profit. Accordingly, an amount of €181,000 was paid out during the period related to 2010 profit.

At 30 June 2011, employees of the Affine Group had no stake in the company's share capital neither through a mutual fund nor 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 naturelles, la mesure de l'impact sur l'énergie, l'eau, les déchets et le carbone, et l'évaluation d'investissements de remise aux normes des immeubles du patrimoine les plus énergivores. La signature d'un bail vert en 2010, ou la recherche de labellisations environnementales sont des exemples d'applications concrètes de ces principes dans l'activité opérationnelle d'Affine.

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'est donc impliquée dans la réflexion sur les orientations de place et le partage de ses expériences, au sein de la Commission Valorisation Verte du Grenelle de l'Environnement, ainsi que dans le Pôle Finance Innovation-Immobilier Durable de Paris Europlace.

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 geared towards environmental diagnosis of its buildings and raising tenants' awareness of 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 natural resources, measuring the impact on energy, water, waste and carbon, and the valuation of investments to upgrade the portfolio's less efficient buildings in terms of energy consumption. The signing of a green lease in 2010 and efforts to attain green status are concrete examples of these principles in Affine's operational activity.

Beyond this awareness campaign, Affine considers that the real estate sector's preoccupation with the inclusion of sustainable development issues in its business needs further harmonisation and clarification. It is therefore actively involved in thinking about best practices and in sharing its experiences within the Green Valuation Commission of the *Grenelle de l'Environnement*, a government environmental initiative in France, and within the *Pôle Finance Innovation – Immobilier Durable* business and research cluster as part of Paris Europlace.

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

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

Au cours des dernières années, la réalisation de plusieurs investissements importants dans l'immobilier commercial, associée à la politique de cession, ont permis au groupe de rééquilibrer son portefeuille. Ainsi la part du commerce est passée d'un peu moins de 14 % en 2008 à plus de 20 % fin juin 2011, un niveau supérieur à celui des entrepôts (16 %). Le patrimoine reste dominé par les bureaux : 58 % à fin juin 2011 contre 56 % à fin 2010.

Ce principe 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 Banimmo.

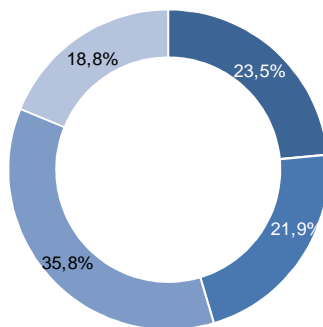
Strategy

The Affine Group is present on all business property sectors: offices, logistics, and retail.

Over the last few years, a number of major investments in retail property, combined with a disposal policy, have enabled the Group to rebalance its portfolio. The share of retail has thus increased from just under 14% in 2008 to more than 20% at the end of June 2011, above the warehouse share (16%). The property portfolio remains dominated by office premises: 58% at the end of June 2011 against 56% at year-end 2010.

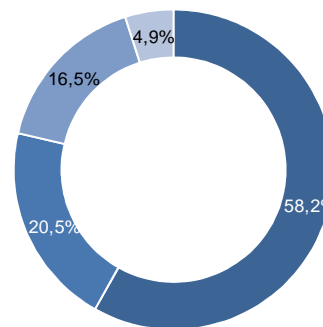
This principle of diversification is also found in the geographical distribution of buildings. The Affine Group is present mainly in France – almost equally between Ile de France and other regions – and in Belgium, through Banimmo.

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

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

Bureaux

L'immobilier de bureau constitue le secteur le plus important du patrimoine du groupe Affine, en raison notamment des portefeuilles d'AffiParis, filiale constituée en quasi-totalité de bureaux (97 %) à Paris, et de Banimmo, dont l'activité est encore majoritairement axée sur le repositionnement de ce type d'actif (66 %).

Les surfaces de bureaux totalisent 265 000 m² réparties à parts sensiblement égales entre la région parisienne, les autres régions françaises et la Belgique.

Entrepôts et activités

Le patrimoine logistique du groupe Affine rassemble plusieurs types de plateformes, la plupart étant bi-modales (fer/route), proposant des surfaces allant de 5 000 m² à 45 000 m².

Ce patrimoine représentant une surface totale de 342 000 m² se situe sur les principaux axes de communication du territoire français et dans des zones péri-urbaines.

Commerces

Le patrimoine de surfaces commerciales comprend principalement des ensembles commerciaux de centre-ville, comme le Quai des Marques à Bordeaux (15 400 m²), le centre commercial des 7 collines à Nîmes (14 600 m²), l'Espace Colbert à Nevers (5 700 m²), la Galerie Dorian à Saint Etienne (5 100 m²), et des projets en cours de rénovation ou développement à Arcachon et Paris (Galerie Vaugirard et Marché St Germain), pour un total de 97 000 m².

Offices

Office premises are the most important sector of the Affine group properties, owing to AffiParis portfolio, a subsidiary made up almost exclusively of offices (97%) in Paris, and to Banimmo, whose activity is still mainly focused on the repositioning of this type of asset (66%).

Office surface areas total 265,000 sqm spread in substantially equal shares between the Paris region, other French regions and Belgium.

Warehouses and activities

The logistics properties of the Affine group include several types of platforms, most being bi-modal (rail/road) proposing surface areas ranging from 5,000 sqm to 45,000 sqm.

These properties, totalling a surface area of 342,000 sqm, are located on the main arterial ways in mainland France and in peri-urban areas.

Retail

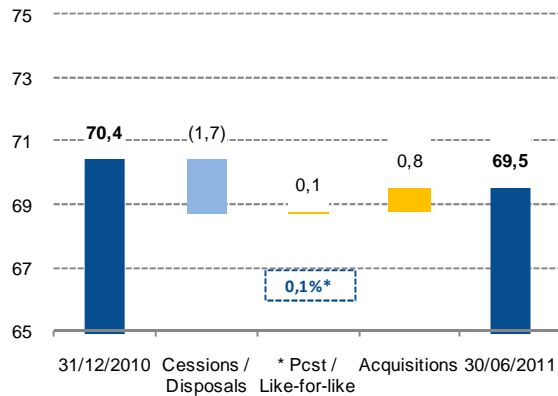
The commercial properties of the Affine Group primarily include city-centre retail areas like the Quai des Marques in Bordeaux (15,400 sqm), the Les 7 Collines retail complex in Nîmes (14,600 sqm), l'Espace Colbert in Nevers (5,700 sqm), Galerie Dorian in Saint Etienne (5,100 sqm), and projects under renovation or development in Arcachon and Paris (Galerie Vaugirard and Marché St Germain), and totalling 97,000 sqm.

Activité de la période Activity for the period

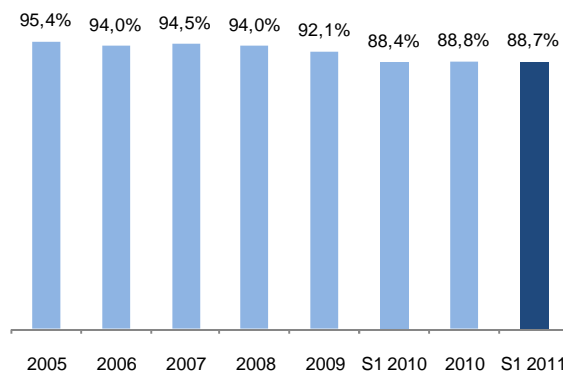
Le premier semestre 2011 a enregistré une stabilité à périmètre constant des loyers faciaux ainsi que du taux de vacance (11,3 % vs 11,2 %).

The first-half 2011 stabilized in headline rents on a like-for-like basis, as well as in vacancy rate (11.3% vs 11.2%).

Evolution des loyers faciaux (M€) Change in headline rents (€m)



Taux d'occupation* Occupancy rate*

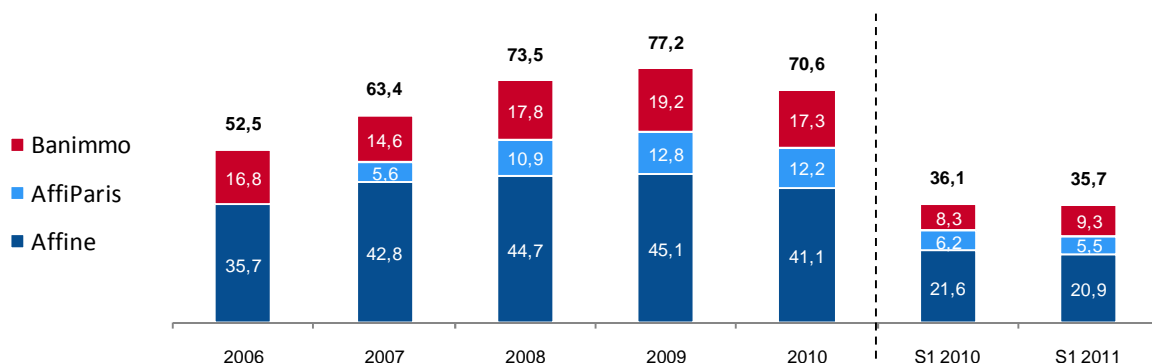


* Taux d'occupation financier hors immeubles en restructuration et hors Banimmo
* Financial occupancy rate excluding buildings being restructured and Banimmo

Au cours du semestre, le montant des loyers bruts perçus s'est élevé à 35,7 M€, en baisse de 1,3 % par rapport à la même période en 2010 et répartis à hauteur de 58,6 % pour Affine, 15,4 % pour AffiParis et 26,0 % pour Banimmo.

During the first half 2011, the amount of gross rental income totalled €35.7m, down 1.3% compared with the same period in 2010 and broken down as follows: 58.6% for Affine, 15.4% for AffiParis and 26.0% for Banimmo.

Revenus locatifs (en M€) Gross rental income (in €m)



Valeur des immeubles (droits inclus)

Le groupe a procédé à l'évaluation de son patrimoine locatif à fin juin 2011 par de nouvelles expertises externes pour 97 % de sa valeur et par une mise à jour interne pour les autres actifs de petite taille ou en cours de cession (en reprenant notamment le prix

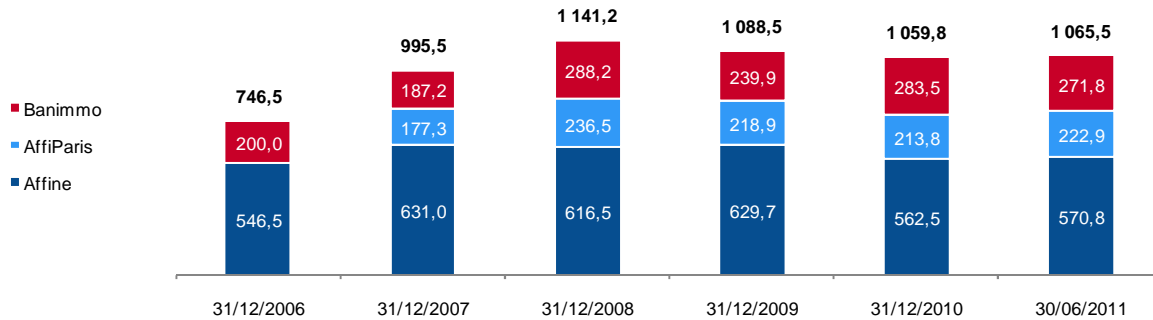
Value of properties (transfer tax included)

At the end of June 2011, the Group valued its rental properties portfolio using external appraisals for 97% of its value and internal appraisals for the remaining small assets or those being sold (particularly including assets with a preliminary contract for sale).

des actifs sous promesse). La valeur (droits inclus) des 98 actifs immobiliers s'établit à 1 065 M€, contre 1 060 M€ à fin 2010.

The value (transfer tax included) of the 98 properties totalled €1,065m, versus €1,060m at year-end 2010.

Evolution de la valeur des immeubles, droits inclus (en M€) Change in value of properties, transfer tax included (in €m)



Valeur des immeubles (hors droits)

La valeur du patrimoine hors droits augmente de 1 010 M€ à 1 015 M€. Cette variation résulte :

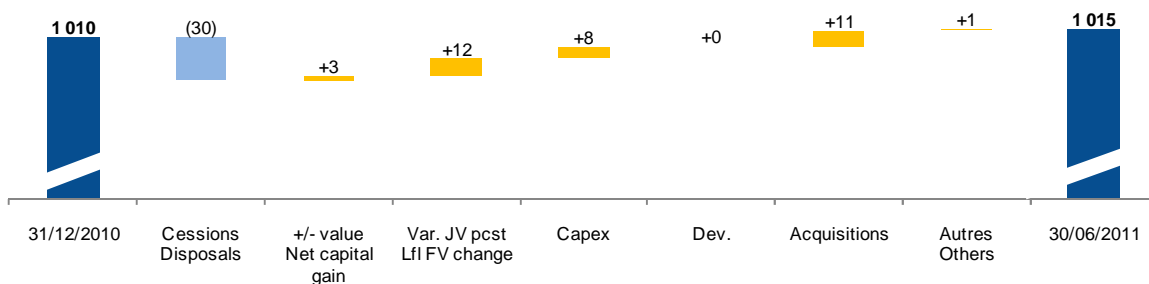
- de cessions à hauteur de 30 M€, permettant d'enregistrer une plus value de cession de près de 2,8 M€ ;
- de 19 M€ d'investissements immobiliers dont 11 M€ d'acquisitions, 0,2 M€ de développement et 8,5 M€ d'amélioration des immeubles ;
- d'une augmentation de 12 M€ de la juste valeur à périmètre constant.
- d'une augmentation de 1 M€ lié au reclassement d'un actif en IAS2 chez Banimmco.

Value of properties (transfer tax excluded)

The value of properties excluding transfer taxes increased from €1,010m to €1,015m. This change resulted from:

- sales totalling €30m, with a €2.8m capital gain;
- €19m in investments of which €11m in acquisitions, €0.2m in developments and €8.5m in enhancement of existing properties;
- a €12m increase in fair value on a like-for-like basis.
- a €1m increase related to the reclassification under IAS2 of an asset at Banimmco under IAS2.

Variation de la valeur des immeubles hors droits (en M€) au 30 Juin 2011 Change in the value of buildings excluding transfer taxes (in €m) at 30 June 2011



La valeur d'expertise du portefeuille à périmètre constant a augmenté de 1,2 % et se décompose en :

The portfolio's appraisal value on a like-for-like basis rose slightly by 1.2% and results from:

- une diminution de 0,9 % résultant de la baisse des loyers de marché.
- une augmentation de 1,5 % grâce à la diminution des taux de rendement retenus pour les expertises,
- une augmentation de 0,6 % résiduelle.
- a 0.9% decrease from the decrease in market rents.
- a 1.5% increase due to a decrease in the yield rate used by the appraisers,
- a residual 0.6% drop.

Le taux de rendement moyen ressortant des expertises est de 7,2 % et une variation négative ou positive de ce taux de 25 points de base conduirait respectivement à une hausse ou une baisse de 30,1 M€ de la valeur du patrimoine.

The average yield from the appraisals came to 7.2% 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 €30.1m.

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	591	6,8 %	18,8
Surfaces commerciales / Retail	208	7,0 %	5,2
Entrepôts et activités / Warehouses and industrials	167	8,5 %	4,8
Autres / Others	50	7,6 %	1,3
Total	1 015	7,2 %	30,1

SYNTHÈSE FINANCIÈRE FINANCIAL SUMMARY

Résultats Earnings

Résultats consolidés

NB: Depuis 2008, les comptes présentés et commentés dans ce rapport sont établis en normes IFRS en présentation commerciale. Cette présentation fait l'objet en 2010 de légères modifications afin de répondre davantage aux recommandations établies par l'EPRA, dont l'objectif premier est une plus grande transparence du secteur immobilier. Les comptes en présentation bancaire sont fournis dans le rapport financier.

Consolidated earnings

NB: Since 2008, the statements referred to in this report have been prepared in accordance with IFRS corporate accounting standards. In 2010, this presentation was slightly adjusted to meet EPRA Best Practice Recommendations, the main aim of which is to improve transparency of the property sector. Statements based on banking standards are provided in the financial report.

Résultat consolidé (M€) ⁽¹⁾	S1 2010 ⁽⁶⁾	2010	S1 2011	Consolidated (€m) ⁽¹⁾
Revenus locatifs	36,1	70,6	35,7	Gross rental income
Loyers nets	28,9	59,6	31,2	Net rental income
Revenus des autres activités	1,0	5,6	1,3	Other income
Frais de fonctionnement	(10,6)	(20,3)	(10,1)	Corporate expenses
EBITDA courant ⁽²⁾	19,4	44,9	22,3	Current EBITDA ⁽²⁾
Résultat opérationnel courant	19,2	44,6	22,2	Current operating profit
Autres produits et charges	(3,2)	(5,1)	(2,1)	Other incomes and expenses
Résultat des cessions d'actifs	(1,3)	(0,4)	4,5	Net profit or loss on disposal
Résultat opérationnel avt ajust. valeur	14,8	39,0	24,6	Operating profit (before value adj.)
Solde net des ajustements de valeurs	(7,7)	(2,8)	11,7	Net balance of value adjustments
Résultat opérationnel net ⁽³⁾	7,0	36,2	36,3	Net operating profit ⁽³⁾
Coût de l'endettement financier net	(13,9)	(27,6)	(13,9)	Net financial cost
Ajustement de valeurs des instr. financiers	(10,7)	(2,9)	5,3	Fair value adjustments of hedging instr.
Impôts	0,6	0,6	(2,8)	Taxes
Divers ⁽⁴⁾	1,1	4,4	1,6	Miscellaneous ⁽⁴⁾
Résultat net	(15,9)	10,6	26,5	Net profit
Résultat net – part du groupe	(11,6)	10,3	21,8	Net profit – group share
Résultat net – part du groupe	(11,6)	10,3	21,8	Net profit – group share
Retraitement EPRA	16,6	7,3	(14,2)	EPRA adjustments
Résultat EPRA ⁽⁵⁾	4,9	17,6	7,5	EPRA earnings ⁽⁵⁾

(1) Sur la base des comptes IFRS en présentation commerciale et des recommandations de l'EPRA. / Based on IFRS standards for corporate accounting and EPRA recommendations.

(2) L'EBITDA courant correspond au résultat opérationnel courant hors coûts de dépréciations et d'amortissements courants. Ce montant n'intègre pas au S1 2010, 2010 et S1 2011 la dépréciation de Sant Feliu, pour respectivement 4,0 M€, 5,2 M€, et 2,0 M€, présent dans les autres produits et charges. / Current EBITDA represents the current operating profit excluding current depreciation and amortisation costs. This amount excludes the depreciation on Sant Feliu of €4.0m, €5.2m and €2.0m in H1 2010, 2010 and H1 2011 respectively and appears under the other incomes and expenses.

(3) Le résultat opérationnel net correspond au résultat courant après prise en compte des variations de valeurs, incluant les variations des écarts de goodwill contrairement aux années antérieures. / The net operating profit represents the operating profit after the value change, including goodwill change, unlike previous years.

(4) Quote-part de sociétés mise en équivalence, résultat net d'activités arrêtées ou en cours de cession, autres produits et charges financiers. / Share in companies consolidated using the equity method, net profit from activities that have been discontinued or are being sold, other financial income.

(5) L'EPRA, association des foncières européennes cotées en bourse, a mis à jour en octobre 2010 un guide sur les mesures de performances. Le Résultat EPRA exclut, comme précisé dans la note sur les retraitements de l'EPRA, les variations de justes valeurs, les plus ou moins values de cessions et les autres éléments non-récurrenents. / The European Public Real Estate Association (EPRA) issued Best Practices Policy Recommendations in October 2010, which give guidelines for performance measures. As detailed in the EPRA adjustments note, the EPRA earnings measure excludes the effects of fair value changes, gains or losses on sales and other non-recurring items.

(6) Retraité des impacts de la norme IAS 2. / Adjusted to the IAS2 standard.

Les revenus locatifs sont en retrait de 1,3 %, tirés à la baisse par les cessions. Ces effets sont limités en grande partie par les acquisitions et les VEFA de Nevers et d'Arcachon. A périmètre constant, les loyers de la période augmentent de 1,3 %, bénéficiant de l'amélioration du taux d'occupation. La réduction des charges locatives, résultant notamment de la diminution des provisions sur loyers et de l'effet favorable des redevances de charges, permet aux loyers nets d'afficher une hausse de 7,9 %.

Le résultat opérationnel courant, en hausse de 15,7 %, profite également de l'amélioration des bénéfices de l'activité de développement immobilier (1,3 M€ vs 1,0 M€), hors dépréciation sur stocks, et de la diminution de 4,0 % des frais de fonctionnement (10,1 M€ vs 10,6 M€), permettant de plus que compenser l'érosion naturelle des revenus sur les opérations de location-financement (1,0 M€ vs 1,2 M€).

Le résultat opérationnel net est en forte hausse (5,1 x). Cette amélioration provient principalement de l'augmentation des justes valeurs des immeubles (+11,7 M€ vs -7,7 M€), auxquelles il faut ajouter une nouvelle dépréciation sur la valeur du terrain de Sant Feliu (2,0 M€ vs 4,0 M€), détenu en stock par Concerto.

Le coût de la dette nette reste stable à 13,9 M€, la hausse des taux étant compensée par la diminution de l'endettement. Les six premiers mois de l'année bénéficient de la reprise de valeur des instruments financiers (+5,3 M€ vs -10,7 M€), de la plus value de cession de titres Montéa (+0,7 M€), et de l'amélioration de la contribution des sociétés mises en équivalence (0,6 M€ vs 0,3 M€). Le résultat net part du groupe ressort ainsi en forte hausse à 21,8 M€ contre une perte de 11,6 M€ en 2010.

Retraité des éléments non-courants, tels que la variation de juste valeur et les plus ou moins values de cessions, le résultat EPRA ressort à 7,5 M€ contre 4,9 M€ en 2010.

Résultats consolidés Ancienne présentation

Le tableau de la marge opérationnelle utilisé pour les exercices précédents laisse place à une présentation plus en ligne avec les nouvelles normes de place et dont la lecture avec les annexes financières est facilitée. Désormais, le résultat EPRA représente le résultat net courant de l'activité de foncière stricto sensu (soit le résultat net – part du groupe hors variations de justes valeurs, plus ou moins values de cessions et autres éléments non-courants).

Gross rental income declined by 1.3%, due to disposals. These impacts are mainly limited by acquisitions and buildings in anticipation of completion in Nevers and Arcachon. On a like-for-like basis, rents during the period were up 1.3%, benefiting from improvement in the occupancy rate. The reduction of rental charges, resulting from the decrease of provisions on rents and the favourable effect of accounting write-offs, allowed an increase in net rents of 7.9%.

Current operating income, up 15.7%, is also boosted by the improvement in profitability of the property development activity (€1.3m vs €1.0m), excluding depreciation on inventories, and the 4.0% reduction in operating expenses (€10.1m vs €10.6m). These items more than offset the natural erosion of revenue on finance lease transactions (€1.0m vs €1.2m).

Net operating profit showed a sharp increase (5.1x). This improvement comes mainly from an increase in property fair values (+€11.7m vs -€7.7m), plus a further depreciation to the value of the Sant Feliu land (€2.0m vs €4.0m), held as stock by Concerto.

The cost of net debt remained stable, the interest rate increase being offset by a decrease in debt. The first six months of 2011 benefited from the upturn of the fair value of financial instruments (+€5.3m vs -€10.7m), a capital gain on the sale of shares in Montéa (+€0.7m) and an improvement in the contribution from associates (€0.6m vs €0.3m). Net profit group share came to €21.8m, against a loss of €11.6m in 2010.

Adjusted for exceptional items such as fair value changes and net profit or loss on disposals, EPRA earnings amounted to €7.5m against €4.9m in 2010.

Consolidated earnings Previous presentation

The operating margin table used for the previous years has been replaced by a presentation more in line with best practices and with improved legibility of the financial appendices. From now on, EPRA earnings represent the current net profit from the property activity *stricto sensu* (i.e. net profit - group share excluding changes in fair value, gains or losses on sales and other non-current items).

Présentation antérieure / previous presentation

Résultat consolidé (M€) ⁽¹⁾	S1 2010 ⁽⁷⁾	2010	S1 2011	Consolidated income statement (€m) ⁽¹⁾
Immeuble de placement	28,9	59,6	31,2	Investment properties
Location financement	1,2	2,9	1,0	Finance lease
Développement immobilier ⁽²⁾	(4,2)	(2,8)	(1,7)	Property development ⁽²⁾
Divers	1,0	1,0	0,4	Miscellaneous
Marge opérationnelle ⁽³⁾	26,9	60,7	30,9	Operating margin⁽³⁾
Résultat financier ⁽⁴⁾	(14,6)	(27,5)	(12,9)	Financial income ⁽⁴⁾
Charges d'exploitation et divers	(10,9)	(21,3)	(10,7)	Operating and miscellaneous
Impôts sur les sociétés	0,4	0,3	(0,7)	Corporate income tax
Résultat courant	1,8	12,2	6,5	Current profit
Plus-values nettes de cession	(1,3)	(0,4)	4,5	Net capital gains on property sales
Résultat courant après cession	0,5	11,8	11,0	Current profit after property sales
Variation de juste valeur des immeubles ⁽⁵⁾	(7,7)	(2,8)	11,7	Change in fair value of properties ⁽⁵⁾
Variation de juste valeur des instr. financiers	(10,7)	(2,9)	5,3	Change in fair value of financial instruments
Divers ⁽⁶⁾	1,8	4,3	0,6	Miscellaneous ⁽⁶⁾
Impôts différés net d'exit tax	0,2	0,3	(2,1)	Deferred tax net of exit tax
Résultat net	(15,9)	10,6	26,5	Net profit
Dont part du groupe	(11,6)	10,3	21,8	Of which Group share

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

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

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

(4) Hors profit de dilution et variation de juste valeur. / Excluding profit from dilution and change in fair value.

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

(6) Quote-part de sociétés mise en équivalence, variation des écarts d'acquisition, et résultat net d'activités arrêtées ou en cours de cession. / Share in companies consolidated using the equity method, changes in goodwill and net profit from activities that have been discontinued or are being sold.

(7) Retraité des impacts de la norme IAS 2. / Adjusted to the IAS2 norm.

Cash-flow consolidé Consolidated cash flow

Flux de trésorerie (M€)	S1 2010 *	2010	S1 2011	Cash Flow (€m)
Capacité d'autofinancement	11,0	25,8	9,1	Funds from operation
Capacité d'autofinancement hors coût de l'endettement et des charges d'impôts	24,2	51,7	25,4	Funds from operation excluding cost of debt and taxes
Variation du BFR	(17,1)	(27,4)	11,7	Change in WCR
dont IAS2	(19,3)	(24,9)	16,2	of which IAS2
Impôt payé	(0,8)	(3,9)	0,3	Taxes paid
Cash-flow opérationnel	6,4	20,4	37,5	Operating cash flow
Cash-flow opérationnel (hors IAS2)	25,7	45,2	21,2	Operating cash flow (excluding IAS2)
Cash-flow opérationnel – part du groupe	11,0	30,2	25,7	Operating cash flow – Group share
Acquisitions & Investissements	(10,1)	(88,7)	(17,9)	Acquisitions & Investments
Cessions	40,1	97,7	25,3	Disposals
Divers	0,6	(0,2)	1,4	Others
Cash-flow d'investissement	30,6	8,8	8,9	Investment cash flow
Emprunts nouveaux	95,7	117,7	42,6	New loans
Remboursements d'emprunts	(109,6)	(96,6)	(64,8)	Loan repayments
Intérêts	(14,2)	(29,1)	(15,1)	Interest
Divers	(14,9)	(23,0)	(11,7)	Others
Cash-flow de financement	(42,9)	(31,0)	(49,0)	Financing cash flow
Variation de trésorerie	(5,9)	(1,8)	(2,6)	Change in cash position

* Retraité des impacts de la norme IAS 2. / Adjusted to the IAS2 norm.

La capacité d'autofinancement (hors coût de l'endettement) du groupe, affectée notamment par l'augmentation des charges d'impôts, a augmenté de

The Group's funds from operations (excluding cost of debt), affected by the higher corporate taxes, increased 5.1% at €25.4m. The WCR changes showed

5,1 % pour s'établir à 25,4 M€. La variation de BFR enregistre une évolution nettement positive, conséquence de l'adoption depuis 2010 par Banimmo de la norme comptable IAS2 pour les immeubles en restructuration. Le poste stocks, intégré au cash-flow opérationnel, enregistre donc toutes les dépenses (acquisitions, travaux) et tous les produits (cessions) afférant à ces immeubles. En 2010, Banimmo n'a réalisé aucune cession d'immeubles en IAS2, entraînant ainsi une forte variation négative de BFR, alors que le premier semestre enregistre le produit de la cession des commerces de Clamart (20 M€). Le cash-flow opérationnel ressort ainsi à 37,5 M€ contre 6,4 M€ pour la même période en 2010.

L'activité d'investissement du groupe est en augmentation avec un montant de 17,9 M€ contre 10,1 M€ en 2010. Il comprend pour l'essentiel l'acquisition d'un immeuble de bureaux à Lyon (10,5 M€), les premiers travaux de rénovation de la tour Traversière à Paris, et l'achat par Affine de la participation de 9,8 % de Shy dans AffiParis. La politique active d'arbitrage s'est poursuivie et a conduit le groupe à réaliser 25,3 M€ de cessions. Les cessions ont représenté principalement des immeubles matures ou de taille insuffisante. Au total le cash-flow d'investissement ressort à 8,9 M€ contre 30,6 M€ pour la même période en 2010.

Le solde net des opérations de financement, y compris les dividendes versés (12,5 M€) et les frais financiers (15,1 M€), dégage un cash-flow négatif de 49,0 M€, les nouveaux emprunts représentant 66 % des remboursements.

Au global, la trésorerie a diminué au cours du semestre de 2,6 M€ et reste à un niveau confortable.

a sharp improvement resulting from Banimmo's transition to the IAS2 accounting standard since 2010 for buildings in refurbishment. The stock, integrated in the operating cash flow, thus records all expenses (acquisitions, refurbishments) and the proceeds (disposals) pertaining to those buildings. In 2010, Banimmo didn't make any sale of building registered under the IAS2 standard, leading to strong negative change in WCR, in contrary to the first half 2011 which recorded a sale proceed on the Clamart retail properties (€20.0m). The operating cash flow totalled €37.5m, against €6.4m for the same period in 2010.

The Group's investment activity increased with an amount of €17.9m against €10.1m in 2010. This mainly includes the acquisition of an office building in Lyon (€10.5m), the first phase of refurbishment for the Traversière tower in Paris and the purchase by Affine of Shy's 9.8% stake in AffiParis. The active disposal policy continued and has helped the Group reach €25.3m of disposals. Disposals mainly represented mature or under-sized buildings. Total cash flow from investments came to €8.9m, against €30.6m for the same period in 2010.

The net balance of financing transactions, including dividends paid (€12.5m) and interest (€15.1m), generated negative cash flow of €49m, with repayments against new borrowings at 66%.

Overall, the cash position decreased by €2.6m over the period and remains at a comfortable level.

Bilan consolidé Consolidated balance sheet

Bilan consolidé (M€)	S1 2010	2010	S1 2011	Consolidated balance sheet (€m)
ACTIF	1 241,4	1 282,5	1 260,8	ASSET
Immeubles (hors droits)	1 028,7	1 009,9	1 014,9	Properties (excluding transfer taxes)
<i>dont immeubles de placement</i>	872,0	772,5	783,7	<i>of which investment properties</i>
<i>dont immeubles destinés à la vente</i>	156,7	75,4	80,9	<i>of which property held for sale</i>
<i>dont immeubles en rénovation</i>	0,0	162,0	150,4	<i>of which property in refurbishment</i>
Titres de participations	5,1	15,6	4,9	Equity holdings
Sociétés mises en équivalence	20,9	41,9	41,1	Equity affiliates
Trésorerie	22,0	27,9	27,2	Cash
Autres actifs	164,6	187,2	172,6	Other assets
PASSIF	1 241,4	1 282,5	1 260,8	LIABILITIES
Fonds propres (avant affectation)	401,0	430,1	440,0	Shareholders equity (before allocation)
<i>dont ORA</i>	30,9	31,7	20,7	<i>of which convertibles</i>
<i>dont TSDI</i>	73,3	73,3	73,4	<i>of which PSL</i>
Dettes bancaires	706,9	742,4	719,9	Bank debt
Autres passifs	133,4	110,0	100,9	Other liabilities

Actif net réévalué

Les fonds propres totaux sont en légère amélioration (+2,3 %) au 30 juin 2011 à 440,0 M€ (dont part du groupe : 358,8 M€), reflétant la contribution positive du résultat net (21,8 M€), et intégrant la distribution en mai de la part du dividende payé en numéraire au titre de 2010 (10,9 M€). En neutralisant les quasi-fonds propres que constituent les produits de l'émission de 75 M€ de TSDI en juillet 2007, et après retraitement de la juste valeur des instruments dérivés et des impôts différés, l'actif net réévalué hors droits EPRA s'établit donc au 30 juin 2011 à 296,6 M€, soit 29,83 € par action (après dilution des ORA et hors autocontrôle), en diminution de 2,8 % par rapport au 31 décembre 2010. Droits inclus, l'ANR EPRA par action s'établit à 34,92 €.

Net asset value

Total shareholders' equity slightly improved (+2.3%) at €440.0m on 30 June 2011 (of which Group share: €358.8m), reflecting the positive contribution of net profit (+€21.8m), and the distribution in May of the dividend paid in cash for 2010 (€10.9m). After neutralising the quasi-equity represented by the €75m perpetual subordinated loan notes issued in July 2007, and after adjustments of the fair value of derivatives and deferred taxes, the EPRA net asset value excluding transfer taxes was €296.6m at 30 June 2011, or €29.83 per share (after dilutions and excluding treasury shares), down 2.8% compared to 31 December 2010. Transfer taxes included, the NAV per share was €34.92.

ANR par action (€)	S1 2010	2010	S1 2011	NAV per share (€)
Fonds propres (avant affectation)	326,1	346,8	358,8	Shareholders' equity (before allocation)
Retraitement des TSDI	(73,3)	(73,3)	(73,4)	PSL adjustment
ANR IFRS (hors droits)	252,9	273,4	285,4	IFRS NAV
Retraitements EPRA	20,8	12,6	11,2	EPRA adjustments
ANR EPRA (hors droits)	273,6	286,0	296,6	EPRA NAV (excl. TT)
ANR EPRA (droits inclus)	323,7	335,9	347,1	EPRA NAV (incl. TT)
Nombre d'actions dilués (hors autocontrôle)	9 221 077	9 314 600	9 940 609	Diluted number of shares (excl. Tr. shares)
ANR EPRA dilué (hors droits) par action	29,67	30,70	29,83	Diluted EPRA NAV (excl. TT) per share

Par rapport à ces ANR, le cours de l'action au 30 juin 2011 (19,92 €) présente une décote allant de 33 % à 43 %.

Based on these NAVs, the share price at 30 June 2011 (€19.92) shows a discount ranging from 33% to 43%.

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.

Le total des crédits bancaires signés pour le premier semestre 2011 par Affine s'élève à 14,5 M€ (hors lignes de crédit confirmées), à comparer à un montant total d'amortissements de la dette bancaire de 18,3 M€ sur la période.

Affine disposait par ailleurs au 30 juin de lignes de crédit à court terme confirmées pour un montant total de 19 M€.

AffiParis n'a contracté aucun crédit nouveau au cours du premier semestre 2011.

Banimmo dispose pour sa part auprès d'un pool bancaire d'une ligne permanente de 117,5 M€ (le

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.

During the first half, the total new financing signed by Affine was €14.5m (excluding confirmed lines of credit), compared to €18.3m in total amortisation of bank debt over the period.

In addition, Affine currently had confirmed short-term lines of credit totalling €19m at June 30.

AffiParis did not contract any new credit during the first half 2011.

Banimmo has a permanent line of €117.5m (the previous amount of €190m was decreased by €72.5m

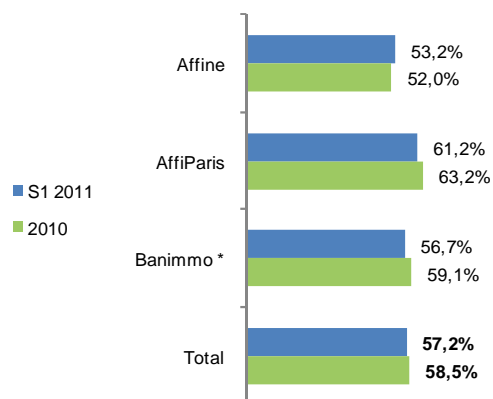
montant antérieur de 190 M€ a été diminué de 72,5 M€ à la suite de l'émission obligataire). Cette ligne est tirée au 30 juin 2011 à hauteur de 69,2 M€. Banimmo a conclu un refinancement de ce crédit existant arrivant à échéance le 5 septembre 2011 avec un consortium de 2 banques. Ce nouveau crédit stabilise pour une période de 5 ans le financement du groupe. Il porte sur 120 M€ et est du type Revolving comme le précédent. Son mode d'utilisation est cependant fort simplifié par rapport au crédit existant. Il permet un ratio d'endettement à concurrence de 65 % des actifs. Par ailleurs, depuis 2009, Banimmo a signé de nouvelles facilités de crédit qui sont dédiées à des actifs immobiliers spécifiques pour un montant total de 73,7 M€. Ces crédits 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 2011 la dette financière (nette de la trésorerie et équivalents de trésorerie) du groupe s'établit à 698 M€, contre 718 M€ à fin 2010. Elle représente 1,6 fois le montant des fonds propres.

Déduction faite de la dette allouée au crédit bail (35 M€), la dette financière nette correspondant aux immeubles de placement hors VEFA (et aux sociétés mises en équivalence soit 81 M€) s'élève à 663 M€, conduisant à un LTV de 57,2 % contre 58,5 % fin 2010.

Le rapport des frais financiers sur la moyenne des dettes financières nettes fait ressortir pour le premier semestre un coût moyen de la dette de 2,9 %, et 4,1 % coûts de couverture inclus.

LTV (Loan-to-Value)



* Dette sur total actif / Debt on total assets

Hors Banimmo (financée pour une large part par une ligne de crédit), la durée moyenne des dettes au 30 juin 2011 est de 5,4 années. Ces dettes sont

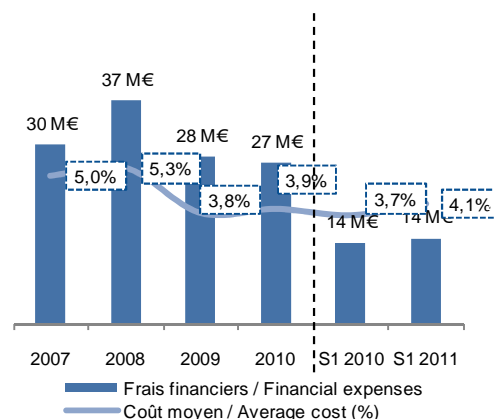
following the bond issue) from a banking pool. At 30 June 2011, this line was drawn down by €69.2m. Banimmo concluded a refinancing of the existing credit due on 5 September 2011, with a consortium of two banks. This new credit stabilizes the group's funding for a period of 5 years. It amounts to €120m and is revolving as the previous. Its use is however very simplified compared to the existing one. It allows a debt ratio of 65% of assets. In addition, since 2009, Banimmo has signed new credit facilities dedicated to specific buildings for a total amount of €73.7m.-These facilities give the company 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 2011, the Group's financial debt (net of cash and cash equivalents) was €698m versus €718m at year-end 2010. It represented 1.6 times equity.

After deducting the debt allocated to leasing activities (€35m), the net financial debt for investment properties excluding buildings in anticipation of completion (and associates for €81m) totalled €663m, resulting in an LTV ratio of 57.2% compared to 58.5% at year-end 2010.

Financial costs on the average of net financial debt resulted in an average cost of debt of 2.9%, or 4.1% including hedging costs for the first half 2011.

Coût de la dette / Financial cost



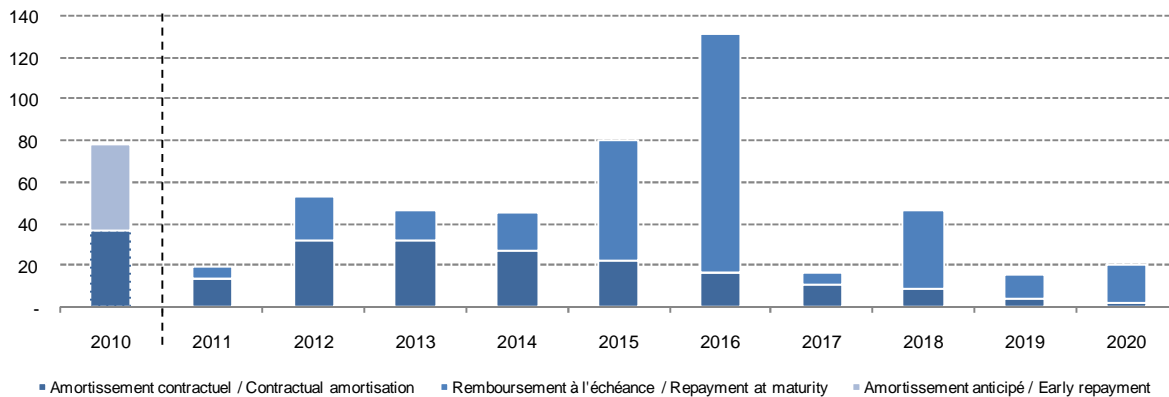
Excluding Banimmo (financed mainly through a line of credit), the average maturity of debt at 30 June 2011 was 5.4 years. These debts are amortised at a

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, l'échéance de 2016 correspondant au remboursement du crédit finançant l'immeuble Baudry chez AffiParis qui sera refinancé avant ou à cette date.

pace corresponds 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, the 2016 repayment corresponding to the maturity of the loan on the Baudry building in AffiParis, which will be refinanced prior to or on this date.

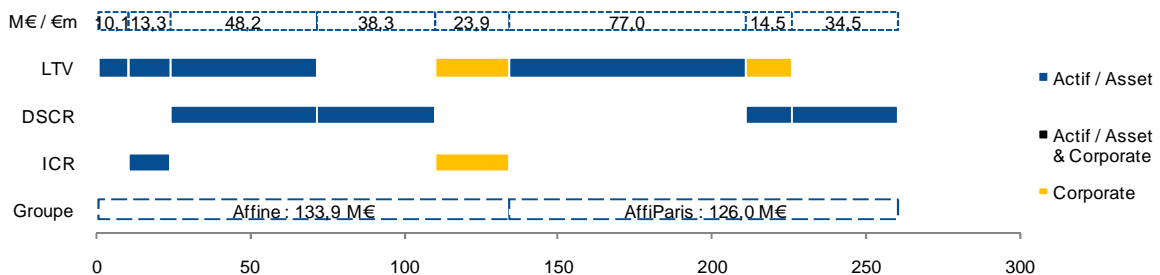
Amortissement de la dette hors Banimmo (en M€)

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 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 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 marché immobilier français, bien qu'en sensible redressement depuis la crise de 2008-2009, reste soumis aux aléas d'une crise financière durable aux multiples rebondissements. Dans ce contexte, la politique de prudence menée par le groupe depuis 3 ans reste toujours d'actualité.

Il n'en poursuit pas moins sa stratégie visant à renforcer sa rentabilité, rétablir l'occupation de ses immeubles, améliorer sa lisibilité, concentrer son portefeuille sur les actifs répondant le mieux à ses critères de taille, de risque et de rendement.

Ses investissements, en actifs nouveaux ou par l'amélioration d'immeubles en portefeuille, seront poursuivis, et Affine continuera à examiner toutes les opportunités de croissance externe ou de rapprochements.

Despite its slight recovery since the 2008-2009 crisis, the French real estate market remains subject to the hazards of a sustainable financial crisis with multiple twists and turns. In this context, the prudent policy conducted by the group for 3 years remains relevant.

The group still continues its strategy aimed at strengthening its profitability, restoring the occupancy of its buildings, improving its transparency, focusing its portfolio on assets best meeting its criteria in term of size, performance and risk.

The group's investments, in new assets or through the improvement of its buildings, will be pursued. Affine will continue to examine all opportunities of external growth or partnerships.

LES SOCIÉTÉS THE COMPANIES

Les sociétés foncières The real estate companies

Affine

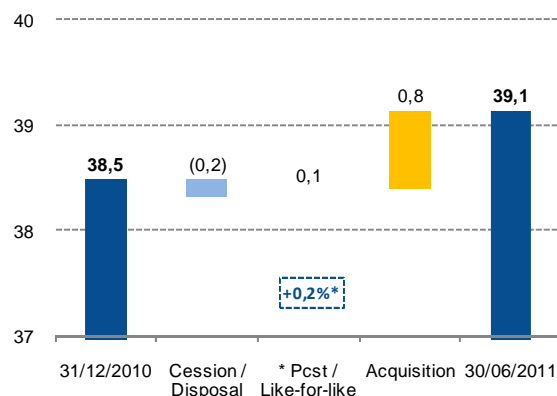
NB : les informations commentées dans cette partie concernent la sous-consolidation d’Affine (« Foncière Affine ») et de ses filiales (sous-groupes Banimmo et AffiParis exclus).

1-Activité de foncière

Le portefeuille de Foncière Affine comprend, à fin juin 2011, 63 immeubles en France répartis entre la région parisienne (hors Paris) et les autres régions, ainsi qu’un ensemble immobilier résidentiel en Allemagne. Il développe 539 000 m² et sa valeur (droits inclus) est estimée à 541,6 M€.

A périmètre constant, cette valeur est en hausse de 0,9 % par rapport à celle à fin 2010.

Evolution des loyers faciaux (M€) Change in headline rents (€m)



Pctst / Like-for-like : A périmètre constant. / On a like-for-like basis.

Les loyers des baux en vigueur au 30 juin 2011 représentent un montant de 39,1 M€, en légère augmentation de 0,2 % à périmètre constant par rapport au 31 décembre 2010, et de 1,7 % en tenant compte des acquisitions et cessions.

Au cours du semestre, Foncière Affine a signé 17 baux ou renégociations portant sur une surface totale de 70 800 m² et un loyer annuel global de 3,2 M€. Par ailleurs, 7 locataires ont résilié leur bail, représentant au total une surface de 9 200 m² et un

Affine

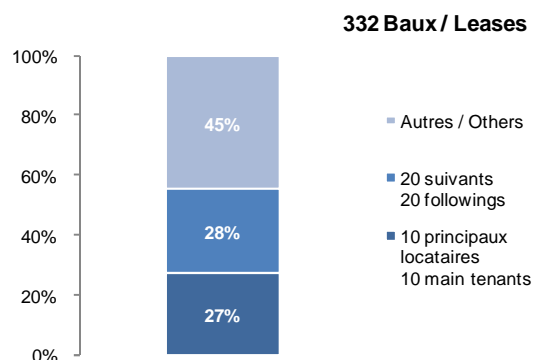
NB: The information contained in this section concerns the sub-consolidation of Affine (“Affine property company”) and its subsidiaries (excluding Banimmo and AffiParis sub-groups).

1-Rental property activities

The portfolio of Affine property company included as at end of June 2011, 63 buildings in the Paris region (excluding the city of Paris) and other regions in France, as well as a housing complex in Germany. It totals 539,000 sqm and its value (transfer tax included) is estimated at €541.6m.

On a like-for-like basis, its value is up 0.9% compared to its level at year-end 2010.

Répartition des baux Lease breakdown



Leases in effect at 30 June represented an amount of €39.1m, up 0.2% on a like-for-like basis compared to 31 December 2010, and up 1.7% taking into account acquisitions and disposals.

Over the year, Affine property company signed 17 leases or renegotiations covering a total surface area of 70,800 sqm and total annual rents of €3.2m. In addition, 7 tenants cancelled their leases, representing in total a surface area of 9,200 sqm and

loyer annuel de 1,1 M€.

Parmi les trente plus importants locataires, qui représentent 55 % 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 : TDF, la Mairie de Corbeil-Essonnes, l'Armée de Terre, Heidelberg, etc.

Au 30 juin 2011, le taux d'occupation financier du patrimoine de Foncière Affine (excluant les immeubles en cours de cession à l'unité : Saint-Cloud ; ou de développement : Arcachon) s'établissait à 87,2 %, contre 86,9 %¹ fin 2010. Le taux d'occupation s'améliore légèrement, l'arrivée de plusieurs locataires sur les sites de Leers, Saint Cyr en Val et Saint Etienne Molina faisant plus que compenser les quelques départs de locataires, enregistrés dans le centre commercial à Nîmes et dans l'entrepôt à Mer ; au 30 juin, les vacances proviennent pour 34 000 m² des entrepôts et locaux d'activités, les bureaux et commerces représentant environ 15 000 m² et 13 000 m² respectivement.

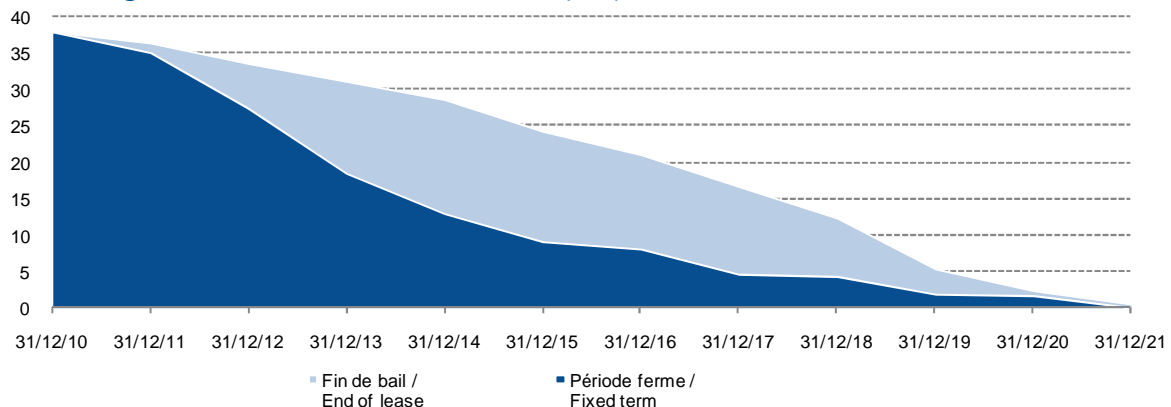
annual rents of €1.1m.

Among the top thirty tenants, who represent 55% of total rents, none accounted for as much as 10%, thus avoiding any concentration of risk to rental income. The most significant tenants are: TDF, the Corbeil-Essonnes municipal authority, the French armed forces (Armée de Terre), Heidelberg, etc.

At 30 June 2011, the financial occupancy rate of the properties belonging to Affine property company [excluding buildings under retail sale (Saint-Cloud) or development (Arcachon)] was 87.2%, compared to 86.9% at the end of 2010. The occupancy rate slightly improved the arrival of several tenants on the sites of Leers, Saint Cyr en Val and Saint Etienne Molina more than offsetting some departures, in the retail complex in Nîmes and in the warehouse in Mer; At 30 June, warehouses and industrials accounted for 34,000 sqm of vacancies, with offices and retail premises each accounting for 15,000 sqm and 13,000 sqm respectively.

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

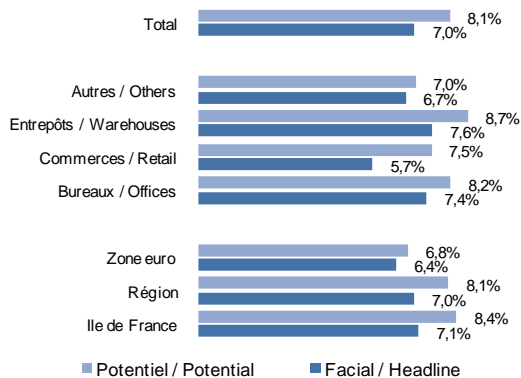
Dans le cadre de la rationalisation de son portefeuille immobilier, Foncière Affine a procédé au cours du semestre à la cession d'un ensemble immobilier de bureaux de 1 510 m² à Nantes. Cette cession s'est réalisée à la juste valeur de fin 2010. L'ensemble immobilier résidentiel de Berlin a fait l'objet d'une promesse de vente en juillet.

As part of its process to rationalise its property portfolio, Affine property company sold in the first half a 1,510 sqm office building in Nantes. This disposal was realised at its fair value at the end of 2010. A call option was granted in July for the sale of the Berlin housing complex.

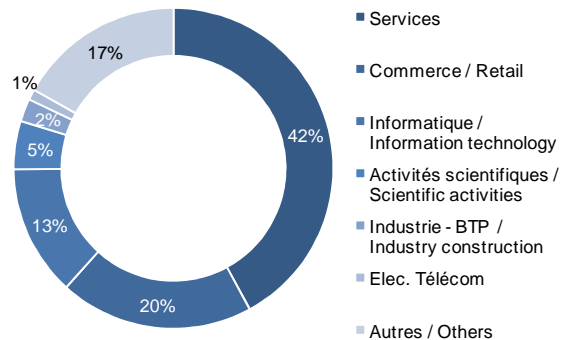
¹ Le taux 2010 diffère légèrement du taux précédemment publié, le groupe utilisant dorénavant la définition recommandée par l'EPRA (1 - Loyers de marché des surfaces vacantes / loyers de marché de la surface totale). La précédente méthode (1 - loyers de marché des surfaces vacantes / loyers potentiel de la surface totale) fait ressortir un taux d'occupation financier global à 87,5 %.

The 2010 rate differs slightly from the previously published rate, as the Group now uses the definition recommended by the EPRA (1 - Estimated Rental Value (ERV) of vacant spaces divided by ERV of total surfaces). The previous method (1 - ERV of vacant spaces divided by potential rent of total surfaces) gave an overall financial occupancy rate of 87.5%.

Rendement du patrimoine Rental yield of assets



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



2-Activité de développement

CONCERTO EUROPEAN DEVELOPER

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 European Developer a poursuivi ses opérations situées pour l'essentiel en France:

- Signature avec Sunclear, leader français dans la distribution de produits plastiques semi-finis, d'une opération de développement, en région parisienne, d'une plateforme logistique de 20 862 m² assorti d'un bail de 9 ans, livrable dernier trimestre 2012 ;
- Finalisation d'un accord de promotion / construction d'un bâtiment logistique de 25 000 m² environ pour un groupe de distribution de premier rang en région Champagne Ardennes, livrable au premier trimestre 2013.

A l'étranger :

- A Sant Feliu de Buixalleu (Espagne), la commercialisation des bâtiments à construire, d'une surface globale de 38 700 m², est en cours. La première opération signée, qui porte sur une surface de 3 700 m², a fait l'objet d'un dépôt de PC pour une livraison fin 2012.

PROMAFFINE

La société a décidé de ne plus lancer de nouvelles opérations de promotion et a confié jusqu'à fin juin 2011 à Péricle Développement la gestion des opérations en cours par des contrats de maîtrise d'ouvrage déléguée (Marseille et Nanterre) ou de délégation de promotion immobilière (Dreux).

2-Development activities

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

- Agreement with Sunclear, French leader in the distribution of semi-finished products, to develop, in the Paris region, a logistics platform with a gross floor area of 20,862 sqm, covered by a 9-year fixed lease, to be completed end 2012;
- Agreement reached with a leading retail group for the development and construction of a 25,000 sqm logistics building in the Champagne Ardennes regions – Completion expected first quarter 2013.

Abroad:

- At Sant Feliu de Buixalleu (Spain), the marketing of buildings to be built is under process. The project covers a total surface area of 38,700 sqm. The first signed transaction, which concerns a surface area of 3,700 sqm, has been granted a planning permission for delivery year-end 2012.

The company has decided to stop launching new development operations and has delegated the management of ongoing operations to Péricle Développement until the end of June 2011 through delegated project management contracts (Marseilles and Nanterre) or property development (Dreux)

Deux opérations en co-promotion avec Crédit Agricole Immobilier Promotion ont été poursuivies au cours de l'exercice:

- Nanterre-Seine Arche (92) : 166 logements (dont 70 à caractère social réservés en décembre par ICF La Sablière) et 1 200 m² de commerces (réservés en décembre par un investisseur); 99 % des logements en vente au détail sont actuellement pré commercialisés ;
- Marseille 10ème : 69 % des travaux de la tranche 1 et 2 sont réalisés et vendus, la livraison est prévue pour la fin de l'année 2011. 19 % des travaux de la tranche 3 sont réalisés.

3-Activité de crédit-bail

Aucune nouvelle opération n'a été réalisée au premier semestre 2011, et les encours poursuivent leur érosion naturelle. Au cours de la période, 12 crédits preneurs ont levé l'option d'achat de leur crédit bail, dont 4 par anticipation. En conséquence les engagements bruts ont été ramenés de 163,2 M€ à fin 2010 à 138,4 M€ à fin juin 2011, et les engagements nets de 57,6 M€ à 49,6 M€. Le montant des redevances a poursuivi sa décroissance pour atteindre 5,5 M€ contre 7,9 M€ pour la même période en 2010.

delegation contracts.

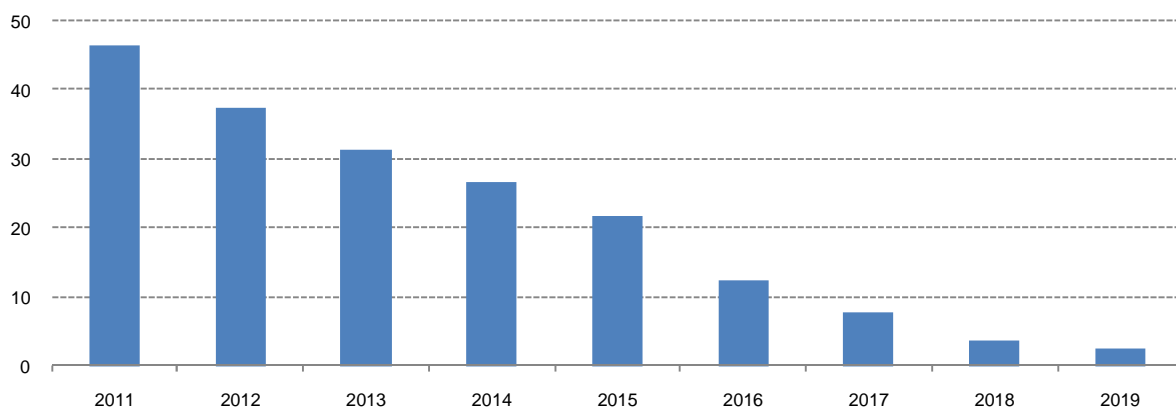
Two joint-development projects with Crédit Agricole Immobilier Promotion have continued over the period:

- Nanterre-Seine Arche (92): 166 flats (70 of which are for social housing reserved by ICF La Sablière in December) and 1,200 sqm of retail premises (reserved in December by an investor). 99% of housing units for sale are currently pre-marketed;
- Marseille 10: 69% of the first two tranches have been completed and sold; delivery is expected end of 2011. 19% of the third tranche have been completed.

3-Finance lease activities

There were no new operations in the first-half 2011 and the existing portfolio continued its natural decline. During the period, 12 lessees exercised their option to purchase their buildings, of which 4 earlier than maturity date. Gross commitments therefore decreased from €163.2m at year-end 2010 to €138.4m at the end of June 2011, and net commitments fell from €57.6m to €49.6m. Rents continued to decline, and were down at €5.5m versus €7.9m for the same period in 2010.

Encours de credit bail / Finance leases 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 relating to compliance with prudential ratios.

SEUILS RÈGLEMENTAIRE* REGLEMENTARY THRESHOLD*		AFFINE	
Ratio de solvabilité* Rapport entre les fonds propres nets et le total des risques pondérés	8 %	31,4 %	Solvency ratio Net equity capital dividend by total weighted risks
Coefficient de liquidité Au titre du mois de juin 2011	100 %	219 %	Liquidity ratios For the month of June 2011
Contrôle des grands risques consolidés : Rapport entre les engagements par débiteur et les fonds propres nets			Control of consolidated major risks: 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)

Résultat consolidé (M€) ⁽¹⁾	S1 2010	2010	S1 2011	Consolidated income statement (€m) ⁽¹⁾
Revenus locatifs	21,6	41,1	20,9	Gross rental income
Loyers nets	17,1	34,7	18,0	Net rental income
Revenus des autres activités	1,0	5,2	1,3	Other income
Frais de structure	(6,6)	(12,9)	(6,0)	Corporate expenses
EBITDA courant ⁽²⁾	11,5	27,0	13,3	Current EBITDA ⁽²⁾
Résultat opérationnel courant	11,5	26,8	13,2	Current operating profit
Autres produits et charges	(3,0)	(4,1)	(1,2)	Other incomes and expenses
Résultat des cessions d'actifs	(1,0)	(0,3)	0,9	Net profit or loss on disposal
Résultat opérationnel avt ajust. valeur	7,4	22,4	12,9	Operating profit (before value adj.)
Solde net des ajustements de valeurs	(6,2)	(3,3)	4,3	Net balance of value adjustments
Résultat opérationnel net ⁽³⁾	1,2	19,1	17,3	Net operating profit ⁽³⁾
Coût de l'endettement financier net	(1,8)	(8,5)	(3,4)	Net financial cost
Ajustement de valeurs des instr. financiers	(3,7)	0,1	1,3	Fair value adjustments of hedging instr.
Impôts	0,7	0,3	(1,3)	Taxes
Divers ⁽⁴⁾	(0,4)	3,4	5,3	Miscellaneous ⁽⁴⁾
Résultat net	(4,1)	14,4	19,1	Net profit
Résultat net – part du groupe	(5,8)	13,6	18,4	Net profit – group share
Résultat net – part du groupe	(5,8)	13,6	18,4	Net profit – group share
Retraitement EPRA	16,0	4,8	(9,0)	EPRA adjustments
Résultat EPRA ⁽⁵⁾	10,2	18,4	9,4	EPRA earnings ⁽⁵⁾

(1) Sur la base des comptes IFRS en présentation commerciale et des recommandations de l'EPRA. / Based on IFRS standards for corporate accounting and EPRA recommendations.

(2) L'EBITDA courant correspond au résultat opérationnel courant hors coûts de dépréciations et d'amortissements courants. Ce montant n'intègre pas au S1 2010, 2010 et S1 2011 la dépréciation de Sant Feliu, pour respectivement 4,0 M€, 5,2 M€, et 2,0 M€, présent dans les autres produits et charges. / Current EBITDA represents the current operating profit excluding current depreciation and amortisation costs. This amount excludes the depreciation on Sant Feliu of €4.0m, €5.2m and €2.0m in H1 2010, 2010 and H1 2011 respectively and appears under "Other incomes and expenses".

(3) Le résultat opérationnel net correspond au résultat courant après prise en compte des variations de valeurs, incluant les variations des écarts de goodwill contrairement aux années antérieures / The net operating profit represents the operating profit after the value change, including goodwill change, unlike previous years.

(4) Quote-part de sociétés mise en équivalence, résultat net d'activités arrêtées ou en cours de cession, autres produits et charges financiers. / Share in companies consolidated using the equity method, net profit from activities that have been discontinued or are being sold, other financial income.

(5) L'EPRA, association des foncières européennes cotées en bourse, a mis à jour en octobre 2010 un guide sur les mesures de performances. Le Résultat EPRA exclut, comme précisé dans la note sur les retraitements de l'EPRA, les variations de justes valeurs, les plus ou moins values de cessions et les autres éléments non-récurrenents. / The European Public Real Estate Association (EPRA) issued Best Practices Policy Recommendations in October 2010, which give guidelines for performance measures. As detailed in the EPRA adjustments note, the EPRA earnings measure excludes the effects of fair value changes, gains or losses on sales and other non-recurring items.

Les revenus locatifs déclinent de 3,2 %, une baisse alimentée par les cessions. Ces effets sont limités en grande partie par les acquisitions et les VEFA de Nevers et d'Arcachon. A périmètre constant, les loyers augmentent de 2,0 % bénéficiant de l'amélioration du taux d'occupation. La réduction des charges locatives, liée principalement à la diminution des provisions des loyers et à l'effet favorable des réductions de charges locatives, permet au groupe

Gross rental income declined by 3.2%, due to disposals. Those impacts are mainly limited by acquisitions and the buildings in anticipation of completion in Nevers and Arcachon. On a like-for-like basis, rents were up 2.0%, benefiting from the occupancy rate improvement. The reduction of rental charges, resulting from the decrease of provisions for rents and the favourable effect of accounting write-offs, allows the group to report a 5% increase in net

d'afficher des loyers nets en hausse de 5,0 %.

Le résultat opérationnel courant, en hausse de 15,3 %, profite de la reprise des bénéfices pour l'activité de développement immobilier (0,3 M€ vs -0,2 M€), hors dépréciation sur stocks, et de la diminution de 9,0 % des frais de fonctionnement, permettant de plus que compenser l'érosion naturelle des revenus sur les opérations de location-financement (1,0 M€ vs 1,2 M€).

Le résultat opérationnel net présente une très forte hausse, provenant de l'amélioration des justes valeurs des immeubles (4,3 M€ contre -6,2 M€).

L'augmentation du coût de la dette nette provient principalement de la diminution des dividendes de Banimmo (2,0 M€ vs 5,6 M€). Celle-ci est plus que compensée par la diminution des intérêts (-1,2 M€) liée aux désendettements, le versement du premier dividende d'AffiParis (0,8 M€), et la reprise de valeurs des instruments financiers (1,3 M€ vs -3,7 M€). Le résultat net part du groupe ressort ainsi en forte hausse à 18,4 M€ contre une perte de 5,8 M€ en 2010.

Retraité des éléments non-courants, tels que la variation de juste valeur et les plus ou moins values de cessions, le résultat EPRA ressort à 9,4 M€ contre 10,2 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 est stable (81 % contre 82 % à fin 2010) a réalisé un revenu locatif de 1,7 M€ contre 1,6 M€. Principalement en raison de la variation de la juste valeur, le résultat net ressort à 1,2 M€ contre 3,6 M€ en 2010.

5-Résultats (sous-consolidation)

Ancienne présentation

Le tableau de la marge opérationnelle laisse place à une présentation plus en ligne avec les nouvelles normes de place et dont la lecture avec les annexes financières est facilitée. Désormais, le résultat EPRA représente le résultat net courant de l'activité de foncière stricto sensu (soit le résultat net – part du groupe hors variations de justes valeurs, plus ou moins values de cessions et autres éléments non-courants).

rents.

Current operating income, up 15.3%, benefits from the upturn in profitability of the property development activity (€0.3m vs -€0.2m), excluding depreciation on inventories, and the 9.0% reduction in operating expenses. These items more than offset the natural erosion of revenue on finance lease transactions (€1.0m vs €1.2m).

Net operating profit increased sharply driven by the upturn in property fair values (€4.3m vs -€6.2m).

The increase in the cost of net debt is mainly related to the decrease of Banimmo's dividend payment (€2.0m vs €5.6m). This is more than offset by the decrease of interests (-€1.2m), due to the reduced debt, the payment of AffiParis' first dividend (€0.8m) and the upturn in the values of financial instruments (€1.3m vs -€3.7m). Net income group share came to €18.4m against a loss of €5.8m in 2010.

Adjusted for exceptional items, such as fair value changes and net profit or loss on disposals, EPRA earnings amounted to €9.4m against €10.2m for the same period in 2010.

Within the Affine sub-consolidation, Les Jardins des Quais, held equally by Affine and Banimmo, owns the "Quais des marques" shopping centre in Bordeaux (33). The occupancy rate of the complex remained stable (81% against 82% at end 2010) and gross rental income reached €1.7m against €1.6m in 2009. Mainly due to fair value changes, the net profit amounted to €1.2m compared to a profit of €3.6m in 2010.

5-Results (sub-consolidation)

Previous presentation

The operating margin table used for the previous years has been replaced by a presentation more in line with best practices and with improved legibility of the financial appendices. From now on, EPRA earnings represent the current net profit from the property activity *stricto sensu* (i.e. net profit - group share excluding changes in fair value, gains or losses on sales and other non-current items).

(M€)	S1 2010	2010	S1 2011	(€m)
Immeubles de placement	17,1	34,7	18,0	Investment properties
Location financement	1,2	2,9	1,0	Finance lease
Développement immobilier	(0,2)	(3,2)	(1,7)	Property development
Divers	0,4	1,2	0,8	Miscellaneous
Marge opérationnelle ⁽¹⁾	18,5	35,6	18,1	Operating margin ⁽¹⁾
Résultat financier ⁽¹⁾	(2,2)	(6,0)	2,4	Financial income ⁽¹⁾
Charges d'exploitation et divers	(6,0)	(12,9)	(6,1)	Operating and miscellaneous expenses
Impôts sur les sociétés	0,6	0,6	(0,5)	Corporate income tax
Résultat courant	10,9	17,3	14,0	Current profit
Plus-values nettes de cession	(1,0)	(0,3)	0,9	Net capital gains on property sales
Résultat courant après cession	9,9	17,0	14,9	Current profit after property sales
Variation de juste valeur des immeubles ⁽²⁾	(10,2)	(3,3)	4,3	Change in fair value of properties ⁽²⁾
Variation de juste valeur des instruments financiers	(3,7)	0,1	1,3	Change in fair value of financial instruments
Divers ⁽³⁾	(0,1)	0,9	(0,6)	Miscellaneous ⁽³⁾
Impôts différés	0,0	(0,3)	(0,8)	Deferred tax
Résultat net comptable	(4,1)	14,4	19,1	Net income (loss) after tax
Dont part du groupe	(5,8)	13,6	18,4	Of which Group share

NB : Les comptes consolidés d'Affine et de ses filiales dédiées sont établis en normes IFRS et présenté sous format commercial.

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

(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 are being sold, in 2009 net capital gain of €9m for the sale of Altaréa shares.

Banimmo

1-Activités

Au 30 juin 2011, Banimmo détient 20 immeubles (et un terrain), pour une superficie totale de près de 169 000 m², et dégage un revenu locatif annuel de 19,5 M€ sur la base des baux en vigueur au 30 juin. Au cours du semestre, la société a signé 11 nouveaux baux ou renégociations pour 3 687 m² et 5 départs pour 5 706 m². A fin juin, le taux d'occupation sur les immeubles de placement était de 82 % et le rendement de la totalité du portefeuille de 8,4 %.

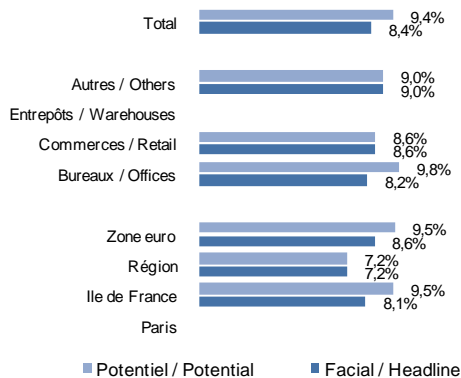
La nature de l'activité de Banimmo, à savoir le repositionnement ou le redéveloppement d'immeubles ou de sites, rend la juste valeur de son patrimoine plus volatile et de ce fait moins pertinente que celle d'une foncière exclusivement patrimoniale. La valeur des immeubles s'élevait à fin juin 2011 à 271,8 M€ (droits inclus) et est restée stable à périmètre constant.

1-Activities

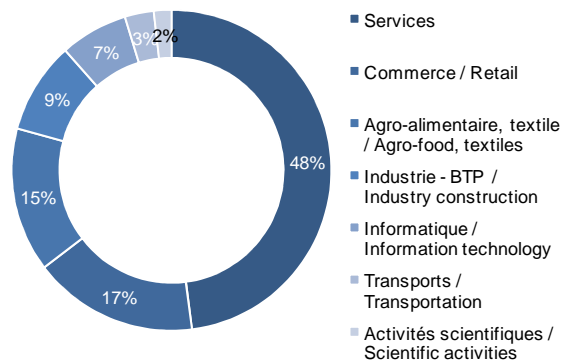
At 30 June 2011, Banimmo owned 20 buildings (and a plot of land) with a total surface area of almost 169,000 sqm and generated annual rental income of €19.5m based on leases in effect at 30 June. During the first half, the company signed 11 new or renegotiated leases for 3,687 sqm and 5 departures for 5,706 sqm. At the end of June, the occupancy rate of the investment properties was 82% and the yield of the entire portfolio was 8.4%.

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 property company that holds real assets only. At the end of June 2011, the value of the buildings stood at €271.8m (transfer tax included) and stayed flat on a like-for-like basis.

Rendement du patrimoine Rental yield of assets



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



Après une année 2010 marquée par de nombreuses acquisitions, notamment la prise de participation dans City Mall pour le développement de centres commerciaux en centre ville, le groupe a concentré ses efforts sur la création de valeur de son patrimoine et la cession de ses actifs matures. Il a ainsi vendu les commerces de pied d'immeubles à Clamart (92) pour 20 M€. Par ailleurs, dans le cadre d'un appel d'offre public lancé par la ville de Paris, Banimmo a remporté le concours portant sur la rénovation des halles historiques Baltard. Après restructuration, ces halles développeront une superficie de 3 800 m² pour un coût de rénovation de 12 M€.

After 2010 marked by numerous acquisitions, specifically the acquisition of a stake in City Mall for the development of city centre retail complexes, the group has focused on creating value for its property and disposing of its mature buildings. It sold the retail asset in Clamart (92) for €20m. Furthermore, following a public tender offer initiated by the City of Paris, Banimmo won the contract to renovate the historical Halles Baltard buildings. After refurbishment, the retail complex will cover a surface area of 3,800 sqm for a controlled renovation cost of about €12m.

2-Activité des participations

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

- Conferinvest (49 %) : La contribution des centres de conférences Dolce passe de 297 K€ à 152 K€. Globalement, la performance opérationnelle des deux centres évolue favorablement, plus particulièrement en France avec une nette reprise du prix des nuitées ;
- Jardins des quais à Bordeaux (50 %) : voir plus haut ;
- Grondbank The Loop (25 %), en charge du développement d'un site à Gand (Belgique) ;
- Montea (15 %) : La contribution de Montea progresse en termes absolus, alors que la participation de Banimmo a été réduite de 23,26 % à 14,80 %. Banimmo a en effet cédé la totalité des titres souscrits lors de l'augmentation de capital de juin 2010, avec une plus value de 0,8 M€ ;
- City Mall (43 %) : L'ensemble City Mall est

2-Equity investments

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

- Conferinvest (49%): The contribution of the Dolce conference centres went from €297,000 to €152,000. Overall, there has been a positive change in the operational performance of the two centres, particularly in France with a net upturn of overnight prices;
- Jardins des Quais in Bordeaux (50%): see above;
- Grondbank The Loop (25%), responsible for developing a site in Ghent (Belgium);
- Montea (15%): Montea contribution is growing in absolute terms, while Banimmo's stake has fallen from 23.26% to 14.80%. This is because Banimmo sold all of the shares subscribed at the capital increase of June 2010, for a capital gain of €0.8m;
- City Mall (43%): City Mall has been fully

intégré pour la première fois dans les résultats semestriels. City Mall est spécialisé dans la conception et le développement de centres commerciaux de centre ville. La société travaille activement sur les projets de Verviers et Namur.

consolidated for the first time in the half-year results. City Mall is specialized in the design and development of city centre shopping centres. The company is actively working on the Verviers and Namur projects.

3-Résultats (sous-consolidation)

NB : L'analyse des résultats est effectuée sur la base des comptes publiés par Banimmo le 29 août 2011.

La hausse des loyers nets consolidé (de 6,5 M€ à 7,8 M€) résulte de la prise en location de nouvelles surfaces (2 800 m²) et des acquisitions (Rouen et Eragny). L'évolution favorable des honoraires et commissions permet de limiter la diminution de la contribution des sociétés mises en équivalence (Montéa pour l'essentiel). Cela conduit à un résultat opérationnel récurrent de 6,1 M€ contre 4,4 M€.

Après prise en compte du résultat financier (-3,8 M€ hors variation de juste valeur), de l'impôt sur les sociétés (-0,2 M€) et des plus values de cessions (3,0 M€), le résultat courant net atteint 5,1 M€ (vs 1,1 M€).

Compte tenu des variations de juste valeur sur les immeubles (-0,1 M€) et sur instruments financiers (2,2 M€), partiellement compensées par une charge d'impôts différés (-1,3 M€), le résultat net ressort à 6,0 M€, contre -6,0 M€ l'année précédente.

Banimmo est cotée sur NYSE Euronext Bruxelles. Au 30 juin 2011, son cours s'établissait à 13,01 €, en baisse de 8,7 % depuis le début de l'année, et sa capitalisation boursière s'élevait à 147,7 M€.

AffiParis

1-Activité

Le patrimoine locatif du groupe est constitué au 30 juin 2011 de 13 immeubles (et d'un ensemble de parkings) développant environ 42 600 m² et dégageant sur la base des baux en cours un loyer en année pleine de 10,9 M€ ; les six immeubles parisiens représentent 95 % de sa valeur et 94 % des loyers. Le taux d'occupation financier est de 94,0 %, les immeubles parisiens étant loués à plus de 95 %.

Dans le cadre d'une gestion prudente dans un contexte encore incertain, AffiParis n'a pas réalisé de nouveaux investissements au premier semestre 2011. Conformément à sa stratégie de spécialisation dans l'immobilier parisien, le groupe poursuit une politique d'arbitrage de ses immeubles hors de Paris. La cession de Lezennes, d'un montant de 0,9 M€, a été réalisée à un prix en ligne avec la dernière

3-Results (sub-consolidation)

NB: The analysis of the results is based on the statements published by Banimmo on 29 August, 2011.

The increase in consolidated net rents (from €6.5m to €7.8m) stems from the rental of new surface areas (2,800 sqm) and acquisitions (Rouen and Eragny). The positive change in management fees and commissions helped to limit the impact of the diminishing contribution of associates (mainly Montéa). This leads to a recurrent operational result of €6.1m, compared to €4.4m a year ago.

After accounting for financial income (-€3.8m excluding the change in fair value), corporate income tax (-€0.2m), and capital gain on disposals (€3.0m) the net current result comes to €5.1m (vs €1.1m).

After taking into account the changes in the fair value of buildings (-€0.1m) and financial instruments (€2.2m), partially offset by deferred tax expenses (-€1.3m), net profit was €6.0m versus -€6.0m in the previous year.

Banimmo is listed on NYSE Euronext Brussels. At 30 June 2011, its price was €13.01, down 8.7% year-to-date, and its market capitalisation was €147.7m.

1-Activity

At 30 June 2011, the rental properties of the Group consisted of 13 buildings (and parking lots) with an area of about 42,600 sqm which generated total rents of €10.9m based on leases in effect for the whole year. The six buildings in Paris represent 95% of the portfolio's value and 94% of rents. The total occupancy rate is 94.0%, and the Paris buildings are more than 95% let.

In keeping with its policy of prudent management in a still uncertain economic environment, AffiParis did not make any new investment in the first half 2011. In accordance with its strategy of specialising in Paris real estate, the Group is continuing its policy of disposing of its properties outside Paris. The 0.9m disposal (Lezennes) was made at prices in line with those of the most recent appraisals.

expertise.

La juste valeur du patrimoine, telle qu'elle résulte des expertises de fin juin, s'élève à 222,9 M€ (droits inclus), en hausse de 3,7 % à périmètre constant, et de 4,3% après prise en compte de la cession et des capex.

2-Résultats (sous-consolidation)

A périmètre constant les revenus locatifs enregistrent une baisse de 5,3 %, résultant principalement de départs et de manière plus marginale de quelques renégociations. Après prise en compte des cessions d'immeubles de régions réalisées depuis fin juin 2010, la baisse atteint 11,9 %. Le résultat opérationnel courant ressort à 3,9 M€ (vs 5,2 M€), en raison de cette diminution des loyers et de la hausse des charges liés aux mandats de gestion confiés à Affine, conformes aux pratiques de marché.

Ces évolutions sont plus que compensées par l'amélioration de la juste valeur des immeubles (+7,4 M€) et des instruments financiers (+1,8 M€), qui permettent à AffiParis de dégager un résultat net positif de 10,2 M€ (vs 0,7 M€).

Retraité des éléments non-courants, telles que la variation de juste valeur et les plus ou moins values de cessions, le résultat EPRA ressort à 0,7 M€ contre 2,0 M€ au 30 juin 2010.

AffiParis est cotée sur NYSE Euronext Paris. Au 30 juin 2011, son cours s'établissait à 9,65 €, en hausse de 24,4 % par rapport au début d'année, et sa capitalisation s'élevait à 28,0 M€.

The fair value of properties appraised at the end of June totalled €222.9m (transfer tax included), a 3.7% increase on a like-for-like basis and 4.3% after taking into account the disposal and Capex.

2-Results (sub-consolidation)

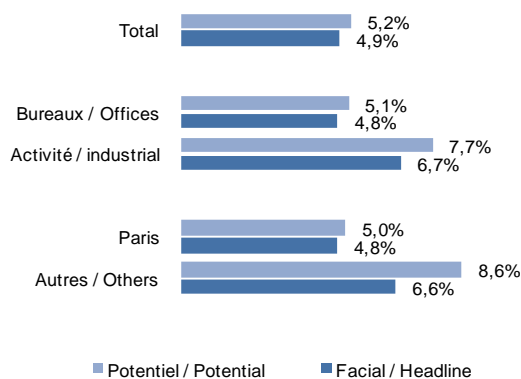
On a like-for-like basis, gross rental income decreased by 5.3%, mainly owing to departures and marginally to some renegotiations. After taking into account disposals made since the end of June 2010, the decrease reached 11.9%. The current operating profit stands at €3.9m (vs €5.2m), resulting from this decrease in rents and an increase in expenses mainly pertaining to the Affine management contract fees, consistent with market practices.

Those changes are more than offset by an improvement in the fair value of buildings (+€7.4m) and hedging instruments (+€1.8m), enabling AffiParis to generate a net profit of €10.2m (vs €0.7m).

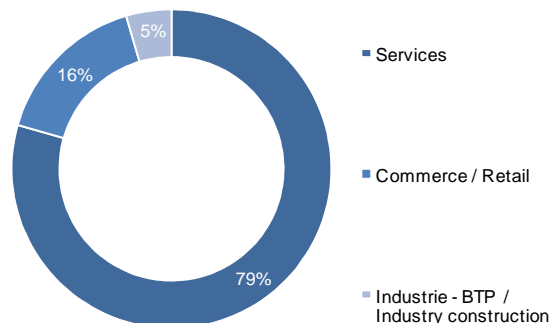
Adjusted for exceptional items, such as fair value changes and net profit or loss on disposals, EPRA earnings amounted to €0.7m against €2.0m at 30 June 2010.

AffiParis is listed on NYSE Euronext Paris. At 30 June 2011, its share price was €9.65, up 24.4% compared to the beginning of the year, and its market capitalisation was €28.0m.

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 2010	2010	S1 2011	Consolidated income statement (€000')
Revenus locatifs	36 145	70 567	35 657	Gross rental income
Produits et charges locatives	(6 853)	(12 001)	(5 425)	Service charge income/(expenses)
Autres produits et charges sur immeubles	(880)	1 004	957	Other property op. income /(expenses)
LOYERS NETS	28 412	59 570	31 189	NET RENTAL INCOME
Revenus de location financement (LF)	1 217	2 901	1 024	Income from finance leases (FL)
Revenus des opérations de développement	(4 212)	(2 789)	(1 716)	Income from property development
Frais de structure	(11 689)	(20 307)	(10 150)	Corporate expenses
EBITDA COURANT	13 728	39 375	20 348	CURRENT EBITDA
Amortissements et dépréciations	(158)	(285)	(139)	Amortisations and depreciations
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	13 570	39 090	20 209	CURRENT OPERATING PROFIT
Charges nettes des provisions	1 895	(674)	(440)	Charges net of provisions
Solde des autres produits et charges	1 146	1 029	362	Net other income
Résultat cessions Immeuble de Placement	(1 117)	(333)	3 769	Gains on disposal of Investment Properties
Levées d'option sur immeubles en LF	(35)	(96)	690	Options exercised on FL properties
Résultat des cessions d'actifs d'exploitation	(0)	(16)	9	Gains on disposal of operating assets
Résultat des cessions d'actifs	(1 152)	(445)	4 467	Net profit or loss on disposal
RESULTAT OPERATIONNEL	15 459	39 000	24 598	OPERATING PROFIT
Ajustement des valeurs des immeubles	(8 832)	(2 818)	11 674	Fair value adjustment to IP
Ajustement de Goodwill	-	-	-	Goodwill adjustment
Solde net des ajustements de valeurs	(8 832)	(2 818)	11 674	Net balance of value adjustments
RESULTAT OPERATIONNEL NET	6 627	36 181	36 272	NET OPERATING PROFIT
Produits de trésorerie et équivalents de tr.	148	570	185	Income from cash and cash equivalents
Coût de l'endettement financier brut	(13 012)	(28 185)	(14 050)	Gross financial cost
Coût de l'endettement financier net	(12 864)	(27 615)	(13 865)	Net financial cost
Autres produits et charges financiers	(1 757)	108	970	Other financial income
Ajustement de valeurs des instr. financiers	(10 679)	(2 910)	5 314	Fair value adjustments of hedging instr.
RESULTAT AVANT IMPÔTS	(18 673)	5 764	28 692	PROFIT BEFORE TAX
Impôts courant	377	280	(714)	Current corporation tax
Autres impôts	753	305	(2 057)	Other tax
Sociétés mises en équivalence	278	3 069	616	Associates
Résultat net des activités abandonnées	817	1 209	-	Net profit of abandoned businesses
RESULTAT NET	(16 449)	10 627	26 536	NET PROFIT
Résultat net – Participations *	(4 536)	307	4 755	Net profit – interests*
RESULTAT NET – PART DU GROUPE	(11 913)	10 320	21 781	NET PROFIT – GROUP SHARE
Retraitement EPRA	16 591	7 279	(14 238)	EPRA adjustments
RESULTAT EPRA	4 950	17 599	7 543	EPRA EARNINGS
Résultat par action (€)	(1,88)	0,53	2,36	Earnings per share
Résultat par action dilué (€)	(1,42)	0,83	2,19	Diluted earnings per share
Résultat EPRA par action (dilué) (€)	0,40	1,62	0,66	EPRA Earnings per share
Nombre d'actions (hors autocontrôle)	7 495 416	7 570 201	8 006 882	Number of shares (excl. Treasury Shares)
Nombre d'actions dilués (hors autocontrôle)	9 117 816	9 192 601	9 254 882	Number of shares diluted (excl. TS)

* Participations ne donnant pas le contrôle. / Non-controlling interests

Bilan consolidé

Consolidated balance sheet

(Présentation commerciale résumée)
(Condensed business presentation)

ACTIF (K€)	S1 2010	2010	S1 2011	ASSETS (€ 000,)
Immeubles de placement	873 168	773 651	784 880	Investment properties
Actifs corporels	1 554	1 883	1 957	Tangible assets
Immobilisations incorporelles	347	283	341	Intangible assets
Actifs financiers	89 859	113 426	95 731	Financial assets
Actifs d'impôts différés	5 276	5 147	1 491	Deferred tax assets
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence	20 945	41 911	41 134	Shares and investments in companies (equity method)
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	991 149	936 300	925 534	TOTAL LONG-TERM ASSETS
Immeubles destinés à la vente	156 702	75 365	80 890	Buildings to be sold
Branche d'activité destinée à la vente	-	0	0	Business sector to be sold
Prêts et créances de location-financement	319	561	412	Finance lease loans and receivables
Stocks	18 022	183 474	166 604	Inventory
Clients et comptes rattachés	11 345	13 667	20 127	Trade and other accounts receivable
Actifs d'impôts courants	814	1 030	675	Current tax assets
Autres créances	41 030	44 272	39 341	Other receivables
Trésorerie et équivalents de trésorerie	22 010	27 853	27 218	Cash and cash equivalents
TOTAL ACTIFS COURANTS	250 241	346 222	335 267	TOTAL CURRENT ASSETS
TOTAL	1 241 390	1 282 522	1 260 801	TOTAL

PASSIF (K€)	S1 2010	2010	S1 2011	LIABILITIES (€ 000,)
Capitaux propres (part du groupe)	326 131	346 771	358 761	Shareholders' equity (Group share)
<i>dont ORA</i>	30 949	31 662	20 687	<i>of which convertibles</i>
<i>dont TSDI</i>	73 274	73 345	73 384	<i>of which PSL</i>
Intérêts minoritaires	74 872	83 329	81 233	Minority interests
TOTAL CAPITAUX PROPRES	401 004	430 100	439 993	TOTAL SHAREHOLDERS' EQUITY
Emprunts long terme	620 552	635 117	607 455	Long-term borrowings
Passifs financiers	36 462	40 877	16 288	Financial liabilities
Provisions	6 616	4 797	4 733	Provisions
Dépôts et cautionnements reçus	10 335	10 278	10 216	Deposits and security payments received
Passifs d'impôts différés et non courants	3 177	2 748	625	Deferred and non-current tax liabilities
Divers	0	0	466	Other
TOTAL PASSIFS NON COURANTS	677 162	693 817	639 784	TOTAL LONG-TERM LIABILITIES
Branches d'activités destinées à la vente	0	0	0	Business sector to be sold
Passifs liés aux immeubles destinés à la vente	49 586	31 045	49 158	Liabilities related to buildings to be sold
Dettes fournisseurs et autres	60 509	49 076	45 051	Trade payables and other accounts payable
Emprunts et dettes financières	42 644	72 173	77 868	Borrowings and financial debt
Passifs d'impôts courants	3 207	1 174	1 511	Current tax liabilities
Dettes fiscales et sociales	7 279	5 138	7 436	Tax and social debt
TOTAL PASSIFS COURANTS	163 224	158 606	181 024	TOTAL CURRENT LIABILITIES
TOTAL	1 241 390	1 282 522	1 260 801	TOTAL

Compte de résultat consolidé part du groupe

Consolidated income statement group share

(Présentation commerciale résumée)
(Limited business presentation)

Compte de résultat consolidé (K€)	S1 2010	2010	S1 2011	Consolidated income statement (€000')
Revenus locatifs	28 884	56 160	29 109	Gross rental income
Produits et charges locatives	(4 965)	(9 161)	(4 047)	Service charge income/(expenses)
Autres produits et charges sur immeubles	(614)	503	453	Other property op. income /(expenses)
LOYERS NETS	23 304	47 501	25 515	NET RENTAL INCOME
Revenus de location financement (LF)	1 217	2 901	1 024	Income from finance leases (FL)
Revenus des opérations de développement	(2 920)	1 071	(1 075)	Income from property development
Frais de structure	(8 362)	(16 123)	(7 844)	Corporate expenses
EBITDA COURANT	13 240	35 349	17 620	CURRENT EBITDA
Amortissements et dépréciations	(114)	(203)	(101)	Amortisations and depreciations
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	13 126	35 146	17 520	CURRENT OPERATING PROFIT
Charges nettes des provisions	(129)	(259)	(237)	Charges net of provisions
Solde des autres produits et charges	894	1 209	515	Net other income
Résultat cessions Immeuble de Placement	(1 138)	(3 004)	1 982	Gains on disposal of Investment Properties
Levées d'option sur immeubles en LF	(35)	(96)	690	Options exercised on FL properties
Résultat des cessions d'actifs d'exploitation	(0)	(10)	4	Gains on disposal of operating assets
Résultat des cessions d'actifs	(1 174)	(3 109)	2 676	Net profit or loss on disposal
RESULTAT OPERATIONNEL	12 717	32 986	20 474	OPERATING PROFIT
Ajustement des valeurs des immeubles	(7 664)	(3 197)	9 569	Fair value adjustment to IP
Ajustement de Goodwill	-	-	-	Goodwill adjustment
Solde net des ajustements de valeurs	(7 664)	(3 197)	9 569	Net balance of value adjustments
RESULTAT OPERATIONNEL NET	5 053	29 789	30 043	NET OPERATING PROFIT
Produits de trésorerie et équivalents de tr.	272	822	336	Income from cash and cash equivalents
Coût de l'endettement financier brut	(11 109)	(21 897)	(10 936)	Gross financial cost
Coût de l'endettement financier net	(10 837)	(21 074)	(10 600)	Net financial cost
Autres produits et charges financiers	(622)	(138)	625	Other financial income
Ajustement de valeurs des instr. financiers	(7 531)	(1 425)	3 739	Fair value adjustments of hedging instr.
RESULTAT AVANT IMPÔTS	(13 937)	7 152	23 807	PROFIT BEFORE TAX
Impôts courant	483	418	(603)	Current corporation tax
Autres impôts	170	(337)	(1 443)	Other tax
Sociétés mises en équivalence	148	1 878	20	Associates
Résultat net des activités abandonnées	1 495	1 209	-	Net profit of abandoned businesses
RESULTAT NET	(11 641)	10 320	21 781	NET PROFIT
Résultat net – Participations *	-	-	-	Net profit – Interests*
RESULTAT NET – PART DU GROUPE	(11 641)	10 320	21 781	NET PROFIT – GROUP SHARE
Retraitement EPRA	16 591	7 279	(14 238)	EPRA adjustments
RESULTAT EPRA	4 950	17 599	7 543	EPRA EARNINGS
Résultat par action (€)	(1,88)	0,53	2,36	Earnings per share
Résultat par action dilué (€)	(1,42)	0,83	2,19	Diluted earnings per share
Résultat EPRA par action (dilué) (€)	0,40	1,62	0,66	EPRA Earnings per share
Nombre d'actions (hors autocontrôle)	7 495 416	7 570 201	8 006 882	Number of shares (excl. Treasury Shares)
Nombre d'actions dilués (hors autocontrôle)	9 117 816	9 192 601	9 254 882	Number of shares diluted (excl. TS)

* Participations ne donnant pas le contrôle. / Non-controlling interests

Bilan consolidé part du groupe

Consolidated balance sheet group share

(Présentation commerciale résumée)
(Condensed business presentation)

ACTIF (K€)	S1 2010	2010	S1 2011	ASSETS (€ 000,)
Immeubles de placement	635 465	637 656	675 074	Investment properties
Actifs corporels	784	1 118	1 158	Tangible assets
Immobilisations incorporelles	862	255	269	Intangible assets
Actifs financiers	78 858	71 233	74 836	Financial assets
Actifs d'impôts différés	3 179	8 403	8 752	Deferred tax assets
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence	10 707	21 544	20 939	Shares and investments in companies (equity method)
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	729 855	740 208	781 028	TOTAL LONG-TERM ASSETS
Immeubles destinés à la vente	117 934	70 506	68 333	Buildings to be sold
Branche d'activité destinée à la vente	0	0	0	Business sector to be sold
Prêts et créances de location-financement	319	561	412	Finance lease loans and receivables
Stocks	70 615	98 060	88 042	Inventory
Clients et comptes rattachés	7 969	9 848	15 044	Trade and other accounts receivable
Actifs d'impôts courants	444	578	382	Current tax assets
Autres créances	52 168	68 957	45 880	Other receivables
Trésorerie et équivalents de trésorerie	14 982	25 090	24 506	Cash and cash equivalents
TOTAL ACTIFS COURANTS	264 432	273 599	242 599	TOTAL CURRENT ASSETS
TOTAL	994 287	1 013 808	1 023 627	TOTAL

PASSIF (K€)	S1 2010	2010	S1 2011	LIABILITIES (€ 000,)
Capitaux propres (part du groupe)	333 752	351 919	363 661	Shareholders' equity (Group share)
<i>dont ORA</i>	30 949	31 662	20 687	<i>of which convertibles</i>
<i>dont TSDI</i>	73 274	73 345	73 384	<i>of which PSL</i>
Intérêts minoritaires	1	1	1	Minority interests
TOTAL CAPITAUX PROPRES	333 753	351 920	363 662	TOTAL SHAREHOLDERS' EQUITY
Emprunts long terme	482 300	401 124	469 739	Long-term borrowings
Passifs financiers	25 394	26 036	12 865	Financial liabilities
Provisions	4 029	2 736	2 746	Provisions
Dépôts et cautionnements reçus	8 622	8 513	8 837	Deposits and security payments received
Passifs d'impôts différés et non courants	2 103	7 068	8 804	Deferred and non-current tax liabilities
Divers	0	0	0	Other
TOTAL PASSIFS NON COURANTS	522 448	445 477	502 990	TOTAL LONG-TERM LIABILITIES
Branches d'activités destinées à la vente	0	0	0	Business sector to be sold
Passifs liés aux immeubles destinés à la vente	39 956	28 501	40 912	Liabilities related to buildings to be sold
Dettes fournisseurs et autres	50 858	40 490	35 438	Trade payables and other accounts payable
Emprunts et dettes financières	39 390	142 329	73 943	Borrowings and financial debt
Passifs d'impôts courants	2 253	803	1 073	Current tax liabilities
Dettes fiscales et sociales	5 630	4 287	5 608	Tax and social debt
TOTAL PASSIFS COURANTS	138 086	216 410	156 974	TOTAL CURRENT LIABILITIES
TOTAL	994 287	1 013 808	1 023 627	TOTAL

LISTE DES IMMEUBLES

RENTAL PROPERTIES LIST

Situation	Nom ou rue	Zone	Dépt	Surface en m ²	Date acquisition
Location	Name or street	Region	French Département number	Surface area in sqm	Acquisition date
Entrepôts et activités / Warehouses and industrial premises					
Maurepas	Rue Marie Curie	RP	78	8 370	2006
Trappes	Parc de Pissaloup – Av. J. d'Alembert	RP	78	10 183	2006
Palaiseau	Rue Léon Blum	RP	91	3 828	1995
St Germain les Arpajon	Rue des Cochets	RP	91	16 289	1999
Gennevilliers - Les Mercières *	Route Principale du Port	RP	92	4 417	2006
Aulnay-sous-Bois	Rue Jean Chaptal	RP	93	3 488	1993
Tremblay en France	Rue Charles Cros	RP	93	19 997	2006
Noisy le Grand	ZI des Richardets	RP	93	1 645	2005
Cergy Pontoise	Rue du Petit Albi	RP	95	3 213	2007
Aix les Milles	Rue Georges Claude	Province	13	5 528	1975
Miramas	Quartier Mas des Moulières, Zac Lésud	Province	13	12 079	2007
Chevigny St Sauveur	Avenue de Tavaux	Province	21	12 985	2005
Bourg-les-Valence	Rue Irène Joliot Curie	Province	26	19 521	2005
St Quentin Fallavier	Zac de Chêne La Noirée	Province	38	20 057	1991
Mer	Za des Mardaux	Province	41	34 127	2006
St Etienne	Molina	Province	42	44 672	2007
Saint-Cyr-en-Val	Rue du Rond d'Eau	Province	45	38 756	2005
Bussy-Lettrée (Courbet)	Zac n° 1 Europort – Vatry	Province	51	19 212	2004
Roubaix – Leers	Rue de la Plaine	Province	59	21 590	2005
Lezennes	Rue Paul Langevin	Province	59	908	2005
Thouars	Rue Jean Devaux	Province	79	32 000	2007
Vitrolles	ZAC d'Anjoly	Province	13	5 880	2008
Bureaux / Offices					
Paris 3 ^e	Rue Réaumur	Paris	75	1 679	2007
Paris 3 ^e	Rue Chapon	Paris	75	957	2005
Paris 8 ^e	Rue de Ponthieu	Paris	75	9 423	2006
Paris 9 ^e	Rue Auber	Paris	75	2 283	2008
Paris 10 ^e	Rue d'Enghien	Paris	75	1 003	2008
Paris 12 ^e	« Tour Bercy » - Rue Traversière	Paris	75	7 783	2008
Croissy Beaubourg	Rue d'Emerainville	RP	77	993	2005
Saint Germain en Laye	Rue des Gaudines	RP	78	2 249	2002
Montigny-le-Bretonneux	« TDF St Quentin » - Rue Ampère	RP	78	9 546	2003
Saint Germain en Laye	Rue Témar	RP	78	1 450	2002
Elancourt	« Parc Euclide » - Rue Blaise Pascal	RP	78	6 347	2004
Plaisir	Zac Ste Apolline, rue des Poiriers	RP	78	1 160	2005
Évry	Rue Gaston Crémieux	RP	91	7 572	1984
Brétigny/Orge	Route des Champcueils	RP	91	3 564	1989

Situation	Nom ou rue	Zone	Dépt	Surface en m ²	Date acquisition
Location	Name or street	Region	French Département number	Surface area in sqm	Acquisition date
Bureaux (suite) / Offices (cont.)					
Les Ulis	« L'Odysée » - Rue de la Terre de Feu	RP	91	3 500	2003
Corbeil Essonnes	Darblay I – Avenue Darblay	RP	91	4 644	2003
Corbeil Essonnes	Darblay II – Rue des Petites Bordes	RP	91	2 268	2003
Issy-les-Moulineaux	Rue Carrefour Weiden	RP	92	2 308	2003
Rueil Malmaison	Passage Saint Antoine	RP	92	3 575	1980
Colombes	Les Corvettes, avenue de Stalingrad	RP	92	13 600	2004
Saint Ouen	Rue du Docteur Bauer	RP	93	1 654	1997
Bagnolet	Rue Sadi Carnot	RP	93	4 056	1995
Kremlin Bicêtre	Rue Pierre Brossolette	RP	94	1 151	2007
Kremlin Bicêtre	Boulevard du Général de Gaulle	RP	94	1 860	2007
Valbonne - beige	Route des Lucioles - Sophia Antipolis	Province	06	700	1992
Aix-en-Provence	« Décisium » - Rue Mahatma Gandhi	Province	13	2 168	1994
Marseille	Rue André Roussin	Province	13	1 329	1998
Toulouse	Avenue de l'Europe	Province	31	658	2005
Montpellier	Zac du Millénaire, avenue Einstein	Province	34	981	2005
Nantes - Marie Galante	Rue Henri Picherit	Province	44	3 084	2006
Orléans	Rue Léonard de Vinci / av. du Titane	Province	45	1 159	1998
St Julien les Metz	Rue Jean Burger - Sage	Province	57	3 240	2007
St Julien les Metz	Rue Jean Burger - Tannerie	Province	57	5 345	2007
Lille – Lilleurope	« Tour Europe » - Parvis de Rotterdam	Province	59	5 000	2006
Lille – Lilleurope	« Tour Europe » - Parvis de Rotterdam	Province	59	7 765	2008
Lille - La Madeleine	« Périnor » – Rue Jeanne Maillotte	Province	59	7 824	2005
Villeneuve d'Ascq	« Triopolis » - Rue des Fusillés	Province	59	3 045	2004
Mulhouse	« L'Epicerie »	Province	68	5 020	2008
Bron	Rue du 35 ^e Régiment d'Aviation	Province	69	4 303	1996
Lyon Gerland	« Le Fontenay » - Rue André Bollier	Province	69	4 060	2006
Lyon	Rue du Dauphiné	Province	69	5 481	2005
Lyon	Bld Tchecoslovaques	Province	69	4 912	2011
Lyon	« Le Rhodanien » - Bld Vivier Merle	Province	69	3 472	1983
Zaventem	Alma Court	Belgique		16 130	1999
Koningslo	Athena Business Centre	Belgique		17 732	2002
Bruxelles	Raketstraat, rue de la Fusée	Belgique		8 242	2004
Evere	Honeywell H3	Belgique		12 449	2001
Evere	Honeywell H5	Belgique		3 753	2001
Antwerp	Lange Lozanastraat	Belgique		7 536	2000
Bruxelles	Avenue des Arts	Belgique		3 992	2006
Bruxelles	North Plaza	Belgique		14 503	2008
Bruxelles	Unilever	Belgique		13 611	2008
Kontich	Prins Boudewijhlann	Belgique		6 839	2007
Surfaces et centres commerciaux / Retail premises					
Marché Saint Germain	Saint Germain	Paris	75	3 236	2009
Paris 15 ^e	Galerie – Rue Vaugirard	Paris	75	2 083	2008
Vert St Denis	RN6 - Cesson	RP	77	4 565	1977
St Cloud	Rue du Calvaire	RP	92	1 109	2004
Fontenay-sous-Bois		RP	94	1 970	2008
Eragny	1, rue du Bas Noyer	RP	95	12 465	2010
Troyes-Barbère St Sulpice	Quartier Les Valliers, RN19	Province	10	5 793	2007
Troyes-Barbère St Sulpice	Quartier Les Valliers, RN19	Province	10	1 200	2007
Nîmes		Province	30	17 882	2009
Bordeaux	Quai de Bacalan	Province	33	25 386	2005

Situation	Nom ou rue	Zone	Dépt	Surface en m ²	Date acquisition
Location	Name or street	Region	French Département number	Surface area in sqm	Acquisition date
Surfaces et centres commerciaux (suite) / Retail premises (cont.)					
Arcachon		Province	33	2 790	2009
St Etienne	Rue Louis Braille - Dorianvest	Province	42	5 003	2006
Saran	RN20	Province	45	2 890	2007
Nevers	Avenue Colbert	Province	58	5 745	2008
Rouen	Rue de la champmeslé	Province	76	2 848	2009
Antwerp	Bouwcentrum	Belgique		23 480	2007
Hôtels restaurants / Hotel and restaurants					
Orléans (Résid. étudiants)	Route du Faubourg Madeleine	Province	45	1 379	1989
Biarritz	Avenue de l'Impératrice	Province	64	606	1990
Divers / Miscellaneous					
Paris 12 (parkings)	Rue Traversière	Paris	75	0	2008
Saint-Cloud	Rue du Calvaire	RP	92	1 386	2004
Berlin *	Goerzallee - Zehlendorf	Allemagne		18 313	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

Actif net réévalué (ANR) par action

Fonds propres attribuables aux détenteurs de la maison mère divisé par le nombre d'actions dilués hors autocontrôle.

Droits

Les droits correspondent aux droits de mutation (frais de notaire, droits d'enregistrement...) relatifs à la cession de l'actif ou de la société détenant cet actif.

EPRA

European Public Real Estate Association, est une association dont la mission consiste à promouvoir, développer et représenter le secteur immobilier à l'échelle Européen. <http://www.epra.com>

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 prévues dans le bail hors avantages octroyés par le bailleur au bénéfice du locataire (charges non refacturées contractuellement considérées comme telles, aménagements de loyers par paliers...).

Loyers de marché

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

Loyers nets

Les loyers nets correspondent aux revenus locatifs diminués des charges locatives nettes.

Net asset value (NAV) per share

Equity attributable to owners of the Parent divided by the fully diluted number of shares in issue at the period end excluding treasury shares.

Transfer taxes

Transfer taxes correspond to ownership transfer taxes (Conveyancing fees, stamp duty...) pertaining to the disposal of the asset or of the company owning that asset.

EPRA

European Public Real Estate Association. Its mission is to promote, develop and represent the public real estate sector at a European scale. <http://www.epra.com>

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.)

Market rents

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

Net rental income

Net rental income corresponds to gross rental income less net service charges.

Loyers potentiels

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

Loan-to-value (LTV)

Le ratio LTV groupe correspond au rapport de la dette nette liée aux immeubles de placements et assimilés sur la somme des immeubles de placements et assimilés.

Patrimoine locatif

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

Périmètre constant

Le périmètre constant comprend tous les immeubles qui sont présents dans le portefeuille immobilier depuis le début de la période, mais excluant ceux qui ont été acquis, vendu ou ayant fait l'objet d'un développement pendant cette période.

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.

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier est égal aux loyers de marché des surfaces occupées divisés par les loyers de marché de la surface totale.

Taux de vacance

Le taux de vacance financier est égal à 1 moins le taux d'occupation.

Valeur locative de marché (VLM)

La valeur locative de marché des espaces vacantes comme définie deux fois par an par les experts immobiliers externes.

Potential rents

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

Loan-to-value (LTV)

Group LTV is the ratio of net debt related to investment properties and equivalent to the sum of investment properties and equivalent.

Properties

The rental portfolio corresponds to investment buildings which are not under renovation on the closing date.

Like-for-like portfolio

The like-for-like portfolio includes all properties which have been in the portfolio since the beginning of the period, but excludes those acquired, sold or included in the development programme at any time during that period.

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.

Occupancy rate

The financial occupancy rate is equal to the Estimated Rental Value (ERV) of occupied surfaces divided by ERV of total surface areas.

Vacancy rate

The financial vacancy rate is equal to 1 minus the occupancy rate.

Gross estimated rental value (ERV)

The estimated market rental value of lettable space as determined biannually by the Group's external appraisers.

Annexe Financière

A. Comptes semestriels consolidés résumés Arrêté au 30 juin 2011

Présentation Commerciale

SOMMAIRE

<u>1. ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE (BILAN)</u>	<u>48</u>
1.1. Actif.....	48
1.2. Passif	49
<u>2. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE.....</u>	<u>50</u>
<u>3. ÉVOLUTION DU NOMBRE D' ACTIONS COMPOSANT LE CAPITAL.....</u>	<u>51</u>
<u>4. NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES</u>	<u>51</u>
4.1. Comparabilité des comptes	51
4.2. Notes sur l'état de la situation financière	52
4.3. Notes sur le compte de résultat	55

1. Etat de situation financière consolidée (bilan)

1.1. Actif

(en milliers d'euros)	Note	30/06/2011	31/12/2010
ACTIFS NON COURANTS			
Actifs corporels		1 957	1 883
Immeubles de placement	1	784 880	773 651
Immobilisations incorporelles		341	283
<i>Goodwill</i>		-	-
Autres immobilisations incorporelles		341	283
Actifs financiers	3	95 731	113 426
Opérations de location-financement et créances rattachées		45 519	53 729
Actifs disponibles à la vente		4 900	15 641
Instruments dérivés à la juste valeur		4 222	4 334
Dépôts et cautionnement versés		4 899	4 752
Prêts		36 191	34 970
Actifs d'impôts différés		1 491	5 147
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence		41 134	41 911
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		925 534	936 300
ACTIFS COURANTS			
Immeubles destinés à la vente	1 & 4	80 890	75 365
Branches d'activités destinées à la vente		-	-
Prêts et créances de locations-financement		412	561
Stocks	7	166 604	183 474
Clients et comptes rattachés		20 127	13 667
Créances rattachées sur immeubles de placement		18 829	12 433
Créances rattachées sur développement immobilier		1 298	1 234
Créances rattachées sur centres d'affaires		-	-
Actifs d'impôts courants		675	1 030
Autres créances	5	39 341	44 272
Créances fiscales et sociales		6 727	9 791
Autres créances et comptes de régularisation		32 614	34 481
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3	27 218	27 853
Equivalents trésorerie		350	2 200
Disponibilités		26 868	25 653
TOTAL ACTIFS COURANTS		335 267	346 222
TOTAL ACTIF		1 260 801	1 282 522

1.2. Passif

(en milliers d'euros)	Note	30/06/2011	31/12/2010
CAPITAUX PROPRES			
CAPITAUX PROPRES (Part du groupe)		358 761	346 771
Capital et assimilés		86 634	64 970
Capital		53 100	47 800
Primes		38 489	23 947
Actions propres		(4 955)	(6 777)
Réserves consolidées		250 337	271 153
Gains ou pertes latents ou différés		8	327
Gains ou pertes latents sur instruments dérivés		-	-
Gains ou pertes latents sur actifs disponibles à la vente		8	327
Résultat net		21 781	10 320
Acomptes sur dividendes		-	-
PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE		81 233	83 329
Réserves consolidées		76 478	83 022
Résultat net		4 755	307
TOTAL CAPITAUX PROPRES		439 993	430 100
PASSIFS NON COURANT			
		-	-
Emprunts long terme	2	607 455	634 891
Passifs financiers	3	16 288	40 877
Instruments dérivés à la juste valeur		16 288	19 310
Instruments dérivés de couverture		-	-
Autres passifs financiers		-	21 567
Provisions		4 733	4 797
Dépôts et cautionnements reçus		10 216	10 278
Passifs d'impôts différés		625	2 735
Passifs d'impôts non courants		466	13
Passifs divers		-	-
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		639 784	693 591
PASSIFS COURANT			
		-	-
Branches d'activités destinées à la vente		-	-
Dettes liées aux actifs destinés à être cédés	4	49 158	31 045
Dettes auprès des actionnaires		112	107
Dettes fournisseurs et autres dettes	6	45 051	49 076
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		12 695	8 112
Autres dettes		17 192	17 329
Comptes de régularisation		6 402	13 340
Produits constatés d'avance		8 762	10 295
Emprunts et dettes financières	3	77 757	72 292
Passifs d'impôts courants		1 511	1 174
Dettes fiscales et sociales		7 436	5 138
Provisions		-	-
TOTAL PASSIFS COURANTS		181 024	158 832
TOTAL PASSIF		1 260 801	1 282 522

2. Compte de résultat consolidé

(en milliers d'euros)	Note	30/06/2011	30/06/2010	30/06/2010 retraité (1)
Revenus locatifs		35 657	36 145	36 145
Produits et charges locatives		(5 425)	(6 853)	(6 354)
Autres produits et charges sur immeubles		957	(880)	(880)
Revenus nets des immeubles	8	31 189	28 412	28 911
Produits sur opérations de location-financement		1 327	1 431	1 431
Charges des opérations de location-financement		(303)	(214)	(214)
Revenus sur opérations de location-financement	9	1 024	1 217	1 217
Produits des opérations immobilières		3 352	3 662	3 662
Charges des opérations immobilières		(5 068)	(7 874)	(7 874)
Revenus sur opérations de développement immobilier	9	(1 716)	(4 212)	(4 212)
Produits sur activité des centres d'affaires		-	-	-
Charges sur activité de centre d'affaires		-	-	-
Résultat sur activité des centres d'affaires		-	-	-
<i>Autres achats et charges externes</i>		(5 164)	(5 716)	(5 578)
<i>Impôts, taxes et versements assimilés</i>		(372)	(1 466)	(550)
<i>Charges de personnel</i>		(4 614)	(4 508)	(4 439)
Frais de structure		(10 150)	(11 689)	(10 568)
EBITDA courant		20 348	13 728	15 348
Amortissements et dépréciations		(139)	(158)	(158)
RESULTAT OPERATIONNEL courant		20 209	13 570	15 190
Charges nettes des provisions		(440)	1 895	(163)
Solde des autres produits et charges		362	1 146	1 008
Résultat des cessions des immeubles		3 769	(1 117)	(1 219)
Levée d'option sur immeubles en location-financement		690	(35)	(35)
Résultat des cessions d'actifs d'exploitation		9	()	()
Résultat des cessions d'actifs	10	4 467	(1 152)	(1 254)
RESULTAT OPERATIONNEL avant ajustement de juste valeur		24 598	15 459	14 781
<i>Ajustement à la hausse des valeurs des immeubles de placement</i>		18 121	16 368	13 213
<i>Ajustement à la baisse des valeurs des immeubles de placement</i>		(6 447)	(25 200)	(20 955)
Ajustement des valeurs des immeubles de placement		11 674	(8 832)	(7 741)
Ajustement des <i>Goodwill</i>		-	-	-
SOLDE NET DES AJUSTEMENTS DE VALEURS		11 674	(8 832)	(7 741)
RESULTAT OPERATIONNEL NET		36 272	6 627	7 040
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		185	148	148
Coût de l'endettement financier brut		(14 050)	(13 012)	(14 048)
Coût de l'endettement financier net		(13 865)	(12 864)	(13 900)
Autres produits et charges financiers		970	(1 757)	(721)
Ajustement de valeur des instruments financiers		5 314	(10 679)	(10 679)
RESULTAT AVANT IMPÔT		28 692	(18 673)	(18 260)
Impôts sur le résultat courant		(714)	377	377
Impôts différés		(2 057)	753	207
Exit tax		-	-	-
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence		616	277	277
Résultat net d'impôt des activités abandonnées		-	817	1 495
RESULTAT NET		26 536	(16 449)	(15 904)
RESULTAT DES PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE		4 755	(4 536)	(4 263)
RESULTAT NET - PART DU GROUPE		21 781	(11 913)	(11 641)
Résultat par action (en euros)		2,36	(1,59)	(1,88)
Résultat dilué par action (en euros)		2,19	(1,31)	(1,42)
RESULTAT NET - PART DU GROUPE		21 781		(11 641)
Retraitements EPRA		(14 238)		16 591
RESULTAT EPRA		7 543		4 950

(1) Se référer au paragraphe 4.1 « Comparabilité des comptes »

3. Évolution du nombre d'actions composant le capital

Actions autorisées, émises et libérées

	A l'ouverture	Augmentation de capital suite à la conversion d'ORA	Distribution de dividendes en actions	Augmentation de capital par incorporation des réserves libres pour arrondir le montant du capital suite à la distribution de dividendes en action	A la clôture
Nombre d'actions	8 113 566	374 400	514 076	-	9 002 042
Capital en euros	47 800 000	2 205 728	3 028 611	65 661	53 100 000

Actions propres

	Au 31/12/2010	Acquisitions	Ventes	Au 30/06/2011
En milliers d'euros	6 777	1 102	2 923	4 955
En nombre	421 367	53 635	165 569	309 433

4. Notes annexes aux comptes consolidés

4.1. Comparabilité des comptes

La société Banimmo a adopté une nouvelle norme comptable à savoir l'IAS 2 permettant de reprendre certains actifs immobiliers en stocks et de les conserver à leur coût historique.

L'adoption de cette norme répond principalement à l'objectif d'une meilleure lisibilité et la cohérence de ses comptes en particulier pour les activités de développement non spéculatif. En effet, le concept de juste valeur (IAS 40) qui s'appliquait à l'ensemble des actifs en portefeuille est moins pertinent pour des actifs de développement ou en profonde rénovation, en ce qu'il induit des variations de valeurs annuelles et à court terme sur des actifs dont le développement porte sur un horizon pluriannuel (5 à 7 ans) avant une vente finale.

Dès lors, qu'un actif est acquis dans une intention claire et établie de (re)développement en vue d'une cession finale, l'actif sera classé désormais en stock, valorisé à son prix de revient majoré des coûts de travaux.

Sur ces bases, certains actifs figurant dans la rubrique « Immeubles de placement » (comptabilisés en juste valeur selon l'IAS 40) ont été reclassés vers les stocks dans la rubrique « Autres comptes de régularisation et actifs divers » (comptabilisés en coût historique selon l'IAS 2).

Ce changement de méthode comptable a été appliqué sur les comptes de annuel l'exercice 2010 avec une présentation des comptes semestriels du 30 juin 2010 retraités.

Impacts du changement de méthode appliqué chez Banimmo

(en milliers d'euros)	30/06/2011	30/06/2010	30/06/2010 retraité (1)
Ajustement des valeurs des immeubles	11 674	(8 832)	(7 741)
Ajustement des <i>goodwill</i>	-	-	-
SOLDE NET DES AJUSTEMENTS DE VALEURS	11 674	(8 832)	(7 741)
RESULTAT OPERATIONNEL NET	36 272	6 627	7 040
RESULTAT AVANT IMPÔT	28 692	(18 673)	(18 260)
Impôts différés	(2 057)	753	207
RESULTAT NET	26 536	(16 449)	(15 904)
RESULTAT DES PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE	4 755	(4 536)	(4 263)
RESULTAT NET - PART DU GROUPE	21 781	(11 913)	(11 641)

▪ Information sectorielle et présentation EPRA

Les notes annexes ont également fait l'objet en Décembre 2010 de légères modifications ayant conduit à présenter une information plus détaillée afin de répondre aux recommandations établies par l'EPRA dont l'objectif premier est une plus grande transparence du secteur immobilier. Afin d'assurer une meilleure comparabilité, les comptes semestriels du 30/06/2010 sont présentés sous ce nouveau format.

4.2. Notes sur l'état de la situation financière

Note 1 – Immeubles du patrimoine

Variations de la valeur des immeubles

En milliers d'euros

	location	en cours	Actifs non courants destinés à la vente	TOTAL
Au 31/12/2010	762 477	11 175	75 365	849 015
Augmentations	11 625	3 114	28	14 767
Acquisitions de l'exercice	11 625	3 114	28	14 767
Diminutions	-	-	(9 727)	(9 727)
Mise au rebut	-	-	-	-
Cessions	-	-	(9 727)	(9 727)
Variation de périmètre	-	-	-	-
Variation de la juste valeur	8 054	-	3 621	11 674
Virements de poste à poste	(4 693)	(6 981)	11 603	(71)
Variation des coûts directs initiaux	111	-	-	111
Transferts de secteur	-	-	-	-
Au 30/06/2011	777 573	7 307	80 890	865 770

Note 2 – Emprunts à long terme

En milliers d'euros	Postes du bilan	De 1 à 2 ans	De 2 ans à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts bancaires	605 801	30 365	315 599	259 837
Comptes de couverture d'engagement de crédit-bail	4 941	1 031	3 146	764
Étalement des frais d'emprunts au TIE	(3 288)	(960)	(1 952)	(376)
Total au 30/06/2011	607 455	30 437	316 793	260 225
En milliers d'euros	Postes du bilan	De 1 à 2 ans	De 2 ans à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts bancaires	634 636	55 784	313 329	265 522
Comptes de couverture d'engagement de crédit-bail	4 865	993	3 031	841
Étalement des frais d'emprunts au TIE	(4 610)	-	-	-
Total au 31/12/2010	634 891	56 778	316 361	266 363

Note 3 – Autres actifs & passifs financiers

En milliers d'euros		30/06/2011	31/12/2010	
Actifs financiers		Opérations de location financement et créances rattachées	45 519	53 729
		Actifs disponibles à la vente	4 900	15 641
	Non	Instruments dérivés à la juste valeur	4 222	4 334
	Courants	Dépôts et cautionnement versés	4 899	4 752
		Prêts	36 191	34 970
		Total actifs financiers non courant	95 731	113 426
		Equivalents de trésorerie : Sicavs	-	1 127
	Courant :	Retraitement à la juste valeur des sicavs	-	4
	Trésorerie et équivalents	Comptes de règlements relatifs aux titres	350	1 069
		Comptes bancaires débiteurs	26 868	25 653
	Total Actif financiers Courants : trésorerie & équivalents de trésorerie	27 218	27 853	
Passifs financiers		Instruments financiers à long terme	16 288	22 949
	Non	Certificats de trésorerie	-	18 000
	Courants	Dettes rattachées	-	(72)
		Total Passifs financiers non courants	16 288	40 877
		A moins d'un an	66 144	59 821
		Comptes de couverture d'engagement location financement	3 155	3 253
	Courants :	Etalement des frais d'emprunts au TIE	(1 014)	(178)
	Emprunts & Dettes financières	Intérêts courus sur emprunts	1 712	3 577
		Découverts bancaires	5 212	3 348
		Comptes courants et dettes rattachées	2 548	2 471
	Total Passifs financiers courants : Emprunts & Dettes financières	77 757	72 292	

Note 4 – Eléments destinés à être cédés

En milliers d'euros		30/06/2011		31/12/2010		
		Actif	Passif	Actif	Passif	
Immeuble de placement		Immeubles destinés à être cédés	80 890	-	75 365	
		Emprunts	-	48 062	-	
		Dépôts de garantie	-	1 096	-	
		Sous Total	80 890	49 158	75 365	31 045
Actifs financiers disponibles à la vente		Titres	3 125	-	13 897	-
		Créances rattachées	76	-	76	-
		Sous Total	3 201	-	13 973	-
TOTAL		84 090	49 158	89 338	31 045	

Note 5 – Autres actifs

En milliers d'euros	30/06/2011	31/12/2010
Etat - Créances fiscales et sociales	6 727	9 791
Sous-total (1)	6 727	9 791
Fournisseurs	364	755
Comptes de la clientèle	6 827	6 548
Capital souscrit non versé		-
Prêts aux sociétés liées	1 941	3 142
Autres débiteurs divers	13 288	12 806
Provision dépréciation débiteurs divers	(951)	(533)
Divers		-
Autres créances	21 463	22 717
Produits à recevoir	7 932	9 260
Charges constatées d'avance	3 218	2 504
Comptes de régularisation	11 151	11 764
Sous-total (2)	32 614	34 481
Total (1) + (2)	39 341	44 272

Note 6 – Autres passifs

En milliers d'euros	30/06/2011	31/12/2010
Fournisseurs et comptes rattachés	4 073	2 991
Fournisseurs d'immobilisations et comptes rattachés	8 622	5 121
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	12 695	8 112
Divers clients	2 246	4 135
Créditeurs divers	14 630	12 799
Versements reçus sur appels en garantie CBI	216	336
Divers	99	58
Autres dettes	17 192	17 329
Charges à payer	6 402	13 340
Produits constatés d'avance	8 762	10 295
Total	45 051	49 076

Note 7 – Stocks

En milliers d'euros	30/06/2011	31/12/2010
Immeubles en stocks (IAS 2)	150 380	162 888
Stocks promotion immobilière	25 229	27 322
Stocks frais financiers promotion immobilière	245	214
Provision sur stocks	(9 249)	(6 949)
Total	166 604	183 474

4.3. Notes sur le compte de résultat

Note 8 – Revenus nets des immeubles

En milliers euros	30/06/2011	30/06/2010 retraité (1)	Variation
Revenus locatifs	35 657	36 145	(488)
Charges refacturées	16 141	4 683	11 458
Charges refacturables	(15 998)	(4 991)	(11 007)
Charges non refacturables	(4 876)	(5 347)	471
Charges diverses	(33)	(443)	410
Honoraires de location	(659)	(256)	(403)
Dotations aux amortissements	-	-	-
Produits et charges locatives	(5 425)	(6 354)	929
Autres produits	1 324	679	645
Coût du risque	(368)	(1 559)	1 192
Autres produits et charges sur immeubles	957	(880)	1 837
Revenus nets des immeubles	31 189	28 911	2 278

(1) Se référer au paragraphe 4.1 « Comparabilité des comptes »

Les postes revenus locatifs, charges refacturables et charges non refacturables concernent les immeubles de placement, les immeubles destinés à la vente et les immeubles inscrits en stock par Banimmo.

Note 9 – Résultat des autres activités

En milliers euros	30/06/2011	30/06/2010 retraité (1)	Variation
Loyers et assimilés	5 220	7 565	(2 345)
Dotations aux amortissements et provisions article 64 et 57	(3 985)	(5 978)	1 993
Variation de la réserve latente	(394)	(161)	(233)
Coût du risque	486	5	480
Charges sur opérations de location financement	(303)	(214)	(89)
Résultat sur opérations de location financement (1)	1 024	1 217	(193)
Chiffre d'affaires	5 475	2 228	3 248
Variation de stocks	(2 123)	1 434	(3 558)
Coût du risque			()
Charges des opérations immobilières	(5 068)	(7 874)	2 806
Résultat sur opérations de développement immobilier (2)	(1 716)	(4 212)	2 496
Résultat des autres activités (1) + (2)	(692)	(2 995)	2 304

(1) Se référer au paragraphe 4.1 « Comparabilité des comptes »

Note 10 – Résultat des cessions d'actifs

En milliers euros	30/06/2011	30/06/2010 retraité (1)	Variation
Produits sur cessions d'immobilisations	29 889	26 742	3 147
Valeur nette comptable des immeubles cédés	(26 121)	(27 961)	1 840
Résultat des cessions d'immeuble de placement	3 769	(1 219)	4 987
Levée d'option sur immeuble en location-financement	690	(35)	726
Résultat des cessions d'actifs d'exploitation	9	()	9
Total	4 467	(1 254)	5 722

(1) Se référer au paragraphe 4.1 « Comparabilité des comptes »

Note 11 – Résultats, Dividendes et ANR par action

Résultat par action

Les Obligations Remboursables en Actions (ORA), émises par Affine le 15 octobre 2003 et le 29 juin 2005, et les Titres Subordonnés à Durée Indéterminée (TSDI), émis par Affine le 13 juillet 2007, sont traités comptablement comme des fonds propres. Leurs rémunérations étant traitées comme des dividendes, le résultat net part du groupe est ajusté pour le calcul du résultat, résultat dilué et résultat EPRA par action.

L'EPRA, association des foncières européennes cotées en bourse, a mis à jour en octobre 2010 un guide sur les mesures de performances. Le Résultat EPRA exclut, comme précisé dans la note sur les retraitements de l'EPRA, les variations de justes valeurs, les plus ou moins values de cessions, les autres éléments non-récurrents et les autres éléments du résultat global.

En milliers d'euros	30/06/2011	30/06/2010 retraité (1)
Résultat net - part du groupe	21 781	(11 641)
Coût des TSDI	(1 475)	(1 280)
Coût des ORA 1 & 2	(1 427)	(1 183)
Résultat net - part du groupe ajusté pour le calcul du résultat par action	18 880	(14 104)
Réintégration du coût des ORA 1 et 2	1 427	1 183
Résultat net - part du groupe ajusté pour le calcul du résultat dilué par action (après conversion des ORA)	20 307	(12 921)
Retraitement EPRA	(14 238)	16 591
Résultat EPRA ajusté du coût des TSDI pour le calcul du résultat EPRA par action	6 069	3 670
Nombre d'actions en circulation à la clôture	9 002 042	8 113 566
Nombre moyen d'actions en autocontrôle	(995 160)	(618 150)
Nombre moyen d'actions (hors autocontrôle)	8 006 882	7 495 416
Nombre d'actions nouvelles en remboursement des ORA 1 & 2	1 248 000	1 622 400
Nombre moyen d'actions dilués (hors autocontrôle)	9 254 882	9 117 816
Résultat par action (en euros)	2,36	(1,88)
Résultat dilué par action (en euros)	2,19	(1,42)
Résultat EPRA par action (en euros)	0,66	0,40

(1) Se référer au paragraphe 4.1 « Comparabilité des comptes »

ANR par action

En milliers d'euros	30/06/2011	30/06/2010 retraité (1)
Fonds propres (avant affectation)	358 761	326 131
<i>dont ORA</i>	20 687	30 949
<i>dont TSDI</i>	73 384	73 274
<i>dont autocontrôle</i>	(4 955)	(8 572)
<i>dont autres</i>	269 645	230 480
Retraitement des TSDI	(73 384)	(73 274)
ANR IFRS dilué hors droits	285 377	252 857
Nombre d'actions	-	-
Nombre d'actions en circulation	9 002	8 114
Autocontrôle	(309)	(515)
ORA convertie	1 248	1 622
Nombre d'actions dilués (hors autocontrôle)	9 941	9 221
ANR IFRS dilué hors droits par action	28,71	27,42
ANR IFRS dilué droits inclus par action	33,79	32,85

ANR EPRA

En milliers d'euros	30/06/2011	30/06/2010 retraité (1)
ANR IFRS dilué hors droits	285 377	252 857
Retraitements EPRA	11 200	20 768
<i>dont juste valeur des instruments financiers</i>	12 066	23 233
<i>x Actif - Dérivés à la juste valeur</i>	4 222	2 303
<i>x Passif - Dérivés à la juste valeur</i>	16 288	25 536
<i>dont impôts différés net</i>	(865)	(2 466)
<i>x Actif d'impôts différés</i>	1 491	5 276
<i>x Passif d'impôts différés</i>	625	2 811
ANR EPRA hors droits	296 577	273 625
Droits de transfert	50 544	50 084
ANR EPRA droits inclus	347 121	323 710
ANR EPRA hors droits par action	29,83	29,67
ANR EPRA droits inclus par action	34,92	35,11

(1) Se référer au paragraphe 4.1 « Comparabilité des comptes »

Annexe financière

A. Comptes semestriels consolidés résumés Arrêté au 30 juin 2011

Présentation bancaire

SOMMAIRE

1. ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE (BILAN)	60
1.1. ACTIF.....	60
1.2. PASSIF	61
2. ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE	62
2.1. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE	62
2.2. ETAT DU RESULTAT NET ET GAINS ET PERTES COMPTABILISES DIRECTEMENT EN CAPITAUX PROPRES	63
3. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	64
4. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES	65
5. ÉVOLUTION DU NOMBRE D' ACTIONS COMPOSANT LE CAPITAL	66
6. INFORMATIONS RELATIVES A L'ENTREPRISE	66
7. NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES	67
7.1. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES	67
7.1.1. <i>Référentiel et présentation des comptes</i>	67
7.1.2. <i>Comparabilité des comptes</i>	68
7.1.3. <i>Périmètre et méthode de consolidation</i>	69
7.1.4. <i>Recours à des estimations et des jugements</i>	70
7.1.5. <i>Immeubles de placement</i>	71
7.1.6. <i>Méthodes d'évaluation des principaux postes</i>	71
7.1.7. <i>Information sectorielle</i>	72
7.2. INFORMATION SECTORIELLE	73
7.3. PRINCIPAUX EVENEMENTS DU SEMESTRE	77
7.4. PERIMETRE DE CONSOLIDATION.....	78
7.5. NOTES ET COMMENTAIRES.....	80
7.5.1. <i>Notes sur l'état de la situation financière</i>	80
7.5.2. <i>Notes sur le compte de résultat</i>	89
7.6. GESTION DU RISQUE FINANCIER.....	94
7.7. ENGAGEMENTS ET GARANTIES.....	95
7.7.1. <i>Engagements de financement et garanties donnés</i>	95
7.7.2. <i>Engagements et garanties reçus</i>	95
7.8. RATIO DE STRUCTURE FINANCIERE	96
7.9. REMUNERATION ET AVANTAGES CONSENTIS AU PERSONNEL.....	96
7.9.1. <i>Effectif moyen pondéré pendant la période</i>	96
7.9.2. <i>Droit Individuel à la Formation</i>	96
7.9.3. <i>Actions gratuites</i>	96
7.9.4. <i>Pensions et autres avantages postérieurs à l'emploi</i>	96
7.10. INFORMATIONS RELATIVES AUX PARTIES LIEES	97
7.10.1. <i>Rémunération des dirigeants</i>	97
7.10.2. <i>Transactions d'Affine avec les sociétés liées</i>	98
7.11. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE	98

1. Etat de situation financière consolidée (bilan)

1.1. Actif

En milliers d'euros	Note	30/06/2011	31/12/2010
CAISSE, BANQUES CENTRALES, CCP		121	121
ACTIFS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR PAR RESULTAT	7	5 921	7 132
Obligations et autres titres à revenu fixe		-	-
Actions et autres titres à revenu variable		1 699	2 798
Instruments dérivés		4 222	4 334
ACTIFS FINANCIERS DISPONIBLES A LA VENTE	3	3 201	13 973
PRETS ET CREANCES SUR LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT	7	26 976	25 720
Comptes ordinaires débiteurs		26 733	25 524
Comptes et prêts à terme		229	188
Créances rattachées		14	9
Opérations de location-financement et créances rattachées		-	-
PRETS ET CREANCES SUR LA CLIENTELE	2 & 7	110 935	112 587
Autres crédits à la clientèle		38 049	38 082
Comptes ordinaires débiteurs		6 827	6 548
Créances rattachées sur immeubles de placement		18 829	12 433
Créances clients (prestations de service)		1 298	1 234
Opérations de location-financement et créances rattachées		45 932	54 290
ACTIFS FINANCIERS DETENUS JUSQU'À L'ECHEANCE		2	2
ACTIFS D'IMPOTS COURANTS		675	1 030
ACTIFS D'IMPOTS DIFFERES		1 491	5 147
COMPTES DE REGULARISATION ET ACTIFS DIVERS	4	202 278	223 718
Acomptes sur dividendes versés au cours de l'exercice		-	-
Autres comptes de régularisation et actifs divers		202 278	223 718
ACTIFS CLASSES COMME DETENUS EN VUE DE LA VENTE	3	-	-
ACTIFS NON COURANTS DESTINES A ETRE CEDES	1 & 3	80 890	75 365
PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE		41 134	41 911
IMMEUBLES DE PLACEMENT	1	784 880	773 651
IMMOBILISATIONS CORPORELLES		1 957	1 883
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES		341	283
GOODWILL		-	-
TOTAL ACTIF		1 260 801	1 282 522

1.2. Passif

En milliers d'euros	Note	30/06/2011	31/12/2010
BANQUES CENTRALES, CCP		-	-
PASSIFS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR PAR RESULTAT	7	16 288	22 949
INSTRUMENTS DERIVES DE COUVERTURE		-	-
DETTES ENVERS LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT		598 555	618 402
Comptes ordinaires créditeurs	7	5 212	3 353
Comptes et emprunts à terme	6 & 7	593 343	615 050
DETTES ENVERS LA CLIENTELE		10 643	10 589
Comptes ordinaires créditeurs	7	2 548	2 471
Comptes et emprunts à terme	7	8 095	8 118
DETTES REPRESENTÉES PAR UN TITRE	7	75 866	96 120
PASSIFS D'IMPOTS COURANTS		1 977	1 187
PASSIFS D'IMPOTS DIFFERES		625	2 735
COMPTE DE REGULARISATION ET PASSIFS DIVERS	5	62 962	64 599
PASSIFS CLASSES COMME DETENUS EN VUE DE LA VENTE	3	-	-
DETTES LIÉES AUX ACTIFS NON COURANTS DESTINÉS A ÊTRE CÉDÉS	3	49 158	31 045
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		4 733	4 797
DETTES SUBORDONNÉES		-	-
CAPITAUX PROPRES		439 993	430 100
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE		358 761	346 771
CAPITAL ET RESERVES LIÉES		180 705	169 977
Capital		53 100	47 800
Primes		38 489	23 947
Composante capital des instruments hybrides (ORA)		94 071	105 006
Actions propres		(4 955)	(6 777)
RESERVES CONSOLIDÉES		156 266	166 147
GAINS OU PERTES LATENTS OU DIFFERES		8	327
Gains ou pertes latents sur instruments dérivés			-
Gains ou pertes latents sur actifs disponibles à la vente		8	327
RESULTAT NET		21 781	10 320
PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE		81 233	83 329
Réserves consolidées		76 478	83 022
Résultat net		4 755	307
TOTAL PASSIF		1 260 801	1 282 522

2. Etat du résultat global consolidé

2.1. Compte de résultat consolidé

En milliers d'euros	Note	30/06/2011	30/06/2010 publié	30/06/2010 retraité (1)
INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES	8	2 478	1 935	1 935
Sur prêts et créances sur établissements de crédit		353	249	249
Sur prêts et créances sur la clientèle		1 283	260	260
Sur opérations de location-financement		842	1 426	1 426
INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES	8	(15 481)	(13 857)	(14 894)
Sur dettes envers les établissements de crédit		(13 416)	(13 106)	(14 143)
Sur dettes envers la clientèle		(300)	(190)	(190)
Sur dettes représentées par un titre		(1 921)	(549)	(549)
Sur dettes subordonnées		155	(12)	(12)
COMMISSIONS (PRODUITS)		-	-	-
COMMISSIONS (CHARGES)		(310)	(151)	(227)
GAINS OU PERTES NETS SUR INSTRUMENTS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR PAR RESULTAT		5 317	(11 705)	(10 669)
GAINS OU PERTES NETS SUR ACTIFS FINANCIERS DISPONIBLES A LA VENTE		780	(372)	(372)
PRODUITS DES AUTRES ACTIVITES	9	112 508	97 429	91 621
Produits sur opérations de location-financement		7 905	6 969	6 969
Produits des opérations immobilières		3 402	3 662	3 662
Produits sur immeubles		100 765	83 159	79 903
Autres produits d'exploitation divers		435	3 639	1 087
CHARGES DES AUTRES ACTIVITES	9	(64 633)	(76 166)	(71 067)
Charges sur opérations de location-financement		(6 864)	(7 002)	(7 002)
Charges sur opérations immobilières		(3 123)	(3 870)	(3 870)
Charges sur immeubles		(54 133)	(64 696)	(59 952)
Autres charges d'exploitation diverses		(513)	(597)	(242)
PRODUIT NET BANCAIRE		40 658	(2 886)	(3 671)
CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION	10	(9 840)	(11 539)	(10 341)
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES	11	(139)	(158)	(158)
RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION		30 680	(14 583)	(14 170)
COÛT DU RISQUE	12	(1 997)	(4 050)	(4 050)
RESULTAT D'EXPLOITATION		28 683	(18 632)	(18 220)
QUOTE-PART DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE	13	616	277	277
GAINS OU PERTES NETS SUR AUTRES ACTIFS	14	9	(41)	(41)
VARIATION DE VALEURS DES GOODWILL		-	-	-
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔT		29 308	(18 396)	(17 983)
IMPÔT SUR LES BENEFICES		(2 771)	1 129	583
RESULTAT NET D'IMPOT DES ACTIVITES ARRETEES OU EN COURS DE CESSION	15	-	817	1 495
RESULTAT NET		26 536	(16 449)	(15 904)
RESULTAT NET DES PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTROLE		4 755	(4 536)	(4 263)
RESULTAT NET - PART DU GROUPE	16	21 781	(11 913)	(11 641)
Résultat par action (en euros)		2,36	(1,59)	(1,88)
Résultat dilué par action (en euros)		2,19	(1,31)	(1,42)

(1) Se référer au paragraphe 7.1.2 « Comparabilité des comptes »

2.2. Etat du résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres

En milliers d'euros	Note	30/06/2011	30/06/2010 publié	30/06/2010 retraité (1)
Résultat net		26 536	(16 449)	(15 904)
Ecart de conversion		-	-	-
Variation de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente (2)		(649)	-	-
Quote part de variation de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente transférée en résultat		-	-	-
Partie efficace de la variation de juste valeur des couvertures de flux de trésorerie		-	-	-
Quote part de variation de juste valeur des couvertures de flux de trésorerie transférée en résultat		-	-	-
Ecart de réévaluation des immobilisations		-	-	-
Ecarts actuariels sur les régimes à prestation définie		-	-	-
Quote part des gains et pertes comptabilisées directement en capitaux propres sur les entreprises mises en équivalence		-	-	-
Impôt		-	-	-
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		-	-	-
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		25 888	(16 449)	(15 904)
Dont part du groupe		21 457	(11 913)	(11 641)
Dont participations ne donnant pas le contrôle		4 431	(4 536)	(4 263)

(1) Se référer au paragraphe 7.1.2 « Comparabilité des comptes »

3. Tableau de variation des capitaux propres

(en milliers d'euros)	Capital et réserves liées				Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	Résultat net part du groupe	Capitaux propres part du groupe	Capitaux propres participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres consolidés
	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto-détenus	Réserves consolidées					
Capitaux propres au 31/12/2009	47 800	128 310	(9 750)	187 230	(7)	(5 701)	347 883	85 988	433 869
Elimination des titres auto-détenus	-	-	1 178	1 193	-	-	2 371	-	2 371
Composante capitaux propres des instruments hybrides	-	(140)	-	(2 034)	-	-	(2 174)	-	(2 174)
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)
Sous-total des mouvements liés aux actionnaires	-	(140)	1 178	(16 853)	-	5 701	(10 115)	(6 864)	(16 979)
Variations des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	-	1	-	1	-	1
Résultat 1 ^{er} semestre 2010	-	-	-	-	-	(11 913)	(11 913)	(4 536)	(16 449)
Sous-total	-	-	-	-	1	(11 913)	(11 912)	(4 536)	(16 448)
Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires	-	-	-	(9)	-	-	(9)	-	(9)
Changements de méthodes comptables	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres variations	-	-	-	285	-	-	285	285	570
Capitaux propres au 30/06/2010	47 800	128 170	(8 572)	170 653	(6)	(11 913)	326 131	74 872	401 004
Elimination des titres auto-détenus	-	-	1 795	174	-	-	1 969	-	1 969
Composante capitaux propres des instruments hybrides	-	784	-	(3 184)	-	-	(2 401)	-	(2 401)
Actions gratuites	-	-	-	(422)	-	-	(422)	-	(422)
Distribution de dividendes	-	-	-	(4 706)	-	-	(4 706)	-	(4 706)
Dividendes sur actions propres	-	-	-	260	-	-	260	-	260
Sous-total des mouvements liés aux actionnaires	-	784	1 795	(7 879)	-	-	(5 300)	-	(5 300)
Variations des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	-	332	-	332	324	657
Résultat 2 ^{ème} semestre 2010	-	-	-	-	-	22 233	22 233	4 843	27 076
Sous-total	-	-	-	-	332	22 233	22 566	5 167	27 733
Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires	-	-	-	15	-	-	15	37	52
Changements de méthodes comptables	-	-	-	3 169	-	-	3 169	3 169	6 337
Autres variations	-	-	-	187	-	-	187	82	269
Capitaux propres au 31/12/2010	47 800	128 953	(6 777)	166 147	327	10 320	346 771	83 329	430 100
Augmentation de capital	5 300	4 533	-	(66)	-	-	9 767	-	9 767
Elimination des titres auto-détenus	-	-	1 821	313	-	-	2 134	6	2 140
Emission d'actions de préférence	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Composante capitaux propres des instruments hybrides	-	(926)	-	(2 390)	-	-	(3 316)	-	(3 316)
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Affectation du résultat 2010	-	-	-	10 320	-	(10 320)	-	-	-
Actions gratuites	-	-	-	()	-	-	()	-	()
Distribution de dividendes	-	-	-	(20 626)	-	-	(20 626)	(2 051)	(22 677)
Dividendes sur actions propres	-	-	-	747	-	-	747	2	748
Dividendes prioritaires	-	-	-	-	-	-	-	(363)	(363)
Sous-total des mouvements liés aux actionnaires	5 300	3 607	1 821	(11 702)	-	(10 320)	(11 294)	(2 407)	(13 701)
Variations des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	(6)	(318)	-	(324)	(324)	(649)
Résultat 1 ^{er} semestre 2011	-	-	-	-	-	21 781	21 781	4 755	26 536
Sous-total	-	-	-	(6)	(318)	21 781	21 457	4 431	25 888
Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires	-	-	-	1 268	-	-	1 268	(4 080)	(2 811)
Changements de méthodes comptables	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Quote-part dans les variations de capitaux propres des Entreprises mises en équivalence	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres variations	-	-	-	559	-	-	559	(40)	518
Capitaux propres au 30/06/2011	53 100	132 561	(4 955)	156 266	8	21 781	358 761	81 233	439 993

4. Tableau des flux de trésorerie consolidés

En milliers d'euros	30/06/2011	31/12/2010	30/06/2010	30/06/2010 retraité
I - OPERATIONS LIEES A L'ACTIVITE OPERATIONNELLE				
Résultat net consolidé (y compris participations ne donnant pas le contrôle)	26 536	10 627	(16 449)	(15 904)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	3 293	3 296	3 153	3 153
Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur	(11 674)	2 818	8 832	7 741
Autres produits et charges calculés (y compris actualisation)	(5 784)	758	6 913	9 368
Plus et moins-values de cession d'actifs	(2 632)	11 585	7 035	7 035
- vnc des immobilisations cédées	42 665	101 036	34 439	34 439
- produits de cessions des immobilisations cédées	(45 297)	(89 451)	(27 404)	(27 404)
Profits et pertes de dilution	-	-	-	-
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	(616)	(3 069)	(277)	(277)
Dividendes et remontées de résultats de sociétés non consolidés	(39)	(244)	(101)	(101)
CAF après coût de l'endettement financier net et impôt	9 084	25 771	9 107	11 016
Coût de l'endettement financier net	13 582	26 494	13 769	13 769
Charge d'impôt (y compris impôt différé)	2 771	(585)	(1 129)	(583)
CAF avant coût de l'endettement financier net et impôt	25 437	51 679	21 746	24 201
Impôt payé	346	(3 933)	(758)	(758)
Variation des stocks : Stockage	(7 385)	(26 598)	(1 993)	(21 337)
Variation des stocks : Déstockage	21 173	1 452	-	-
Variation des clients et comptes rattachés	(406)	(5 115)	(329)	(329)
Variation des fournisseurs et divers créanciers	(4 632)	2 395	1 982	1 982
Autres variations du BFR lié à l'activité opérationnelle	2 936	475	2 606	2 606
Incidence des activités abandonnées	-	-	-	-
FLUX NET DE TRESORERIE GENERALE PAR L'ACTIVITE OPERATIONNELLE	37 468	20 356	23 255	6 366
II - OPERATIONS D'INVESTISSEMENT				
Location financement	4 490	3 580	269	269
- Décaissements liés aux acquisitions	(31)	(258)	(230)	(230)
- Encaissements liés aux cessions	4 521	3 837	499	499
Immeubles de placements	(4 860)	68 790	13 172	32 516
- Décaissements liés aux acquisitions	(14 789)	(24 163)	(26 352)	(7 008)
- Encaissements liés aux cessions	9 930	92 954	39 524	39 524
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	(278)	(566)	(150)	(150)
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	16	68	60	60
Subventions d'investissement reçues	-	-	-	-
Décaissements liés aux acquisitions des immobilisations financières	-	(9 294)	-	-
Encaissements liés aux cessions des immobilisations financières	10 871	461	-	-
Titres consolidés	(2 730)	(31 295)	(33)	(33)
- Décaissements liés aux acquisitions	(2 696)	(31 637)	(21)	(21)
- Encaissements liés aux cessions	()	354	-	-
- Incidence des variations de périmètre	(34)	(12)	(12)	(12)
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)	1 432	1 667	1 552	1 552
Variation des prêts et avances consentis	(58)	(22 771)	(2 649)	(2 649)
Autres flux liés aux opérations d'investissements	-	(389)	-	-
Flux des activités abandonnées	-	(1 455)	(928)	(928)
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT	8 882	8 795	11 293	30 637
III - OPERATIONS DE FINANCEMENT				
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	2 268	4 337	2 932	2 932
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice	(12 520)	(19 238)	(14 792)	(14 792)
- dividendes versés aux actionnaires de la société mère	(10 116)	(11 227)	(6 781)	(6 781)
- dividendes versés aux minoritaires des filiales consolidées	(2 404)	(8 011)	(8 011)	(8 011)
Augmentation / Diminution des dettes subordonnées	-	-	-	-
Rémunération des instruments hybrides	(2 895)	(6 335)	-	(2 455)
Variation des dépôts de garantie versés et reçus	12	(4 363)	(1 008)	(1 008)
Emissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières	42 558	117 741	95 746	95 746
Remboursements d'emprunts et dettes financières	(64 838)	(96 646)	(109 580)	(109 580)
Coût de la dette financière nette : intérêts payés	(15 125)	(29 115)	(14 242)	(14 242)
Autres flux liés aux opérations de financement	1 543	2 621	473	473
Flux des activités abandonnées	-	-	-	-
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT	(48 997)	(30 998)	(40 472)	(42 927)
VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE (I+II+III)	(2 647)	(1 847)	(5 924)	(5 924)
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture	24 492	26 339	26 339	26 339
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture	21 845	24 492	20 414	20 414
VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE	(2 647)	(1 847)	(5 924)	(5 924)

TRESORERIE ET EQUIVALENTS

En milliers d'euros	Notes	30/06/2011	31/12/2010	30/06/2010
Caisse, banque centrale, CCP		121	121	121
Disponibilités bancaires	7	26 733	25 524	19 181
Disponibilités bancaires en autres actifs	4	350	1 070	1 734
Valeurs mobilières de placement	7	-	1 127	966
Sous total (1)		27 204	27 840	22 002
Découverts bancaires	5 et 7	(5 359)	(3 348)	(1 588)
Sous total (2)		(5 359)	(3 348)	(1 588)
		-		
Total (1) + (2)		21 845	24 492	20 414

5. Évolution du nombre d'actions composant le capital

Actions autorisées, émises et libérées

	A l'ouverture	Augmentation de capital suite à la conversion d'ORA	Distribution de dividendes en actions	Augmentation de capital par incorporation des réserves libres pour arrondir le montant du capital suite à la distribution de dividendes en action	A la clôture
Nombre d'actions	8 113 566	374 400	514 076	-	9 002 042
Capital en euros	47 800 000	2 205 728	3 028 611	65 661	53 100 000

Actions propres

	Au 31/12/2010	Acquisitions	Ventes	Au 30/06/2011
En milliers d'euros	6 777	1 102	2 923	4 955
En nombre	421 367	53 635	165 569	309 433

6. Informations relatives à l'entreprise

Le 29 Août 2011, le Conseil d'Administration d'Affine SA a arrêté les comptes semestriels au 30 juin 2011 et autorisé leur publication. Affine est une société anonyme cotée sur le compartiment C d'Euronext Paris, elle fait partie de l'indice SBF 250, de l'indice CAC Small90 et de l'indice EPRA.

Affine a adopté, ainsi que certaines de ses filiales, le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) pour l'activité d'exploitation d'un patrimoine immobilier locatif. Elle a également le statut d'établissement de crédit, agréé pour la commercialisation de contrats de location financement.

Son siège social est situé au 5 rue Saint Georges, Paris 9^{ème}.

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

Affine respecte cette disposition. AffiParis, détenue à plus de 60 % par Affine, n'y est pas soumise.

Les principales activités du groupe sont décrites dans la note « Information sectorielle ». Les principaux événements de la période sont décrits dans le rapport d'activité auquel il convient de se reporter.

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

7. Notes annexes aux comptes consolidés

7.1. Principes et méthodes comptables

7.1.1. Référentiel et présentation des comptes

En application du règlement CE n°1606/2002 du 19 juillet 2002, les états financiers du groupe Affine sont établis en conformité avec les normes comptables internationales IAS/IFRS telles qu'adoptées par l'Union européenne. 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 2010 qui avaient été arrêtés 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'arrêt. Le référentiel IFRS est disponible sur le site http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm.

Par rapport aux états financiers consolidés présentés au 31 décembre 2010, l'application des normes et interprétations suivantes n'a pas eu d'incidence significative sur les états financiers consolidés :

- IAS 24 révisée « informations relatives aux parties liées » ;
- Amendement à IAS 32 « classement des émissions de droits » ;
- Amendements à IFRIC 14 « paiements d'avance d'exigences de financement minimal » ;
- IFRIC 19 « extinction de passifs financiers avec des instruments de capitaux propres » ;
- Améliorations annuelles publiées en mai 2010 par l'IASB portées à différentes normes.

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 1er janvier 2011.

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

Les comptes sont établis en milliers d'euros.

7.1.2. Comparabilité des comptes

La société Banimmo a adopté une nouvelle norme comptable à savoir l'IAS 2 permettant de reprendre certains actifs immobiliers en stocks et de les conserver à leur coût historique.

L'adoption de cette norme répond principalement à l'objectif d'une meilleure lisibilité et la cohérence de ses comptes en particulier pour les activités de développement non spéculatif. En effet, le concept de juste valeur (IAS 40) qui s'appliquait à l'ensemble des actifs en portefeuille est moins pertinent pour des actifs de développement ou en profonde rénovation, en ce qu'il induit des variations de valeurs annuelles et à court terme des actifs dont le développement porte sur un horizon pluriannuel (5 à 7 ans) avant une vente finale.

Dès lors, qu'un actif est acquis dans une intention claire et établie de (re)développement en vue d'une cession finale, l'actif sera classé désormais en stock, valorisé à son prix de revient majoré des coûts de travaux.

Sur ces bases, certains actifs figurant dans la rubrique « Immeubles de placement » (comptabilisés en juste valeur selon l'IAS 40) ont été reclassés vers les stocks dans la rubrique « Autres comptes de régularisation et actifs divers » (comptabilisés en coût historique selon l'IAS 2).

Ce changement de méthode comptable a été appliqué sur les comptes de l'exercice 2010 avec une présentation des comptes semestriels du 30 juin 2010 retraités.

Impacts du changement de méthode appliqué chez Banimmo

- Compte de résultat

En milliers d'euros	30/06/2011	30/06/2010 publié	30/06/2010 retraité
PRODUITS SUR IMMEUBLES	100 765	83 159	79 903
CHARGES SUR IMMEUBLES	(54 133)	(64 696)	(59 952)
IMPÔT SUR LES BÉNÉFICIAIRES	(2 771)	1 129	583
RESULTAT NET	26 536	(16 449)	(15 904)
<i>Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle</i>	4 755	(4 536)	(4 263)
<i>Résultat net - part du groupe</i>	21 781	(11 913)	(11 641)

▪ Tableau des flux de trésorerie

En milliers d'euros	30/06/2011	31/12/2010	30/06/2010	30/06/2010 retraité
I - OPERATIONS LIEES A L'ACTIVITE OPERATIONNELLE				
Résultat net consolidé (y compris participations ne donnant pas le contrôle)	26 536	10 627	(16 449)	(15 904)
Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur	(11 674)	2 818	8 832	7 741
Autres produits et charges calculés (y compris actualisation)	(5 784)	758	6 913	9 368
CAF après coût de l'endettement financier net et impôt	9 084	25 771	9 107	11 016
Charge d'impôt (y compris impôt différé)	2 771	(585)	(1 129)	(583)
CAF avant coût de l'endettement financier net et impôt	25 437	51 679	21 746	24 201
Variation des stocks : Stockage	(7 385)	(26 598)	(1 993)	(21 337)
Variation des stocks : Déstockage	21 173	1 452	-	-
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE OPERATIONNELLE	37 468	20 356	23 255	6 366
II - OPERATIONS D'INVESTISSEMENT				
Immubles de placements	(4 860)	68 790	13 172	32 516
- Décaissements liés aux acquisitions	(14 789)	(24 163)	(26 352)	(7 008)
- Encaissements liés aux cessions	9 930	92 954	39 524	39 524
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT	8 882	8 795	11 293	30 637
III - OPERATIONS DE FINANCEMENT				
Rémunération des instruments hybrides *	(2 895)	(6 335)	-	(2 455)
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT	(48 997)	(30 998)	(40 472)	(42 927)
VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE (I+II+III)	(2 647)	(1 847)	(5 924)	(5 924)
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture	24 492	26 339	26 339	26 339
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture	21 845	24 492	20 414	20 414
VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE	(2 647)	(1 847)	(5 924)	(5 924)

* Concerne le reclassement du retraitement des ORA

A l'exception des points évoqués ci-dessus, les méthodes comptables et les modalités de calcul adoptées dans les comptes du 30 juin 2011 sont identiques à celles utilisées dans les comptes de l'exercice précédent.

7.1.3. Périmètre et méthode de consolidation

7.1.3.1. Entreprises à retenir dans le périmètre de consolidation

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

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

Le contrôle exclusif de fait est établi dès une détention au moins égale à 50% des droits de vote, et présumé pour une détention entre 40% et 50%. Dans ce dernier cas, le contrôle est démontré si l'entreprise consolidante a le pouvoir de désigner ou de révoquer la majorité des membres des organes d'administration ou de direction ou celui de disposer de la majorité des droits de vote au sein des organes d'administration ou de direction.

Le contrôle exclusif contractuel est établi dès qu'une influence dominante est exercée sur cette entreprise en vertu d'un contrat ou de clauses statutaires, pour autant que le droit national le permette, sans qu'il soit nécessaire que l'entreprise dominante soit actionnaire ou associée de cette entité.

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

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

7.1.3.2. Méthode de consolidation

Les entreprises sous contrôle exclusif sont intégrées globalement et celles sous influence notable sont mises en équivalence. Les entreprises sous contrôle conjoint peuvent être, soit intégrées proportionnellement, soit mises en équivalence (IAS 31, §30 et 38) selon qu'elles remplissent ou non les critères énoncés ci-dessus.

- **Co-entreprises (sociétés intégrées proportionnellement)**

Les co-entrepreneurs des opérations de promotion immobilière de 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.

7.1.4. Recours à des estimations et des jugements

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

Les éléments susceptibles d'entraîner des ajustements significatifs au cours du 2^{ème} semestre 2011 sont notamment les suivants :

- Juste valeur des immeubles de placement : la nature des hypothèses retenues par les experts indépendants est susceptible d'avoir des impacts importants tant sur la variation de juste valeur qui est reprise directement dans le compte de résultat, que sur la valeur à l'actif du patrimoine immobilier. Ces hypothèses sont notamment :
 - La valeur locative du marché (VLM),
 - Le taux de rendement du marché,
 - Les travaux à réaliser.

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

- Juste valeur des instruments financiers : la nature des hypothèses retenues par les évaluateurs est susceptible d'avoir des impacts importants sur la variation de juste valeur qui est reprise directement dans le compte de résultat. Cette valorisation exclut Banimm.

Une augmentation, ou une diminution de 50 ou 100 points de base des taux d'intérêt aurait les impacts suivants sur la valorisation des instruments financiers (la valorisation a été faite selon une courbe des taux de l'Euribor 3 mois sur 10 ans) :

En milliers d'euros	-100BP	-50BP	+50BP	+100BP
Variation de JV des instruments financiers de couvertures	(6 385)	(3 231)	3 348	6 861

- Risque de vacance lié à des possibilités de congé et/ou de fin de bail : Les loyers liés aux baux en vigueur au 30 juin 2011 pour lesquels le congé ou la fin du bail est contractuellement possible en 2011 sont susceptibles d'avoir un impact sur le compte de résultat 2011 de 5 298 K€.

7.1.5. Immeubles de placement

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

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

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

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

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

Les immeubles détenus via des contrats de location financement font l'objet d'une capitalisation obligatoire et sont soumis à la norme IAS 40 chez le preneur. Les modalités de retraitement retenues sont les suivantes :

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

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

7.1.6. Méthodes d'évaluation des principaux postes

7.1.6.1. Actifs non courants destinés à être cédés

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

Au 30 juin 2011, 20 actifs sont présentés sur cette ligne ;

- La valeur de 7 d'entre eux correspond à des expertises externes,
- La valeur de 7 d'entre eux correspond à des mandats signés, à des offres acceptées

par les deux parties et/ou à des promesses de vente,

- Les 6 autres ont été valorisés sur la base d'expertises internes reflétant leur probable prix de vente.

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

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

En milliers d'euros	30/06/2011	31/12/2010
Résultat de cession	3 769	(333)

7.1.6.2. Stocks

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

Les stocks et travaux en cours sont comptabilisés pour leur coût d'acquisition ou de production. A chaque clôture, ils sont valorisés au plus bas de leur coût de revient et de la valeur nette de réalisation. La valeur nette de réalisation représente le prix de vente estimé dans le cours normal de l'activité, diminué des coûts attendus pour leur achèvement ou la réalisation de la vente.

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

7.1.6.3. Dépréciation d'actifs

• 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).

7.1.7. Information sectorielle

L'application par le groupe Affine de la norme IFRS 8 en remplacement de la norme IAS 14 au 31 décembre 2010 a nécessité l'adaptation de l'information sectorielle au tableau de Résultats consolidés présentés dans le paragraphe Synthèses Financières 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.

L'analyse sectorielle se fait selon la nature d'activité

- l'activité « Location financement »,
- l'activité « Foncière française »,
- l'activité « Foncière belge »
- l'activité « Développement immobilier »,

- l'activité « Centres d'affaires » ;
- autres.

7.2. Information sectorielle

- o Au 30 juin 2011 :

	Location Financement	Foncière Française	Foncière Belge	Développement Immobilier	Centre d'affaires	Total
PRODUITS DES AUTRES ACTIVITÉS						
Produits sur immeubles	-	26 397	9 260	-	-	- 35 657
Revenus locatifs	-	26 397	9 260	-	-	- 35 657
PRODUITS DES AUTRES ACTIVITÉS						
Produits sur immeubles	-	5 249	11 849	-	-	- 17 098
CHARGES DES AUTRES ACTIVITÉS						
Charges sur immeubles	-	(8 695)	(12 871)	-	-	-(21 566)
LOYER NET	-	22 951	8 238	-	-	- 31 189
INTÉRÊTS ET PRODUITS ASSIMILÉS						
Sur opérations de location-financement	842	-	-	-	-	- 842
INTÉRÊTS ET CHARGES ASSIMILÉES						
Sur dettes envers la clientèle	(169)	-	-	-	-	- (169)
PRODUITS DES AUTRES ACTIVITÉS						
Produits sur opérations de location-financement	802	-	-	-	-	- 802
Produits des opérations immobilières	-	-	-	3 402	-	- 3 402
CHARGES DES AUTRES ACTIVITÉS						
Charges sur opérations de location-financement	(450)	-	-	-	-	- (450)
Charges sur opérations immobilières	-	-	-	(3 123)	-	- (3 123)
COÛT DU RISQUE	-	-	-	(1 995)	-	- (1 995)
<i>Revenu des autres activités</i>						<i>(692)</i>
COMMISSIONS (CHARGES)						
	-	-	-	-	-	- (251)
CHARGES DES AUTRES ACTIVITÉS						
CHARGES GÉNÉRALES D'EXPLOITATION						
Frais de personnel	-	-	-	-	-	- (4 614)
Autres frais administratifs	-	-	-	-	-	- (5 285)
<i>Frais de structure</i>						<i>(10 150)</i>
EBITDA courant						20 348
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES						
	-	-	-	-	-	- (139)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT						20 209
COMMISSIONS (PRODUITS)						
	-	-	-	-	-	- -
PRODUITS DES AUTRES ACTIVITÉS						
Autres produits d'exploitation divers	-	-	-	-	-	- 435
CHARGES DES AUTRES ACTIVITÉS						
Autres charges d'exploitation diverses	-	-	-	-	-	- (513)
<i>Autres Produits et charges</i>						<i>(78)</i>
PRODUITS DES AUTRES ACTIVITÉS						
Produits sur opérations de location-financement	7 103	-	-	-	-	- 7 103
Produits sur immeubles	-	9 914	19 975	-	-	- 29 889
CHARGES DES AUTRES ACTIVITÉS						
Charges sur opérations de location-financement	(6 413)	-	-	-	-	- (6 413)
Charges sur immeubles	-	(9 727)	(16 394)	-	-	-(26 121)
GAINS OU PERTES NETS SUR AUTRES ACTIFS	-	-	-	-	-	- 9

<i>Résultat des cessions d'actifs</i>						4 467
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL						24 598
PRODUITS DES AUTRES ACTIVITÉS						
Produits sur immeubles	-	16 711	1 410	-	-	18 121
CHARGES DES AUTRES ACTIVITÉS						
Charges sur immeubles	-	(4 959)	(1 488)	-	-	(6 447)
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES						
	-	-	-	-	-	-
VARIATION DE VALEURS DES ÉCARTS D'ACQUISITION						
	-	-	-	-	-	-
<i>Solde net des ajustements de valeur</i>						-
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL NET						36 272
INTÉRÊTS ET PRODUITS ASSIMILÉS						
Sur prêts et créances sur établissements de crédit	-	-	-	-	-	133
Sur prêts et créances sur la clientèle	-	-	-	-	-	1 139
INTÉRÊTS ET CHARGES ASSIMILÉES						
Sur dettes envers les établissements de crédit	-	-	-	-	-	(13 370)
Sur dettes envers la clientèle	-	-	-	-	-	(49)
Sur dettes représentées par un titre	-	-	-	-	-	(1 915)
Sur dettes subordonnées	-	-	-	-	-	155
GAINS OU PERTES NETS SUR INSTRUMENTS FINANCIERS À LA JUSTE VALEUR PAR RÉSULTAT						3
	-	-	-	-	-	-
GAINS OU PERTES NETS SUR ACTIFS FINANCIERS DISPONIBLES À LA VENTE						39
	-	-	-	-	-	-
<i>Cout de l'endettement financier net</i>						(13 865)
GAINS OU PERTES NETS SUR INSTRUMENTS FINANCIERS À LA JUSTE VALEUR PAR RÉSULTAT						5 314
	-	-	-	-	-	-
<i>Ajustement de valeur des instruments financiers</i>						5 314
IMPÔT SUR LES BÉNÉFICES						(2 771)
	-	-	-	-	-	-
<i>Impôt</i>						(2 771)
INTÉRÊTS ET PRODUITS ASSIMILÉS						
Sur prêts et créances sur établissements de crédit	-	-	-	-	-	210
Sur prêts et créances sur la clientèle	-	62	-	-	-	154
INTÉRÊTS ET CHARGES ASSIMILÉES						
Sur dettes envers les établissements de crédit	-	-	-	-	-	(46)
Sur dettes envers la clientèle	-	-	-	-	-	(82)
Sur dettes représentées par un titre	-	-	-	-	-	(6)
GAINS OU PERTES NETS SUR INSTRUMENTS FINANCIERS À LA JUSTE VALEUR PAR RÉSULTAT						(1)
	-	-	-	-	-	-
GAINS OU PERTES NETS SUR ACTIFS FINANCIERS DISPONIBLES À LA VENTE						742
	-	-	-	-	-	-
COÛT DU RISQUE						(1)
	-	-	-	-	-	-
QUOTE-PART DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE						616
GAINS OU PERTES NETS SUR AUTRES ACTIFS						(0)
	-	-	-	-	-	-
RÉSULTAT NET D'IMPÔT DES ACTIVITÉS ARRÊTÉES OU EN COURS DE CESSION						-
	-	-	-	-	-	-
<i>Divers</i>						1 586
RESULTAT NET						26 536

o Au 30 juin 2010 :

	Location Financement	Foncière Française	Foncière Belge	Développement Immobilier	Centre d'affaires	Total
PRODUITS DES AUTRES ACTIVITÉS						
Produits sur immeubles	-	27 830	8 315	-	-	36 145
Revenus locatifs	-	27 830	8 315	-	-	36 145
PRODUITS DES AUTRES ACTIVITÉS						
Produits sur immeubles	-	2 348	1 455	-	-	3 803
CHARGES DES AUTRES ACTIVITÉS						
Charges sur immeubles	-	(7 286)	(3 751)	-	-	(11 037)
LOYER NET	-	22 892	6 019	-	-	28 911
INTÉRÊTS ET PRODUITS ASSIMILÉS						
Sur opérations de location-financement	1 426	-	-	-	-	1 426
INTÉRÊTS ET CHARGES ASSIMILÉES						
Sur dettes envers la clientèle	(211)	-	-	-	-	(211)
PRODUITS DES AUTRES ACTIVITÉS						
Produits sur opérations de location-financement	628	-	-	-	-	628
Produits des opérations immobilières	-	-	-	3 662	-	3 662
CHARGES DES AUTRES ACTIVITÉS						
Charges sur opérations de location-financement	(626)	-	-	-	-	(626)
Charges sur opérations immobilières	-	-	-	(3 870)	-	(3 870)
COÛT DU RISQUE	-	-	-	(4 005)	-	(4 005)
<i>Revenu des autres activités</i>						<i>(2 995)</i>
COMMISSIONS (CHARGES)						
	-	-	-	-	-	(151)
CHARGES DES AUTRES ACTIVITÉS						
CHARGES GÉNÉRALES D'EXPLOITATION						
Frais de personnel	-	-	-	-	-	(4 439)
Autres frais administratifs	-	-	-	-	-	(5 978)
<i>Frais de structure</i>						<i>(10 568)</i>
EBITDA courant						15 348
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES						
	-	-	-	-	-	(158)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT						15 190
COMMISSIONS (PRODUITS)						
	-	-	-	-	-	-
PRODUITS DES AUTRES ACTIVITÉS						
Autres produits d'exploitation divers	-	-	-	-	-	1 087
CHARGES DES AUTRES ACTIVITÉS						
Autres charges d'exploitation diverses	-	-	-	-	-	(242)
<i>Autres Produits et charges</i>						<i>845</i>
PRODUITS DES AUTRES ACTIVITÉS						
Produits sur opérations de location-financement	6 341	-	-	-	-	6 341
Produits sur immeubles	-	26 903	(161)	-	-	26 742
CHARGES DES AUTRES ACTIVITÉS						
Charges sur opérations de location-financement	(6 377)	-	-	-	-	(6 377)
Charges sur immeubles	-	(27 961)	-	-	-	(27 961)
GAINS OU PERTES NETS SUR AUTRES ACTIFS	-	-	-	-	-	(0)
<i>Résultat des cessions d'actifs</i>						<i>(1 254)</i>
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL						14 781
PRODUITS DES AUTRES ACTIVITÉS						
Produits sur immeubles	-	13 121	93	-	-	13 213
CHARGES DES AUTRES ACTIVITÉS						
Charges sur immeubles	-	(18 211)	(2 744)	-	-	(20 955)
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS SUR						

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
VARIATION DE VALEURS DES ÉCARTS D'ACQUISITION	-	-	-	-	-	-
<i>Solde net des ajustements de valeur</i>						-
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL NET						7 040
INTÉRÊTS ET PRODUITS ASSIMILÉS						
Sur prêts et créances sur établissements de crédit	-	-	-	-	-	34
Sur prêts et créances sur la clientèle	-	-	-	-	-	295
INTÉRÊTS ET CHARGES ASSIMILÉES						
Sur dettes envers les établissements de crédit	-	-	-	-	-	(13 794)
Sur dettes envers la clientèle	-	-	-	-	-	20
Sur dettes représentées par un titre	-	-	-	-	-	(549)
Sur dettes subordonnées	-	-	-	-	-	(12)
GAINS OU PERTES NETS SUR INSTRUMENTS FINANCIERS À LA JUSTE VALEUR PAR RÉSULTAT	-	-	-	-	-	5
GAINS OU PERTES NETS SUR ACTIFS FINANCIERS DISPONIBLES À LA VENTE	-	-	-	-	-	101
<i>Coût de l'endettement financier net</i>						<i>(13 900)</i>
GAINS OU PERTES NETS SUR INSTRUMENTS FINANCIERS À LA JUSTE VALEUR PAR RÉSULTAT	-	-	-	-	-	(10 679)
<i>Ajustement de valeur des instruments financiers</i>						<i>(10 679)</i>
IMPÔT SUR LES BÉNÉFICES	-	-	-	-	-	583
<i>Impôt</i>						<i>583</i>
INTÉRÊTS ET PRODUITS ASSIMILÉS						
Sur prêts et créances sur établissements de crédit	-	-	-	-	-	215
Sur prêts et créances sur la clientèle	-	(64)	-	-	-	(35)
INTÉRÊTS ET CHARGES ASSIMILÉES						
Sur dettes envers les établissements de crédit	-	-	-	-	-	(349)
GAINS OU PERTES NETS SUR INSTRUMENTS FINANCIERS À LA JUSTE VALEUR PAR RÉSULTAT	-	-	-	-	-	6
GAINS OU PERTES NETS SUR ACTIFS FINANCIERS DISPONIBLES À LA VENTE	-	-	-	-	-	(473)
COÛT DU RISQUE	-	-	-	-	-	(45)
QUOTE-PART DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE	-	-	-	-	-	277
GAINS OU PERTES NETS SUR AUTRES ACTIFS	-	-	-	-	-	(40)
RÉSULTAT NET D'IMPÔT DES ACTIVITÉS ARRÊTÉES OU EN COURS DE CESSION	-	-	-	-	1 495	1 495
<i>Divers</i>						<i>1 052</i>
RESULTAT NET						(15 904)

7.3. Principaux évènements du semestre

Cotation

Banimmo a demandé la radiation de la cotation de son action sur NYSE Euronext Paris (le titre reste coté sur NYSE Euronext Bruxelles).

Capital social

Forum European Realty Income II LP a demandé le remboursement de ses 600 ORA en actions et a souscrit en conséquence à 374 400 actions nouvelles créées pour un nominal de 2 205 728,04 euros. La différence entre le montant nominal des ORA remboursées et le montant nominal des actions émises a été inscrit en prime d'émission.

Le dividende versé au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2010 réglé en actions a donné lieu à la création de 514 076 actions nouvelles, portant le capital social à 50 005 728,04 euros.

Le conseil d'administration d'Affine a décidé le 8 juin 2011 d'arrondir son capital social pour le porter à 53 100 000 euros par incorporation de 65 661,26 euros prélevés sur les réserves.

Patrimoine immobilier

Acquisition d'un immeuble de bureaux de 4 900 m² à Lyon (69).

Cession d'un ensemble immobilier de bureaux de 1 510 m² à Nantes (44).

Cession d'un ensemble immobilier de commerce de pied d'immeubles de 4 600 m² à Clamart (92).

Banimmo désigné pour la rénovation des Halles Secrétan à Paris.

Cession des titres AFS Montéa par Banimmo.

7.4. Périmètre de consolidation

Périmètre à la clôture

	30/06/2011			31/12/2010			
	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêts	Secteur d'activité
AFFINE	société mère			société mère			FF - LF
2/4 BLD HAUSSMANN SAS	MEE	50,00%	50,00%	MEE	50,00%	50,00%	DI
AFFINE DEVELOPPEMENT 1 SAS	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	FF
AFFINE DEVELOPPEMENT 2 SAS	-	-	-	IG	100,00%	100,00%	FF
AFFINVESTOR GmbH	IG	94,00%	94,00%	IG	94,00%	94,00%	FF
ARCA VILLE D'ETE SCI (ex CAPUCINES 2 SCI)	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	FF
ATIT SC (ex- ANJOU SC)	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	DI
BERCYMMO SARL	-	-	-	IG	100,00%	100,00%	FF
BRETIGNY SCI	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	FF
CAPUCINES III SCI	-	-	-	IG	100,00%	100,00%	FF
CAPUCINES IV SCI	-	-	-	IG	100,00%	100,00%	FF
CAPUCINES V SCI	-	-	-	IG	100,00%	100,00%	FF
CAPUCINES VI SCI	-	-	-	IG	100,00%	100,00%	FF
CARDEV	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	FF
COUR CAPUCINES SA	IG	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%	FF
DORIANVEST SARL	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	FF
LES 7 COLLINES	IG	95,00%	95,00%	IG	95,00%	95,00%	FF
LES JARDINS DES QUAIS SNC	IG	100,00%	75,00%	IG	100,00%	75,00%	FF
LUMIERE SAS	-	-	-	IG	67,91%	67,91%	DI
NEVERS COLBERT SCI (ex CAPUCINES I SCI)	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	FF
SIPEC SAS	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	FF
ST ETIENNE - MOLINA SAS	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	FF
TARGET REAL ESTATE SAS	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	FF
TRANSAFFINE SNC	-	-	-	IG	100,00%	100,00%	DI
AFFIPARIS SA	IG	75,27%	75,27%	IG	64,88%	64,88%	FF
SCI 28-32 PLACE DE GAULLE	-	-	-	IG	100,00%	64,61%	FF
BERCY PARKINGS SCI	IG	100,00%	75,27%	IG	100,00%	64,88%	FF
SARL COSMO	IG	99,90%	74,88%	IG	99,90%	64,54%	FF
SCI COSMO LILLE	IG	100,00%	74,96%	IG	100,00%	64,61%	FF
SCI COSMO MARSEILLE	IG	100,00%	74,96%	IG	100,00%	64,61%	FF
SCI COSMO MONTPELLIER	IG	100,00%	74,96%	IG	100,00%	64,61%	FF
SCI COSMO NANTES	-	-	-	IG	100,00%	64,61%	FF
SCI COSMO TOULOUSE	IG	100,00%	74,96%	IG	100,00%	64,61%	FF
SCI DU BEFFROI	IG	100,00%	74,96%	IG	100,00%	64,61%	FF
SCI GOUSSIMO 1	-	-	-	IG	100,00%	64,61%	FF
SC GOUSSINVEST	IG	100,00%	74,96%	IG	100,00%	64,61%	FF
HOLDIMMO SC	IG	99,58%	74,96%	IG	99,58%	64,61%	FF
SCI NUMERO 1	IG	100,00%	75,27%	IG	100,00%	64,88%	FF
SCI NUMERO 2	IG	100,00%	75,27%	IG	100,00%	64,88%	FF
SCI PM MURS	-	-	-	IG	100,00%	64,88%	FF
SCI 36	IG	100,00%	75,27%	IG	100,00%	64,88%	FF
BANIMMO SA	IG	50,00%	50,00%	IG	50,00%	50,00%	FB
ALMA COURT INVEST SA	IG	100,00%	50,00%	IG	100,00%	50,00%	FB
BANIMMO FRANCE SAS	IG	100,00%	50,00%	IG	100,00%	50,00%	FB
BANIMMO RETAIL 1 SAS	IG	100,00%	50,00%	IG	100,00%	50,00%	FB
BOUWEN EN WONEN SA	IG	100,00%	50,00%	IG	100,00%	50,00%	FB

CLAMART RETAIL SAS	IG	100,00%	50,00%	IG	100,00%	50,00%	FB
COMULEX SA	IG	100,00%	50,00%	IG	100,00%	50,00%	FB
CONFERINVEST SA	MEE	49,00%	24,50%	MEE	49,00%	24,50%	FB
EUDIP TWO SA	IG	100,00%	50,00%	IG	100,00%	50,00%	FB
GP BETA II SA	IG	100,00%	50,00%	IG	100,00%	50,00%	FB
GRONDBANK THE LOOP SA	MEE	33,38%	12,52%	MEE	33,38%	12,52%	FB
IMMO KONINGSLO SA	IG	100,00%	50,00%	IG	100,00%	50,00%	FB
IMMO PROPERTY SERVICES SA	IG	100,00%	50,00%	IG	100,00%	50,00%	FB
LES CORVETTES INVEST SAS	IG	100,00%	50,00%	IG	100,00%	50,00%	FB
LEX 84 SA	IG	99,98%	49,99%	IG	99,98%	49,99%	FB
LOZANA INVEST SA	IG	100,00%	50,00%	IG	100,00%	50,00%	FB
MAGELLIN SA	IG	100,00%	50,00%	IG	100,00%	50,00%	FB
MFSB SAS	IG	100,00%	50,00%	IG	100,00%	50,00%	FB
MONTEA SCA	MEE	14,80%	7,40%	MEE	14,80%	7,40%	FB
PARIS MARCHÉ ST GERMAIN SAS	IG	100,00%	50,00%	IG	100,00%	50,00%	FB
PARIS VAUGIRARD SAS	IG	100,00%	50,00%	IG	100,00%	50,00%	FB
PROJECT DEVELOPPEMENT SURVEY AND MANAGEMENT	MEE	50,00%	25,00%	MEE	50,00%	25,00%	FB
RAKET INVEST SA	IG	100,00%	50,00%	IG	100,00%	50,00%	FB
RHONE ARTS SA	IG	100,00%	50,00%	IG	100,00%	50,00%	FB
SCHOONMEERS – BUGTEN SA	MEE	50,00%	37,50%	MEE	50,00%	37,50%	FB
BANIMMO ERAGNY SAS	IG	100,00%	50,00%	IG	100,00%	50,00%	FB
CITY MALL DEVELOPMENT SA	MEE	25,00%	12,50%	MEE	25,00%	12,50%	FB
CITY MALL INVESTMENT SA	MEE	30,00%	15,00%	MEE	30,00%	15,00%	FB
LE BAS NOYER SC	-	-	-	IG	100,00%	50,00%	FB
TERVUEREN INVEST SA	IG	100,00%	50,00%	IG	100,00%	50,00%	FB
SAS DE LA HALLE SECRETAN	IG	100,00%	50,00%	-	-	-	FB
CAPUCINE INVESTISSEMENTS SA	IG	99,77%	99,77%	IG	99,77%	99,77%	FF
CONCERTO Développement SAS	IG	70,29%	69,27%	IG	70,29%	69,27%	DI
AULNES Développement SAS	MEE	50,00%	34,64%	MEE	50,00%	34,64%	DI
CHAVORNAY PARC SA	IP	50,00%	34,64%	IP	50,00%	34,64%	DI
CONCERTO Développement Iberica SL	IG	100,00%	69,27%	IG	100,00%	69,27%	DI
CONCERTO LOGISTIC PARK MER	IG	99,99%	69,27%	IG	99,99%	69,27%	DI
MGP SUN SARL ^{(1) (2)}	MEE	10,00%	6,93%	MEE	10,00%	6,93%	FF
PROMAFFINE SAS	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	DI
BOURGTHEROULDE - L'EGLISE	-	-	-	IG	100,00%	100,00%	DI
CAP 88	MEE	40,00%	40,00%	MEE	40,00%	40,00%	DI
LUCE CARRE D'OR SCI	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	DI
MARSEILLE 88 CAPELETTE	MEE	40,00%	40,00%	MEE	40,00%	40,00%	DI
NANTERRE TERRASSES 12 SCI	IP	50,00%	50,00%	IP	50,00%	50,00%	DI
29 COPERNIC SCI	MEE	50,00%	50,00%	MEE	50,00%	50,00%	DI

LF : Location-financement
FF : Foncière française
FB : Foncière belge
DI : Développement immobilier
CA : Centres d'affaires
A : Autres

7.5. Notes et commentaires

7.5.1. Notes sur l'état de la situation financière

Note 1 – Immeubles du patrimoine

Les immeubles du patrimoine sont composés de :

- 64 actifs inscrits en immeuble de placement, et de
- 20 actifs inscrits en immeubles destinés à la vente

- Affine :

44 des 51 actifs, représentant 92,0 % de la valeur brute du patrimoine locatif, d’Affine ont été évalués par des experts indépendants (BNP Real Estate, CBRE, Cushman & Wakefield, Crédit Foncier Expertise). Cinq actifs, soit 3% de la valeur brute du patrimoine locatif, ont été revalorisés en interne selon le prix mentionné dans une promesse de vente / offre pour un total de 10,4 M€. Deux actifs, soit 5% de la valeur brute du patrimoine locatif, ont été revalorisés en interne (13,4 M€) après avoir fait l’objet d’une expertise indépendante non retenue dans les comptes.

- Autres sociétés :

- Pour les filiales dédiées d’Affine :

9 des 11 immeubles figurant dans les filiales d’Affine, soit 83,9 % de la juste valeur du patrimoine, ont fait l’objet d’une évaluation externe au 30 juin 2011 de la part de trois cabinets d’experts qui sont CBRE, Crédit Foncier Expertise et Cushman & Wakefield. Pour un immeuble la valeur figurant dans une offre d’achat acceptée a été retenue : il représente 10,3 % de la juste valeur du patrimoine. Un immeuble en cours de construction représentant 5,9% de la juste valeur du patrimoine, est estimé pour son coût historique.

- Pour AffiParis :

7 actifs ont fait l’objet d’une valorisation par l’expert immobilier indépendant Cushman & Wakefield; ces actifs représentent 93,8 % de la juste valeur du patrimoine, un de ces actifs a été reclassé dans la rubrique « Immeubles non courants destinés à être cédé », pour les 7 autres actifs inscrits en immeubles destinés à la vente, 1 d’entre eux est valorisé selon une offre d’achat acceptée ; cet actif représente 3,6 % de la juste valeur du patrimoine ; les 6 autres ont fait l’objet d’une valorisation interne; ils représentent 2,6 % de juste valeur du patrimoine.

- Pour Banimmo :

Pour l’arrêté du 30 juin 2011, l’ensemble des immeubles de placement de Banimmo, soit 8 immeubles ont été valorisés par un expert indépendant 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. Le résultat de cession d’un immeuble de placement est calculé par rapport à la dernière juste valeur enregistrée au bilan de clôture de l’exercice précédent.

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

Tableau synthétique de la variation de juste valeur

Au 30 juin 2011 :

En milliers d'euros		01/01/2011	Acquisitions ou travaux	Transferts	Cessions	Variations de juste valeur	30/06/2011
	Locaux d'activité, entrepôts	165 720	11 309	-	(900)	1 111	177 240
Par type d'actifs *	Bureaux	485 411	2 425	-	(1 990)	8 460	494 307
	Commerce	156 529	1 033	(71)	-	1 064	158 554
	Autres	40 248	-	-	(6 837)	1 039	34 451
	Paris - QCA	123 547	259	-	-	1 528	125 334
Par zone *	Paris - hors QCA	66 922	1 785	-	-	5 878	74 585
	Idf - hors Paris	213 470	739	-	(6 837)	2 046	209 417
	Province - française	340 334	11 933	(71)	(2 890)	1 972	351 277
	Autres	103 636	51	-	-	251	103 938

Au 31 décembre 2010 :

En milliers d'euros		01/01/2010	Acquisitions ou travaux	Transferts	Cessions	Variations de juste valeur	31/12/2010
	Locaux d'activité, entrepôts	205 673	2 163	9 450	(43 763)	(7 803)	165 720
Par type d'actifs *	Bureaux	574 394	2 094	(69 186)	(26 575)	4 684	485 411
	Commerce	194 926	6 754	(44 476)	(1 656)	982	156 529
	Autres	63 001	9	(13 290)	(8 790)	(681)	40 248
	Paris - QCA	121 554	68	-	-	1 925	123 547
Par zone *	Paris - hors QCA	65 836	345	(1)	(1 850)	2 591	66 922
	Idf - hors Paris	304 713	688	(70 436)	(19 195)	(2 300)	213 470
	Province - française	374 529	9 905	12 670	(53 690)	(3 080)	340 334
	Autres	171 362	15	(59 736)	(6 050)	(1 955)	103 636

* hors coûts directs initiaux de 1219 K€ au 30/06/2011 contre 1 108 K€ au 31/12/2010

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

Immeubles de placement :

En milliers d'euros	Valeurs retenues	Expertises	Ecart	Commentaires
Cushman and Wakefield	324 964	326 120	(1 156)	dont (466) K€ sur l'immeuble Baudry, car le différé de paiement accordé au principal locataire est annulé, étant déjà pris par ailleurs dans les comptes et (690) K€ portant sur 2 immeubles pour lesquels une juste valeur inférieure à la valeur d'expertise à été retenue sur décision du management.
Crédit Foncier Expertise (ex - Ad Valorem)	81 860	81 860	-	
CBRE	119 233	119 233	-	
BNP Real Estate	147 565	147 565	-	
Crombrugghe	98 862	98 862	-	
En-cours de construction	11 178	11 178	-	
Linéarisation des coûts directs initiaux	1 219	-	1 219	
Immeubles de placement au 30/06/2011	784 880	784 818	63	

En milliers d'euros	Valeurs retenues	Expertises	Ecart	Commentaires
Cushman and Wakefield	311 309	312 560	(1 251)	dont (653) K€ sur l'immeuble Baudry, car le différé de paiement accordé au principal locataire est annulé, étant déjà pris par ailleurs dans les comptes et (599) K€ liés à la prise en compte de travaux sur l'immeuble de la tour Traversière
Ad Valorem	80 390	80 390	-	
CBRE	115 933	115 933	-	
BNP Real Estate	140 862	140 862	-	
Crombrughe	113 057	113 057	-	
En-cours de construction	10 993	10 993	-	
Linéarisation des coûts directs initiaux	1 108	-	1 108	
Immeubles de placement au 31/12/2010	773 651	773 795	(144)	

Immeubles destinés à la vente :

En milliers d'euros	Valeurs retenues	Expertises externes	Ecart	Commentaires
Expertises externes	37 898	38 280	(382)	dont (382) K€ d'honoraires de commercialisation
Expertises internes	5 470	-	5 470	
Mandats, offres de ventes et promesses de vente	37 522	-	37 521	
Actifs non courants destinés à être cédés au 30/06/2011	80 890	38 280	42 610	

En milliers d'euros	Valeurs retenues	Expertises externes	Ecart	Commentaires
Expertises externes	63 065	63 325	(260)	Pour un immeuble, le Groupe a retenu une offre d'acquisition et non l'expertise.
Expertises internes	4 630	-	4 630	
Mandats, offres de ventes et promesses de vente	7 670	-	7 670	
Actifs non courants destinés à être cédés au 31/12/2010	75 365	63 325	12 040	

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 2011 ressort à 7,2%.

Sur la base du taux de rendement moyen au 30 juin 2011, une variation supplémentaire de 25 points de base ferait varier en sens inverse de 30,1 M€ la valeur du patrimoine du Groupe.

Variations de la valeur des immeubles

En milliers d'euros	Actifs non courants destinés à la vente			Total
	En location	En cours		
Au 31/12/2010	762 477	11 175	75 365	849 015
Augmentations	11 625	3 114	28	14 767
Acquisitions de l'exercice	11 625	3 114	28	14 767
Diminutions	-	-	(9 727)	(9 727)
Mise au rebut	-	-	-	-
Cessions	-	-	(9 727)	(9 727)
Variation de périmètre	-	-	-	-
Variation de la juste valeur	8 054	-	3 621	11 674
Virements de poste à poste	(4 693)	(6 981)	11 603	(71)

Variation des coûts directs initiaux	111	-	-	111
Transferts de secteur	-	-	-	-
Au 30/06/2011	777 573	7 307	80 890	865 770

Note 2 – Prêts et créances sur la clientèle

En milliers d'euros

		30/06/2011			31/12/2010		
		Brut	Dépréciation	Net	Brut	Dépréciation	Net
Autres crédit clientèle (1)	Prêts aux sociétés liées	38 483	615	37 868	38 513	608	37 905
	Créances rattachées	181	-	181	177	-	177
	Sous total	38 664	615	38 049	38 689	608	38 082
Comptes ordinaires débiteurs (2)	Prêts aux sociétés liées	6 573	8	6 565	6 323	8	6 315
	Créances rattachées	262	-	262	233	-	233
	Sous total	6 835	8	6 827	6 556	8	6 548
Immeubles de placement	Clients ordinaires	16 140	-	16 140	11 056	-	11 056
	Cessions d'immobilisations	979	-	979	-	-	-
	Créances douteuses hors Indemnités de résiliation	5 255	3 545	1 710	4 904	3 527	1 377
	Créances douteuses Indemnités de résiliation	-	-	-	-	-	-
	Clients - factures à établir	-	-	-	-	-	-
	Sous total	22 374	3 545	18 829	15 960	3 527	12 433
Prestations de services	Clients ordinaires	963	-	963	1 204	-	1 204
	Clients - factures à établir	305	-	305	-	-	-
	Clients douteux	176	146	30	176	146	30
	Sous total	1 444	146	1 298	1 380	146	1 234
Opération de Location Financement et créances rattachées (3)	Encours financier	45 519	-	45 519	53 729	-	53 729
	Créances ordinaires TTC	1 068	-	1 068	1 103	-	1 103
	Créances douteuses hors Indemnités de résiliation	419	352	67	887	725	162
	Créances douteuses Indemnités de résiliation	-	-	-	-	-	-
	Créances sur cession d'immobilisation	()	-	()	-	-	-
	Produits perçus d'avance	(723)	-	(723)	(704)	-	(704)
	Sous total	46 283	352	45 932	55 015	725	54 290
TOTAL	115 601	4 666	110 935	117 601	5 014	112 587	

(1) 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 des contrats de location financement non SICOMI et les avances de trésorerie faites à des sociétés du groupe.

(2) Avances en trésorerie

(3) L'encours financier des immobilisations louées en crédits baux diminue au rythme des fins de contrats (fins normales, levées d'options d'achat anticipées ou résiliation)

Encours financier de crédit bail :

En milliers d'euros	31/12/2010	Acquisition / Dotations	Variation de périmètre	Cession / Reprise	30/06/2011
Brut	156 581	-	-	(24 757)	131 824
Amortissement financier	102 852	4 379	-	(20 926)	86 304
Net	53 729	(4 379)	-	(3 831)	45 519

Echéancier des créances sur la clientèle

o Au 30 juin 2011 :

En milliers d'euros

		Poste du bilan	Non échues	30 jours au plus	Echues depuis		
					plus 30 jours et moins de 180 jours	plus de 180 jours et moins d'un an	plus d'un an
Immeuble de placements	Brut	22 374	4 525	2 673	3 041	1 391	10 744
	Provision	3 545	9	37	30	166	3 303
	Net	18 829	4 516	2 636	3 011	1 225	7 442
Prestations de services	Brut	1 444	366	-	666	-	413
	Provision	146	-	-	-	-	146
	Net	1 298	366	-	666	-	267
Location financement	Brut	1 487	135	853	96	()	402
	Provision	352	-	-	14	-	338
	Net	1 135	135	853	82	()	64
Total	Brut	25 306	5 026	3 526	3 803	1 391	11 560
	Provision	4 043	9	37	44	166	3 787
	Net	21 262	5 017	3 489	3 759	1 225	7 773

o Au 31 décembre 2010 :

En milliers d'euros

		Poste du bilan	Non échues	30 jours au plus	Echues depuis		
					plus 30 jours et moins de 180 jours	plus de 180 jours et moins d'un an	plus d'un an
Immeuble de placements	Brut	15 960	4 397	201	1 054	2 060	8 248
	Provision	3 527		69	35	589	2 835
	Net	12 433	4 397	132	1 019	1 471	5 413
Prestations de services	Brut	1 380	490		237	262	391
	Provision	146					146
	Net	1 234	490		237	262	245
Location financement	Brut	1 990	505		621	24	841
	Provision	725			13	20	693
	Net	1 265	505		608	4	148
Total	Brut	19 331	5 392	201	1 912	2 345	9 480
	Provision	4 399		69	48	608	3 674
	Net	14 932	5 392	132	1 864	1 737	5 806

Utilisation des provisions pour dépréciation de créance

Les créances clients 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.

En milliers d'euros	31/12/2010	Dotations	Reprise	Autres variations	30/06/2011
Immeuble des placements	3 527	475	(458)	-	3 545
Prestations de services	146	-	()	-	146
Location financement	725	14	(388)	-	351
Total	4 399	489	(845)	-	4 043

Note 3 – Eléments destinés à être cédés

En milliers d'euros		30/06/2011		31/12/2010	
		Actif	Passif	Actif	Passif
Immeuble de placement	Immeubles destinés à être cédés	80 890	-	75 365	-
	Emprunts	-	48 062	-	29 934
	Dépôts de garantie	-	1 096	-	1 111
	Sous Total	80 890	49 158	75 365	31 045
Actifs financiers disponibles à la vente	Titres	3 125	-	13 897	-
	Créances rattachées	76	-	76	-
	Sous Total	3 201	-	13 973	-
TOTAL		84 090	49 158	89 338	31 045

Note 4 – Autres actifs

En milliers d'euros	30/06/2011	31/12/2010
Capital souscrit non versé	-	-
Etat - Créances sociales et fiscales	6 579	9 631
Dépôts versés	4 865	4 719
Acompte sur dividende	-	-
Fournisseurs débiteurs	364	755
Autres débiteurs divers	11 295	10 985
Montants dus par les clients (contrats de construction et VEFA)	1 242	1 728
Stocks bruts (promotion immobilière)	175 609	190 209
Stocks frais financiers (promotion immobilière)	245	214
Dépréciation des stocks	(9 249)	(6 949)
Comptes relatifs aux règlements de titres	350	1 069
Divers	89	133
Charges constatées d'avance	3 218	2 504
Produits à recevoir	7 670	8 720
Total	202 278	223 718

Variation du poste Stock net :

o Au 30 juin 2011 :

En milliers d'euros	01/01/2011	Acquisitions ou travaux	Variation de périmètre	Transferts	Cessions	Variation des dépréciations / stocks	30/06/2011
Stock Net	183 474	7 192	-	-	(21 763)	(2 300)	166 605

o Au 31 décembre 2010 :

En milliers d'euros	01/01/2010	Acquisitions ou travaux	Variation de périmètre	Transferts (1)	Cessions	Variation des dépréciations / stocks (2)	31/12/2010
Stock Net	20 520	32 437	12 506	122 640	-	(4 629)	183 474

(1) dont 117 503 k€ de transfert d'immeubles de placement en stock chez Banimmo (cf. § 6.1..2 sur la comparabilité des comptes) et 6 624 k€ d'annulation de moins value latente sur JV

(2) dont 5 226 K€ de dépréciations / stock IBERICA, 478 K€ de reprise de provision / stock BANIMMO, 120 K€ de reprise de provision / stock LUCE PARC LECLERC

Note 5 – Autres passifs

En milliers d'euros	Au 30/06/2011	Au 31/12/2010
Etat (TVA, Taxes...)	5 785	3 796
Autres dettes fiscales et envers les organismes sociaux	1 036	969
Personnel	614	372
Dépôts reçus	10 216	10 278
Fournisseurs	12 688	8 080
Soldes à décaisser sur investissements	7	32
Versements reçus sur appels en garantie	216	336
Dividendes à verser	112	107
Autres créiteurs divers	14 630	12 799
Montants dus aux clients (contrats de construction et VEFA)	2 454	6 989
Comptes relatifs aux règlements de titres	147	-
Autres charges à payer	6 402	13 340
Produits comptabilisés d'avance	6 309	3 306
Divers	2 345	4 193
Total	62 962	64 599

Note 6 – Dettes envers les établissements de crédit

o Au 30 juin 2011 :

En milliers d'euros	Postes du bilan	moins de 1 mois	de 1 à 3 mois	De 3 mois à 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
Emprunts bancaires	Taux fixe	49 279	456	623	19 289	24 412	4 499
	Taux variable	546 875	19 519	3 892	22 218	245 909	255 338
	Total	596 154	19 975	4 515	41 507	270 321	259 837
Dettes rattachées	1 490	1 490	-	-	-	-	
Etalement des frais d'emprunt au TIE	(4 302)	(5)	(132)	(877)	(2 912)	(376)	
Total au 30/06/2011	593 343	21 460	4 383	40 630	267 408	259 461	

o Au 31 décembre 2010 :

En milliers d'euros	Postes du bilan	moins de 1 mois	de 1 à 3 mois	De 3 mois à 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
Emprunts bancaires	Taux fixe	57 421	611	1 409	11 858	38 335	5 208
	Taux variable	561 321	1 455	3 600	40 888	255 063	260 315
	Total	618 741	2 066	5 009	52 746	293 398	265 522
Dettes rattachées	1 097	1 097	-	-	-	-	
Etalement des frais d'emprunt au TIE	(4 789)	-	-	-	-	-	
Total au 31/12/2010	615 050	3 163	5 009	52 746	293 398	265 522	

Note 7 – Autres actifs & passifs financiers

o Au 30 juin 2011 :

En milliers d'euros		Postes du	de 0	de 3 mois	de 1 an	plus de	
		bilan	à 3 mois	à 1 an	à 5 ans	5 ans	
ACTIFS FINANCIERS À LA JV / RÉSULTAT	Actions et autres titres à revenu variable	Titres de placement	1 699	1 699	-	-	-
		Titres de transaction	-	-	-	-	-
		JV sur titres de transaction	-	-	-	-	-
	Total	1 699	1 699	-	-	-	
	Instruments dérivés	CAPS	4 169	-	-	4 169	-
	COLLARS	54	-	-	-	54	
Total	4 222	-	-	4 169	54		
TOTAL	5 921	1 699	-	4 169	54		
PRÊTS ET CRÉANCES / ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	Comptes ordinaires débiteurs		26 733	26 733	-	-	-
	Comptes et prêts à terme		229	-	-	229	-
	Créances rattachées		14	14	-	-	-
	Total	26 976	26 747	-	229	-	
Autres crédit clientèle	Prêts aux sociétés liées		37 868	1 267	822	32 250	3 529
	Créances rattachées		181	181	-	-	-
	Total	38 049	1 448	822	32 250	3 529	
	Comptes ordinaires débiteurs		6 565	6 565	-	-	-
	Créances rattachées		262	262	-	-	-
Total	6 827	6 827	-	-	-		
PRÊTS ET CRÉANCES / LA CLIENTÈLE	Créances sur Immeubles de placement		18 829	18 718	112	-	-
	Créances clients (Prestations de services)		1 298	1 298	-	-	-
	Encours financier		45 519	2 152	5 458	23 596	14 313
	Créances ordinaires		1 068	1 068	-	-	-
	Opérations de Location Financement et créances rattachées	Créances douteuses hors IR		419	419	-	-
Provisions créances douteuses hors IR		(352)	(352)	-	-	-	
Produits perçus d'avance		(723)	(723)	-	-	-	
Total		45 932	2 565	5 458	23 596	14 313	
TOTAL	110 935	30 856	6 391	55 846	17 842		
TOTAL au 30/06/2011	143 832	59 302	6 391	60 244	17 896		
PASSIFS FINANCIERS À LA JV / RÉSULTAT	CAPS		(40)	-	-	(40)	-
	SWAP		2 593	-	-	1 952	642
	Instruments dérivés	COLLARS	278	-	167	111	-
		FLOORS	3 388	-	993	2 394	-
		TUNNELS	7 270	-	-	6 419	852
	Primes actualisées à payer		2 798	248	764	1 787	-
Total	16 288	248	1 924	12 623	1 493		
DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	Comptes ordinaires créditeurs		5 212	5 212	-	-	-
	Dettes rattachées		-	-	-	-	-
	Total	5 212	5 212	-	-	-	
	Compte et emprunt à terme		596 154	24 490	41 507	270 321	259 837
	Dettes rattachées		1 490	1 490	-	-	-
Etalement des frais d'emprunt au TIE		(4 302)	(137)	(877)	(2 912)	(376)	
Total	593 343	25 843	40 630	267 409	259 461		
TOTAL	598 555	31 055	40 630	267 409	259 461		
DETTES ENVERS LA CLIENTÈLE	Comptes ordinaires créditeurs		2 481	2 481	-	-	-
	Dettes rattachées		67	67	-	-	-
	Total	2 548	2 548	-	-	-	
	Comptes et emprunts à terme		8 095	183	2 971	4 177	764
Dettes rattachées		-	-	-	-	-	
Total	8 095	183	2 971	4 177	764		
TOTAL	10 643	2 731	2 971	4 177	764		
DETTES REPRÉSENTÉES PAR UN TITRE	Certificats de trésorerie		75 644	-	-	75 644	-
	Dettes rattachées		222	-	222	-	-
	Total	75 866	-	222	75 644	-	
TOTAL au 30/06/2011	701 352	34 034	45 747	359 852	261 719		

IR : Indemnité de Résiliation

o Au 31 décembre 2010 :

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		
ACTIFS FINANCIERS À LA JV / RÉSULTAT	Actions et autres titres à revenu variable	Titres de placement	1 668	1 668	-	-		
		Titres de transaction	1 127	1 127	-	-		
		JV sur titres de transaction	4	4	-	-		
		Total	2 798	2 798	-	-		
	Instruments dérivés	CAPS	4 312	-	-	4 312		
		COLLARS	22	-	-	-	22	
	Total	4 334	-	-	4 312	22		
TOTAL		7 132	2 798	-	4 312	22		
PRÊTS ET CRÉANCES / ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	Comptes ordinaires débiteurs		25 524	25 524	-	-		
	Comptes et prêts à terme		188	188	-	-		
	Créances rattachées		9	9	-	-		
	TOTAL		25 720	25 720	-	-		
PRÊTS ET CRÉANCES / LA CLIENTÈLE	Autres crédit clientèle	Prêts aux sociétés liées	37 905	1 289	1 757	32 393	2 466	
		Créances rattachées	177	177	-	-	-	
		Total	38 082	1 466	1 757	32 393	2 466	
	Comptes ordinaires débiteurs	Prêts aux sociétés liées	6 315	6 315	-	-	-	
		Créances rattachées	233	233	-	-	-	
		Total	6 548	6 548	-	-	-	
	Créances sur Immeubles de placement		12 433	11 779	324	330	-	
	Créances clients (Prestations de services)		1 234	1 234	-	-	-	
	Opérations de Location Financement et créances rattachées	Encours financier		53 729	2 805	7 481	26 056	17 387
		Créances ordinaires		1 103	1 103	-	-	-
Créances douteuses hors IR		887	887	-	-	-		
Provisions créances douteuses hors IR		(725)	(725)	-	-	-		
Produits perçus d'avance		(704)	(704)	-	-	-		
	Total	54 290	3 366	7 481	26 056	17 387		
TOTAL		112 587	24 392	9 562	58 779	19 853		
TOTAL au 31/12/2010		145 439	52 911	9 562	63 091	19 875		
PASSIFS FINANCIERS À LA JV / RÉSULTAT	Instruments dérivés	CAPS	(46)	-	(46)	-		
		SWAP	592	-	-	592		
		COLLARS	5 023	-	-	5 023		
		FLOORS	4 057	-	57	2 186	1 814	
		TUNNELS	9 684	-	-	5 308	4 375	
	Primes actualisées à payer	3 639	304	879	2 204	252		
	TOTAL	22 949	304	936	15 267	6 441		
DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	Comptes ordinaires créditeurs	Comptes ordinaires	3 348	3 348	-	-		
		Dettes rattachées	4	4	-	-		
		Total	3 353	3 353	-	-		
	Compte et emprunt à terme	Emprunts	618 741	7 075	52 746	293 398	265 522	
		Dettes rattachées	1 097	1 097	-	-	-	
	Total	615 050	8 172	52 746	293 398	265 522		
TOTAL		618 402	11 525	52 746	293 398	265 522		
DETTES ENVERS LA CLIENTÈLE	Comptes ordinaires créditeurs	Comptes ordinaires	2 404	2 404	-	-		
		Dettes rattachées	67	67	-	-		
		Total	2 471	2 471	-	-		
	Comptes et emprunts à terme	Comptes ordinaires	8 118	461	2 792	4 024	841	
Dettes rattachées		-	-	-	-	-		
	Total	8 118	461	2 792	4 024	841		
TOTAL		10 589	2 932	2 792	4 024	841		
DETTES REPRÉSENTÉES PAR UN TITRE	Certificats de trésorerie		93 716	-	18 000	75 716		
	Dettes rattachées		2 404	-	2 404	-		
	TOTAL	96 120	-	20 404	75 716	-		
TOTAL au 31/12/2010		748 060	14 761	76 878	388 405	272 804		

7.5.2. Notes sur le compte de résultat

Note 8 – Intérêts, produits et charges assimilés

En milliers d'euros

	30/06/2011			30/06/2010 retraité (1)		
	Produits	Charges	Produits - charges	Produits	Charges	Produits - charges
Etablissements de crédit						
Intérêts sur compte ordinaires débiteurs, créditeurs	133	(9)	124	34	(39)	(5)
Intérêts sur comptes et prêts au jour le jour	-	-	-	-	-	-
Intérêts sur comptes et prêts à terme	-	(13 370)	(13 370)	-	(13 794)	(13 794)
Charges / Produits divers d'intérêts	120	-	120	96	-	96
Engagements de financement	100	(37)	63	118	(300)	(182)
Engagement de garantie	-	-	-	-	(10)	(10)
Total	353	(13 416)	(13 063)	249	(14 143)	(13 894)
Clientèle						
Intérêts sur comptes ordinaires débiteurs / créditeurs	1 191	(49)	1 141	222	1	223
Intérêts sur autres comptes débiteurs / créditeurs à terme	10	-	10	9	-	9
Intérêts sur emprunts à terme clientèle financière	-	-	-	-	19	19
Intérêts sur comptes de couverture d'engagement LF	-	(142)	(142)	-	(183)	(183)
Intérêts sur prêts preneurs et dépôts de garantie LF	-	(108)	(108)	-	(28)	(28)
Intérêts sur comptes d'avance et moratoires LF	-	-	-	-	-	-
Produits et charges divers d'intérêts	83	-	83	29	-	29
Total	1 283	(300)	984	260	(190)	70
Opérations de location financement						
Loyers et assimilés	5 220	-	5 220	7 565	-	7 565
Dotations aux amortissements	(3 178)	-	(3 178)	(4 527)	-	(4 527)
Dotations aux provisions	(807)	-	(807)	(1 451)	-	(1 451)
Autres	(394)	-	(394)	(161)	-	(161)
Total	842	-	842	1 426	-	1 426
Dettes représentées par un titre						
Emprunt obligataires	-	(1 921)	(1 921)	-	(549)	(549)
Total	-	(1 921)	(1 921)	-	(549)	(549)
Dettes subordonnées						
Charges sur dettes subordonnées	-	155	155	-	(12)	(12)
Total	-	155	155	-	(12)	(12)
Total	2 478	(15 481)	(13 003)	1 935	(14 894)	(12 959)

LF : location financement

(1) Se référer au paragraphe 7.1.2 « Comparabilité des comptes »

Note 9 – Marges brutes

Marge brute des immeubles

En milliers d'euros	30/06/2011	30/06/2010 retraité (1)	Variation
Loyers et assimilés	35 580	36 145	(565)
Revenus des sociétés immobilières	-	-	-
Indemnités de résiliation	78	-	78
Produits de refacturation	16 141	4 683	11 458
Prix de cessions des immeubles cédés	29 889	26 742	3 147
Variation de juste valeur positive	18 121	13 214	4 907
Produits divers	1 324	679	645
Récupération créances amorties	-	74	(74)
Créances irrécupérables	(181)	(232)	51
Dépréciations/reprises sur immeubles	-	-	-
Dépréciations/reprises sur créances douteuses	(187)	(1 401)	1 214
Sous total des produits	100 765	79 903	20 862
Résultats déficitaires des sociétés immobilières	-	-	-
Honoraires de commercialisation	(659)	(256)	(403)
Charges refacturables	(15 998)	(4 991)	(11 007)
Charges non refacturables	(4 908)	(5 789)	881
Valeur nette comptable des immeubles cédés	(26 121)	(27 961)	1 840
Variation de juste valeur négative	(6 447)	(20 955)	14 508
Sous total des charges	(54 133)	(59 952)	5 819
Total	46 632	19 951	26 681

Les postes loyers et assimilés, charges refacturables et charges non refacturables concernent les immeubles de placement, les immeubles destinés à la vente et les immeubles inscrits en stock par Banimmo.

Marge brute des opérations de location financement

En milliers d'euros	30/06/2011	30/06/2010 retraité (1)	Variation
Indemnités de résiliation	-	-	-
Charges refacturées	280	615	(335)
Prix de cession des immobilisations cédées	4 521	499	4 022
Reprises de provisions	2 582	5 842	(3 260)
Produits divers	36	7	29
Dépréciations/reprises sur immeubles	-	-	-
Dépréciations/reprises sur créances douteuses	374	5	369
Dépréciations/reprises sur produits à recevoir	-	-	-
Récupération créances amorties	112	-	112
Créances irrécupérables	-	-	-
Sous total des produits	7 905	6 969	936
Dotation aux amortissements sur immeubles non loués	-	-	-
Valeur nette comptable des immobilisations cédées	(6 413)	(6 377)	(36)
Charges refacturables	(280)	(615)	335
Charges non refacturables	(14)	(10)	(4)
Charges diverses	(156)	-	(156)
Sous total des charges	(6 864)	(7 002)	138
Total	1 042	(33)	1 075

Marge brute des opérations immobilières

En milliers d'euros	30/06/2011	30/06/2010 retraité (1)	Variation
Produits de ventes	5 109	-	5 109
Variation de stocks	(2 123)	1 434	(3 557)
Produits des contrats de promotion immobilière	30	2 199	(2 169)
Honoraires de maîtrise d'ouvrage déléguée	336	28	308
Opérations faites en commun DI	-	-	-
Produits divers de gestion courante	50	-	50
Sous total des produits	3 402	3 662	(260)
Charges s/op. promotion	(2 062)	(3 753)	1 691
Travaux sur contrats de promotion	(1 061)	(20)	(1 041)
Rétrocessions d'honoraires	-	-	-
Impôts et taxes	-	(97)	97
Autres charges	-	-	-
Sous total des charges	(3 123)	(3 870)	747
Total	279	(208)	487

Marge brute des autres opérations d'exploitation

En milliers d'euros	30/06/2011	30/06/2010 retraité (1)	Variation
Charges refacturées	-	148	(148)
Reprises de provisions pour risques et charges	73	79	(6)
Transferts de charges	-	-	-
Autres produits d'exploitation bancaire divers	362	860	(498)
Produits de locations mobilières	-	-	-
Autres produits divers CA	-	-	-
Sous total des produits	435	1 087	(652)
Dotations aux provisions pour risques et charges	(513)	(242)	(271)
Charges à étaler	-	-	-
Autres charges d'exploitation bancaire diverses	-	-	-
Autres charges non refacturables CA	-	-	-
Sous total des charges	(513)	(242)	(271)
Total	(78)	845	(923)

(1) Se référer au paragraphe 7.1.2 « Comparabilité des comptes »

Note 10 – Frais de structure

En milliers d'euros	30/06/2011	30/06/2010 retraité (1)	Variation	
Frais de personnel	Salaires et traitements	(3 071)	(3 031)	(40)
	Charges sociales	(1 390)	(1 191)	(199)
	Charges de retraite	-	-	-
	Intéressement et participation	(153)	(217)	64
	Total	(4 614)	(4 439)	(175)
Autres frais administratifs	Impôts et taxes	(372)	(550)	178
	Services extérieurs	(4 854)	(5 351)	497
	Total	(5 226)	(5 901)	675
Total	(9 840)	(10 341)	501	

(1) Se référer au paragraphe 7.1.2 « Comparabilité des comptes »

Note 11 – Amortissements & provisions

En milliers d'euros	Au 30/06/2011	30/06/2010 retraité (1)	Variation
Dotation aux amortissements des immobilisations incorporelles	(67)	(82)	15
Dotation aux amortissements des immobilisations corporelles	(72)	(76)	4
Total	(139)	(158)	19

(1) Se référer au paragraphe 7.1.2 « Comparabilité des comptes »

Note 12 – Coût du risque

En milliers d'euros	30/06/2011	30/06/2010 retraité (1)	Variation
Dépréciation nette sur titres à revenu fixe	-	-	-
Dépréciation nette des créances sur la clientèle	(1)	-	(1)
Gains ou pertes sur créances sur la clientèle	-	-	-
Dépréciation nette des créances clients (services)	-	-	-
Gains ou pertes sur créances clients (services)	-	-	-
Dépréciation nette des créances clients CA	-	-	-
Gains ou pertes sur créances clients CA	-	-	-
Dépréciation nette des stocks	(1 995)	(4 005)	2 010
Dépréciation nette des autres actifs	-	(45)	45
Total	(1 997)	(4 050)	2 053

(1) Se référer au paragraphe 7.1.2 « Comparabilité des comptes »

Note 13 – Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence

En milliers d'euros	Au 30/06/2011	30/06/2010 retraité (1)	Variation
Quote-part dans les résultats nets	616	277	339
Valeur nette comptable de titres MEE cédés	-	-	-
Prix de cession de titres MEE	-	-	-
Total	616	277	339

(1) Se référer au paragraphe 7.1.2 « Comparabilité des comptes »

Note 14 – Gains ou pertes nets sur autres actifs

En milliers d'euros	Au 30/06/2011	30/06/2010 retraité (1)	Variation	
Solde des cessions d'actifs d'exploitation	Prix de cession	16	60	(44)
	Valeurs nettes comptables	(8)	(60)	52
	Reprise de provisions	-	-	-
	Dotation aux provisions	-	-	-
	Total	9	-	9
Solde des opérations sur titres consolidés	Prix de cession	-	-	-
	Valeurs nettes comptables	-	(40)	40
	Reprises de provisions	-	-	-
	Dotations aux provisions	-	-	-
	Total	-	(40)	40
Total	9	(41)	50	

(1) Se référer au paragraphe 7.1.2 « Comparabilité des comptes »

Note 15 – Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession

Ce poste correspond au résultat net d'impôt de la société BFI qui a été cédée début 2010.

Note 16 – Résultat, Dividende et ANR par action

Résultat par action

Les Obligations Remboursables en Actions (ORA), émises par Affine le 15 octobre 2003 et le 29 juin 2005, et les Titres Subordonnés à Durée Indéterminée (TSDI), émis par Affine le 13 juillet 2007, sont traités comptablement comme des fonds propres. Leurs rémunérations étant traitées comme des dividendes, le résultat net part du groupe est ajusté pour le calcul du résultat, résultat dilué et résultat EPRA par action.

L'EPRA, association des foncières européennes cotées en bourse, a mis à jour en octobre 2010 un guide sur les mesures de performances. Le Résultat EPRA exclut, comme précisé dans la note sur les retraitements de l'EPRA, les variations de justes valeurs, les plus ou moins values de cessions, les autres éléments non-récurrents et les autres éléments du résultat global.

En milliers d'euros	30/06/2011	30/06/2010 retraité (1)
Résultat net - part du groupe	21 781	(11 641)
Coût des TSDI	(1 475)	(1 280)
Coût des ORA 1 & 2	(1 427)	(1 183)
Résultat net - part du groupe ajusté pour le calcul du résultat par action	18 880	(14 104)
Réintégration du coût des ORA 1 et 2	1 427	1 183
Résultat net - part du groupe ajusté pour le calcul du résultat dilué par action (après conversion des ORA)	20 307	(12 921)
Retraitement EPRA	(14 238)	16 591
Résultat EPRA ajusté du coût des TSDI pour le calcul du résultat EPRA par action	6 069	3 670
Nombre d'actions en circulation à la clôture	9 002 042	8 113 566
Nombre moyen d'actions en autocontrôle	(995 160)	(618 150)
Nombre moyen d'actions (hors autocontrôle)	8 006 882	7 495 416
Nombre d'actions nouvelles en remboursement des ORA 1 & 2	1 248 000	1 622 400
Nombre moyen d'actions dilués (hors autocontrôle)	9 254 882	9 117 816
Résultat par action (en euros)	2,36	(1,88)
Résultat dilué par action (en euros)	2,19	(1,42)
Résultat EPRA par action (en euros)	0,66	0,40

(1) Se référer au paragraphe 7.1.2 « Comparabilité des comptes »

ANR par action

ANR par action

En milliers d'euros	30/06/2011	30/06/2010 retraité (1)
Fonds propres (avant affectation)	358 761	326 131
<i>dont ORA</i>	20 687	30 949
<i>dont TSDI</i>	73 384	73 274
<i>dont autocontrôle</i>	(4 955)	(8 572)
<i>dont autres</i>	269 645	230 480
Retraitement des TSDI	(73 384)	(73 274)
ANR IFRS dilué hors droits	285 377	252 857
Nombre d'actions		
Nombre d'actions en circulation	9 002	8 114
Autocontrôle	(309)	(515)
ORA convertie	1 248	1 622
Nombre d'actions dilués (hors autocontrôle)	9 941	9 221
ANR IFRS dilué hors droits par action	28,71	27,42
ANR IFRS dilué droits inclus par action	33,79	32,85

ANR EPRA

En milliers d'euros	30/06/2011	30/06/2010 retraité (1)
ANR IFRS dilué hors droits	285 377	252 857
Retraitements EPRA	11 200	20 768
<i>dont juste valeur des instruments financiers</i>	12 066	23 233
<i>x Actif - Dérivés à la juste valeur</i>	4 222	2 303
<i>x Passif - Dérivés à la juste valeur</i>	16 288	25 536
<i>dont impôts différés net</i>	(865)	(2 466)
<i>x Actif d'impôts différés</i>	1 491	5 276
<i>x Passif d'impôts différés</i>	625	2 811
ANR EPRA hors droits	296 577	273 625
Droits de transfert	50 544	50 084
ANR EPRA droits inclus	347 121	323 710
ANR EPRA hors droits par action	29,83	29,67
ANR EPRA droits inclus par action	34,92	35,11

(1) Se référer au paragraphe 7.1.2 « Comparabilité des comptes »

7.6. Gestion du risque financier

Les différentes informations sur les risques et incertitudes détaillées dans le rapport financier annuel 2010.

7.7. Engagements et garanties

7.7.1. Engagements de financement et garanties donnés

7.7.1.1. Emprunts et découverts bancaires

- **Garanties**

En milliers d'euros	Au 30/06/2011	Au 31/12/2010
Nantissements de titres	27 580	27 580
Hypothèques et cessions loi Dailly non notifiées	293 316	288 524
Hypothèques et promesses de délégations de loyers	-	-
Promesses d'hypothèques et cessions loi Dailly	149 525	149 912
Promesses de délégations de loyers	-	1 516
Total	470 421	467 332
Engagements d'ordre d'établissements de crédit	136 651	135 241
Engagements d'ordre de la clientèle	1 600	1 600
Total	137 251	136 841

- **Engagements de financement**

En milliers d'euros	Au 30/06/2011	Au 31/12/2010
Engagements en faveur d'établissements de crédit	-	-
Engagements en faveur de la clientèle	-	-
Total	-	-

7.7.2. Engagements et garanties reçus

7.7.2.1. Emprunts et découverts bancaires

- **Garanties**

En milliers d'euros	Au 30/06/2011	Au 31/12/2010
Engagements d'ordre d'établissements de crédit	2 015	2 399
Engagements d'ordre de la clientèle	12 453	14 120
Total	14 468	16 519

- **Engagements de financement**

En milliers d'euros	Au 30/06/2011	Au 31/12/2010
Engagements reçus des établissements de crédit	59 253	85 755
Engagements reçus de la clientèle	-	-
Total	59 253	85 755

7.8. Ratio de structure financière

Le LTV droits inclus est calculé par rapport à la dette bancaire ; il atteint 57,2 % au 30 juin 2011 contre 58,5% au 31 décembre 2010.

Ce ratio reste inférieur aux niveaux à respecter dans le cadre des covenants financiers liés à la dette bancaire.

7.9. Rémunération et avantages consentis au personnel

7.9.1. Effectif moyen pondéré pendant la période

L'effectif moyen a été de 82 personnes ; la répartition par emploi est la suivante :

- Mandataires sociaux : 3
- Cadres : 45
- Employés : 34

7.9.2. Droit Individuel à la Formation

Les salariés du Groupe ont accumulé un droit à formation de 3 426 heures.

7.9.3. Actions gratuites

La charge du 1^{er} semestre 2011, calculée conformément à la norme IFRS 2, s'élève à 2 K€ contre 60 K€ au 1^{er} semestre 2010.

Le Nombre d'actions autorisées par le Conseil d'Administration au titre de 2008 est de 4800 actions.

7.9.4. 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^{er} semestre 2011 sont comptabilisées dans le résultat de la période pour 235 K€ contre 161 K€ au 30 juin 2010.

Les engagements de retraite sont provisionnés dans les comptes selon l'hypothèse d'une mise à la retraite et s'élèvent au 30 juin 2011 à 454 K€ contre 422 K€ au 30 juin 2010.

7.10. Informations relatives aux parties liées

7.10.1. Rémunération des dirigeants

<i>En milliers d'euros</i>	30/06/2011	30/06/2010
Avantage à court terme (salaires, primes, etc...)	776	829
Avantages postérieurs à l'emploi	46	30
Autres avantages à long terme	24	37
Paiements fondés sur des actions	-	-
Avantages comptabilisés	846	896
Indemnité de rupture de contrat de travail	164	159
Avantages non comptabilisés	164	159

7.10.1.1. Rémunération des organes de direction et d'administration

Le montant des rémunérations brutes versées aux membres des organes de direction et d'administration des sociétés du Groupe s'est élevé à 624 K€ au titre du 1^{er} semestre 2011 contre 683 K€ au titre du 1^{er} semestre 2010.

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

- Voiture de fonction : une représentant une charge de 2,27 K€ au 30 juin 2011 ;
- 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^{er} semestre 2011 : 46 K€ ;
- Cotisation GSC pour 22 K€ au titre du 1^{er} semestre 2011.

Le montant des jetons de présence versés au cours du 1^{er} semestre 2011 aux administrateurs des sociétés du Groupe s'est élevé à 152 K€ contre 146 K€ au 1^{er} semestre 2010.

7.10.1.2. Actions gratuites

L'attribution d'actions gratuites décidée par le Conseil d'administration du 10 décembre 2007, sur autorisation de l'Assemblée générale mixte du 9 novembre 2005, a donné lieu à un transfert de propriété de 10 050 actions propres.

La charge du 1^{er} semestre 2011, calculée conformément à la norme IFRS 2, est nulle contre une charge de 107 K€ au 1^{er} semestre 2010.

Nombre d'actions autorisées par la Conseil d'administration :

Le Nombre d'actions autorisées par le Conseil d'Administration du 10 décembre 2007 est de 10 050 actions.

7.10.2. Transactions d'Affine avec les sociétés liées

7.10.2.1. Prêts consentis à des sociétés liées

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

En milliers d'euros	30/06/2011	31/12/2010
MGP SUN SARL	1 206	1 203
Dolce la Hulpe	1 477	1 476
Dolce Chantilly	492	492
City Mall Invest	20 160	20 160
Schoonmeers-Bugten SA	19	16
P.D.S.M SCARL	60	59
Conferinvest SA	14 466	14 464
Total des prêts consentis à des parties liées	37 880	37 870
MGP SUN SARL	3	6
Dolce la Hulpe	26	46
Dolce Chantilly	8	13
City Mall Invest	804	569
Schoonmeers-Bugten SA	1	1
P.D.S.M SCARL	2	3
Conferinvest SA	226	294
Total des produits d'intérêts sur les prêts consentis	1 070	932

Sauf les prêts Conferinvest SA, Dolce Chantilly, Dolce La Hulpe SA et City Mall Invest, les prêts aux entreprises associées n'ont pas d'échéance et portent intérêt aux taux suivants :

- envers MGP SUN SARL, au taux fixe de 0,50%.
- envers Dolce la Hulpe, au taux EURIBOR 3M plus une marge de 2,5 % sur 980 K€ et au taux EURIBOR 3M plus une marge de 2,25 % sur 490 K€.
- envers Dolce Chantilly, au taux EURIBOR 3M plus une marge de 2,25 % sur 490 K€
- envers City Mall Invest prêt subordonné au taux fixe de 8 %.
- envers Schoonmeers-Bugten SA au taux fixe de 6 %.
- envers P.D.S.M SCARL au taux fixe de 5 %.
- envers Conferinvest SA, prêt subordonné au taux EURIBOR 6M plus une marge de 1,75% payable sous certaines conditions suspensives.
- envers Conferinvest SA, prêt subordonné au taux EURIBOR 3M plus une marge de 2,25 % sur 1 470 K€.
- envers Conferinvest SA, prêt subordonné au taux EURIBOR 3M plus une marge de 3,5% sur 735 K€.

Aucune garantie n'a été reçue.

7.10.2.2. Autres transactions avec des sociétés liées

MAB-Finances, en sa qualité de 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 47 K€ (montant partiel tenant compte de la fraction intégrée dans la rémunération des dirigeants) impacte les comptes du 1^{er} semestre 2011 contre 68 K€ au 1^{er} semestre 2010.

7.11. Evènements postérieurs à la clôture

Cession d'un ensemble de 19 140 m² composé de plusieurs immeubles d'exposition, de bureaux et de surface Horeca à Anvers, Belgique.

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2011

Période du 1er janvier 2011 au 30 juin 2011

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales et en application de l'article L.451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- - l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société Affine, relatifs à la période du 1er janvier 2011 au 30 juin 2011, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- - la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés résumés ont été établis sous la responsabilité de votre conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

I - Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés résumés avec la norme IAS 34 - norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 7.1.2 aux états financiers « Comparabilité des comptes » qui expose un changement de méthode comptable relatif à la comptabilisation de certains actifs immobiliers en stocks, selon la norme comptable IAS 2.

II - Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés résumés sur lesquels a porté notre examen limité. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés résumés.

Paris La Défense, le 29 août 2011

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Isabelle Goalec
Associée

Paris, le 29 août 2011

Cailliau Dedouit et Associés

Rémi Savournin
Associé

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

AFFINE

Société anonyme au capital de 53 100 000 €
A French *société anonyme* with share capital of €53,100,000
Siège social/Registered office: 5, rue Saint-Georges – 75009 PARIS
712 048 735 RCS PARIS
Tel : +33 (0)1 44 90 43 00 – Fax : +33 (0)1 44 90 01 48

Email: info@affine.fr
Website: www.affine.fr