

RAPPORT FINANCIER S1 FINANCIAL REPORT H1 2013



Les comptes ont fait l'objet d'un examen limité des commissaires aux comptes.
[The financial statements are subject to limited audit review.](#)

Sommaire

Table of Contents

PROFIL

Notre métier : l'immobilier d'entreprise	3
Chiffres clés	4
Faits marquants	5
Actionnariat	6

GOUVERNANCE

Conseil d'Administration	10
Direction générale	10

STRATEGIE

Stratégie immobilière	11
Nos marchés	12
Valeur du patrimoine	13

ACTIVITES

Foncière	16
Autres activités	19
Sociétés mise en équivalence	21

SYNTHESE FINANCIERE

Résultats consolidés	23
Cash-flow consolidé	24
Bilan consolidé	25
Perspectives	28
Comptes consolidés détaillés	29
Recommandations Best Practices de l'EPRA	31

ANNEXES

Liste des immeubles	36
Glossaire	38

ANNEXES FINANCIERES

Comptes consolidés	40
Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle	61
Attestation des personnes assumant la responsabilité du rapport financier semestriel	62

PROFILE

Our business: commercial property
Key figures
Key events
Shareholders

GOVERNANCE

Board of Directors
Executive management

STRATEGY

Property strategy
Our markets
Assets value

ACTIVITIES

Property company
Other businesses
Associates

FINANCIAL SUMMARY

Consolidated earnings
Consolidated cash flow
Consolidated balance sheet
Outlook
Detailed consolidated financial statements
EPRA Best Practice Recommendations

APPENDICES

List of rental properties
Glossary

FINANCIAL APPENDICES

Consolidated statements
Statutory auditors' report on the half-year financial information
Declaration by the persons responsible for the half-year financial report

PROFIL PROFILE]

Notre métier : l'immobilier d'entreprise Our business: commercial property

Foncière spécialiste dans l'immobilier d'entreprise, Affine détient à fin juin 2013 60 immeubles d'une valeur de 571 M€ droits inclus, répartis sur une surface globale de 504 000 m². La société est présente dans les bureaux (60 %), l'immobilier commercial (14 %) et les entrepôts et locaux d'activité (26 %). Ses actifs sont localisés à parts sensiblement égales entre l'Ile de France et les autres régions.

Affine est aussi l'actionnaire de référence de Banimmo, foncière de repositionnement belge active en Belgique et en France, dont elle détient 49,5 % ; son patrimoine est composé à fin juin 2013 de 21 immeubles de bureaux et de commerce, d'une valeur de 396 M€. Les deux sociétés détiennent conjointement le centre commercial Jardins des Quais à Bordeaux.

Enfin sa filiale à 99,9 % Concerto European Developer est spécialisée dans les opérations de développement logistique.

Dès 2003, Affine a opté pour le régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC). L'action Affine est cotée sur NYSE Euronext Paris (Ticker : IML FP / BTTP.PA ; code ISIN : FRO000036105) et admise au SRD (long seulement). Elle fait partie des indices CAC Mid&Small, SIIC IEIF et EPRA. Banimmo est également cotée sur NYSE Euronext Bruxelles.

www.affine.fr

Patrimoine direct / Direct
properties ⁽¹⁾

571 M€

Surface / Surface area
504 000 m²

Revenus locatifs directs
Direct gross rental income
40 M€

Patrimoine total / Total portfolio ⁽¹⁾⁽²⁾

994 M€

Affine is a property company specializing in commercial properties. At the end of June 2013, Affine owned 60 properties worth €571m, with a total surface area of 504,000 sqm. The firm owns office properties (60%), retail properties (14%) and warehouses and industrial premises (26%). Its activity is distributed more or less equally between Ile-de France and the other French regions.

Affine is also the reference shareholder of Banimmo, a Belgian property repositioning company with activities in Belgium and France, and of which Affine holds 49.5%. The firm owns 21 properties in office and retail properties worth €396m. The two companies jointly own the Jardins des Quais in Bordeaux.

Lastly, its subsidiary at 99.9% Concerto European Developer is specialized in logistics development.

In 2003, Affine opted for the French real estate investment trusts (SIIC) status. The Affine share is listed on NYSE Euronext Paris (Ticker: IML FP/BTTP.PA; ISIN code: FRO000036105) and admitted to the deferred settlement system (long only). It is included in the CAC Mid&Small, SIIC IEIF and EPRA indexes. Banimmo is also listed on NYSE Euronext Brussels.

www.affine.fr

(1) Droits inclus. / Transfer tax included.

(2) Incluant la juste valeur des immeubles des sociétés mises en équivalence. / Including the fair value of properties of associates.

Chiffres clés

Key figures

NB : Depuis le 1^{er} octobre 2011, le sous-groupe Banimmo, ainsi que Jardins des quais, sont consolidés chez Affine par mise en équivalence et non plus par intégration globale. Les comptes de Banimmo sont en cours d'examen limité.

NB: Since 1 October 2011, the Banimmo sub-group and Jardins des Quais are no longer fully consolidated in Affine's accounts but consolidated through the equity method. Banimmo's financial statements are currently subject to limited audit review.

Comptes consolidés (M€)	S1 2012 ⁽¹⁾	2012	S1 2013	Consolidated statements (€m)
Revenus locatifs	23,1	46,4	19,5	Gross rental income
Résultat opérationnel courant ⁽²⁾	17,4	34,5	13,3	Current operating profit ⁽²⁾
Résultat net	1,6	4,6	(0,2)	Net profit
Résultat net – part du groupe	2,4	4,7	(0,2)	Net profit – group share
Résultat EPRA	9,4	19,9	7,1	EPRA earnings
Capacité d'autofinancement	10,8	17,9	8,0	Funds from operation
Investissements (acquisitions et travaux) ⁽³⁾	12,9	20,5	3,9	Investments (acquisition and works) ⁽³⁾
Juste valeur du patrimoine (droits inclus) ⁽⁴⁾	701,8	580,4	570,7	FV of investment properties (incl. TT) ⁽⁴⁾
Juste valeur du patrimoine (hors droits) ⁽⁴⁾	664,3	549,3	540,1	FV of investment properties (excl. TT) ⁽⁴⁾
Actif net réévalué EPRA (hors droits) ⁽⁵⁾	280,2	288,8	270,1	EPRA net asset value (excl. TT) ⁽⁵⁾
ANNR EPRA (hors droits) ⁽⁵⁾	309,4	308,8	306,3	EPRA NNNAV (excl. TT) ⁽⁵⁾
Dettes financières nettes	438,5	333,8	329,9	Net financial debt
LTV (%) ⁽⁶⁾	52,0	45,5	45,7	LTV (%) ⁽⁶⁾
Coût moyen de la dette (%) ⁽⁷⁾	3,9	3,8	3,3	Average cost of debt (%) ⁽⁷⁾
Taux d'occupation EPRA (%)	89,9	87,8	87,7	EPRA occupancy rate (%)
Données par action (€)	S1 2012	2012	S1 2013	Figures per share (€)
Résultat net ⁽⁸⁾	0,10	0,20	(0,13)	Net profit ⁽⁸⁾
Résultat EPRA	0,80	1,73	0,59	EPRA earnings
Dividende	-	1,20	-	Dividend
Actif net réévalué EPRA (hors droits) ⁽⁵⁾	28,25	28,21	26,39	EPRA net asset value excl TT ⁽⁵⁾
ANNR EPRA (hors droits) ⁽⁴⁾	31,19	30,17	29,93	EPRA NNNAV excl TT ⁽⁵⁾
Cours de bourse (fin de l'exercice)	10,74	12,61	12,80	Share price (end of the year)

(1) A la demande de la FSMA (Autorité des Services et des Marchés Financiers belge), les comptes du 30 juin 2012 de Banimmo ont été retraités. La rubrique « Sociétés mises en équivalence » augmente de 0,7 M€ et le résultat EPRA diminue de 0,3 M€. / At the request of the FSMA (the Belgium Financial Services and Markets Authority) Banimmo 30 June 2012 accounts have been restated. The "share of profit of associates" increased by €0.7m and the EPRA earnings decreased by €0.3m.

(2) Ce montant n'intègre pas au S1 2012, 2012 et au S1 2013 les dépréciations sur les immeubles en stock de l'activité de développement, pour respectivement 1,9 M€, 1,4 M€ et 0,5 M€, repris dans les autres produits et charges. / In H1 2012, FY 2012 and H1 2013, this amount does not include the impairment of buildings in inventory of the property development business of €1.9m, €1.4m and €0.5m respectively, which is recognised under other income and expenses.

(3) Au coût historique, en pleine propriété ou financés en crédit-bail. / At historic cost, with full ownership or under a finance lease agreement.

(4) 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%. / Fair value of investment properties, including property held for sale, including or excluding transfer taxes. The assumed transfer tax rate for buildings is 6.2%.

(5) Y compris ORA et après déduction des Titres Subordonnés à Durée Indéterminée (TSDI). / Including ORA (mandatory convertible bonds) and after deducting Perpetual Subordinated Loan notes (PSL).

(6) 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 des immeubles en stock. / The LTV corresponds to the ratio of net financial debt associated with investment properties to the value of investment buildings (excluding those in anticipation of completion) and buildings in inventory.

(7) Coûts de couverture inclus. / Including hedging costs.

(8) Après dilution des ORA. / After dilution due to ORA.

EPRA

Les mesures de performance EPRA (EPM) sont précisées dans la partie *Recommandations Best Practices de l'EPRA*.

EPRA

The EPRA Performance Measures (EPM) are stipulated in the *EPRA Best Practice Recommendations* section.

Faits marquants

Key events

Février

Acquisition de 166 m² de surfaces commerciales à Arcachon (33).

Cession de 132 m² de bureaux à Montpellier (34).

Mars

Cession par Banimmo de 12 000 m² de commerces à Eragny (95).

Cession de 1 160 m² de bureaux à Plaisir (78).

Cession de 993 m² de bureaux à Croissy-Beaubourg (77).

Cession de 212 m² de bureaux à Montpellier (34).

Développement par Banimmo de 6 500 m² de bureaux à Bruxelles.

Cession par Banimmo de 6 800 m² de bureaux près d'Anvers (Belgique).

Avril

Lancement par Banimmo d'une offre publique d'échange sur son emprunt obligataire échéant en juin 2015.

Mai

Cession de 1 645 m² de locaux d'activités à Noisy-le-Grand (93).

Prolongement de 34 M€ de l'emprunt obligataire existant de Banimmo de juin 2015 à mai 2018.

Juin

Amélioration de la couverture de dette en souscrivant à de nouvelles opérations de swaps (55 M€) et de caps (62 M€)

February

Acquisition of 166 sqm of retail premises in Arcachon (33).

Sale of 132 sqm of offices in Montpellier (34).

March

Sale by Banimmo of 12,000 sqm of retails in Eragny (95).

Sale of 1,160 sqm of offices in Plaisir (78).

Sale of 993 sqm of offices in Croissy-Beaubourg (77).

Sale of 212 sqm of offices in Montpellier (34).

Development by Banimmo of 6,500 sqm of offices in Brussels.

Sale by Banimmo of 6,800 sqm of offices next to Anvers (Belgium).

April

Launch by Banimmo of a public exchange offer on its bonds maturing in June 2015

May

Sale of 1,645 sqm of industrial premises in Noisy-le-Grand (93).

Extension of €34m of the existing bond of Banimmo from June 2015 to May 2018.

June

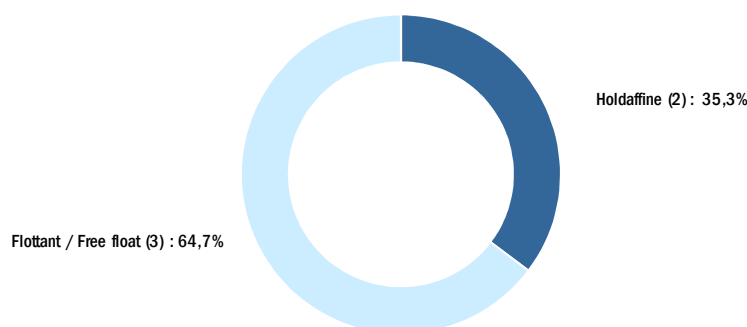
Debt hedging improved by purchasing new swaps (€55m) and caps (€62m)

Actionnariat Shareholders

Actionnariat au 30 juin 2013

Au 30 juin 2013, le capital social s'élève à 53 300 000 € divisé en 9 033 959 actions.

Répartition du capital⁽¹⁾ / Breakdown of shareholders⁽¹⁾



(1) Répartition des droits de vote / Breakdown of voting rights: Holdaffine : 51,5 % ; Flottant / Free float: 48,5 %.

(2) Holdaffine est une société holding non cotée essentiellement constituée des dirigeants et contrôlée par MAB Finances, holding d'animation du groupe Affine. / Holdaffine is an unlisted holding company mainly composed of the management and controlled by MAB Finances, Affine group's management holding company

(3) Dont La Tricogne : 6,6 % du capital et 4,8 % des droits de vote. / Of which La Tricogne: 6.6% of capital and 5.0% of voting rights

Affine en bourse

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

Un contrat de liquidité, signé le 26 juin 2012 avec Kepler Capital Markets, assure la cotation du titre en continu et a été doté de 72 945 € et de 57 464 titres Affine. Le compte de liquidité, après prise en compte des achats et ventes du semestre, comprenait 48 463 actions au 30 juin 2013.

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 27 avril 2012, et renouvelée lors de l'Assemblée générale du 24 avril 2013, la société a acquis à travers le contrat de liquidité au cours du semestre 115 285 actions. A travers ce même contrat, 111 229 titres ont été vendus au cours de cette période.

Shareholders at 30 June 2013

At 30 June 2013, the share capital amounted to €53,300,000 divided into 9,033,959 shares.

Affine on the stock market

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

A liquidity contract, which was signed with Kepler Capital Markets on 26 June 2012, ensures the continuous quotation of the stock, and was allocated €72,945 and 57,464 Affine shares. After taking account of the purchases and sales over the first half, the liquidity account comprised 48,463 shares at 30 June 2013.

Since 26 May 2010, Affine shares are eligible for the "Long Only" Deferred Settlement Order. This mechanism allows shares to be bought with only partial payment of the acquisition value. The remainder is financed by the broker (financial intermediary) until the end of the month.

Under the authorization granted by the Shareholders' Meeting of 27 April 2012, and renewed by the Shareholders' Meeting of 24 April 2013, the company purchased 115,146 shares during the year through the liquidity contract. Through this same contract, 111,229 shares were sold during that period.

Le nombre d'actions détenues par la société et figurant dans son bilan s'élève à 48 463 ; elles sont toutes liées à l'animation du marché.

Au 30 juin 2013, la valeur des actions propres inscrites au bilan est de 0,6 M€.

Le nombre moyen de transactions journalières a été de 13 297 au cours du premier semestre 2013, contre 30 712 pour la même période en 2012, le premier semestre 2012 ayant bénéficié de l'arrivée et du départ d'investisseurs acquérant (La Tricogne) ou cédant (le fonds Shy) des blocs importants. Le taux de rotation du capital atteint 38 % en base annualisée, et 58 % pour le seul flottant.

A la suite de la publication de ses résultats annuels 2012, le titre Affine a enregistré pendant quelques semaines une surperformance par rapport aux indices sectoriels IEIF SIIC France et EPRA Europe. Après le paiement du dividende, un fléchissement du cours a été enregistré à la mi-mai. Depuis, l'évolution du titre a sensiblement suivi celles de l'indice EPRA et IEIF SIIC France. Au cours du semestre le titre a ainsi progressé de 1,5 % lorsque l'IEIF SIIC France s'effritait de 1,7 %.

Au 30 juin 2013, le cours d'Affine s'établit à 12,80 € faisant ressortir une capitalisation boursière de 115,6 M€. La décote par rapport à l'ANR EPRA s'élève à 51 %, et son rendement figure parmi les plus élevés du marché. Le cours s'est légèrement apprécié depuis le début de l'été pour atteindre 13,47 € le 26 juillet.

The total number of treasury shares held by the company and recognized in its balance sheet amounts to 48,463. All these shares are related to the liquidity contract.

At 30 June 2013, the value of the treasury shares stated in the balance sheet was €0.6m.

The average number of daily transactions was 13,297 during the first half 2013 compared with 30,712 in the same period in 2012, the first half 2012 having benefited from the arrival and departure of investors acquiring (La Tricogne) or selling (the Fund Shy) large blocs. On an annual basis, the capital turnover rate was 38%, or 58% for the free float only.

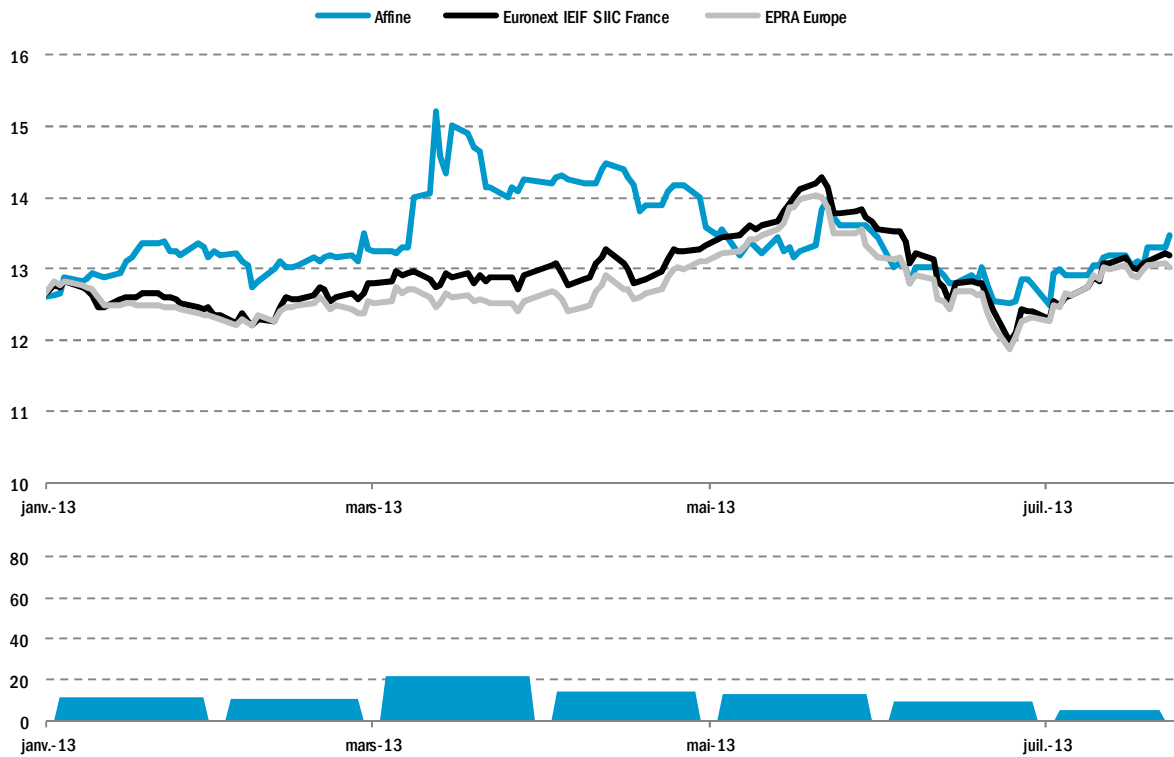
Following the publication of its FY12 annual results, Affine's share price outperformed the IEIF SIIC France and EPRA Europe indexes for a few weeks. After the dividend payment the share price decreased in mid-May. Since then, the share price trend has more or less reflected the EPRA index. This resulted in a 1.5% increase during the first half, while IEIF SIIC France crumbled by 1.7%.

On 30 June 2013, the Affine share was trading at €12.80, giving a market capitalization of €115.6m. The discount with respect to the EPRA NAV stood at 51%, and it shows one of the highest dividend yields on the market. It has slightly increased since the early summer, reaching €13.47 on 26 July.

Caractéristiques boursières au 30 juin 2013 Stock market information at 30 June 2013

Marché / Market	NYSE Euronext Paris
Code ISIN / ISIN Code	FR0000036105
Ticker Bloomberg / Reuters	IML FP / BTTP.PA
SRD / DSO	Long seulement / Long only
Indices / Indexes	CAC Mid&Small, SIIC IEIF, EPRA
Nombre de titres / Number of shares	9 033 959
Flottant / Free float	64,7 %
Cours de clôture / Closing price	12,80 €
+ Haut & + Bas / High & Low	15,20 € / 12,51 €
Capitalisation / Market capitalization	115,6 M€

Cours de l'action (€) et volume de transaction moyen (milliers de titre) depuis le début d'année
Share price (€) and average transaction volume (thousands of shares) year-to-date



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



Agenda de l'actionnaire

- 17 octobre 2013 : Chiffre d'affaires du troisième trimestre
- Février 2014 : Chiffre d'affaires et résultats annuels 2013
- Avril 2014 : Chiffre d'affaires du premier trimestre
- Avril 2014 : Assemblée générale

Shareholders' diary

- 17 October 2013: Third quarter revenues
- February 2014: 2013 Full-year revenues and results
- April 2014: First quarter revenues
- April 2014: Annual General Meeting

GOVERNANCE GOVERNANCE]

Conseil d'Administration au 30 juin 2013 Board of Directors at 30 June 2013

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	Associé et Directeur général de la gestion d'actif chez Cushman & Wakefield Partner and Managing Director of asset management at Cushman & Wakefield
Jean-Louis Charon	Représentant permanent de Holdaffine – Président de City star Permanent representative of Holdaffine – Chairman of City star
Joëlle Chauvin	Directeur Immobilier d'Aviva France Head of Real Estate at Aviva France
Bertrand de Feydeau	Président de Foncière Développement Logements Chairman of Foncière Développement Logements
Michel Garbolino	Trustee de la Fondation Stern & Gérant de CMIL – Luxembourg Trustee of the Stern Foundation and Manager of CMIL – Luxembourg
Andrew Walker	Représentant permanent de Forum Partners Permanent representative of Forum Partners

Direction générale Executive management

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

STRATEGIE STRATEGY]

Stratégie immobilière Property strategy

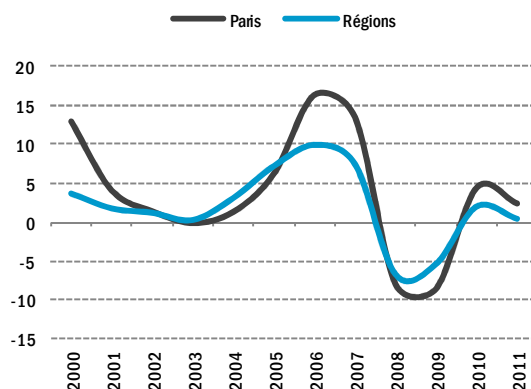
La stratégie d’Affine se définit en quatre axes :

- un effort soutenu de revalorisation de son patrimoine : concentration sur des immeubles de taille moyenne par rapport à leurs marchés (soit 10 à 20 M€ pour les bureaux), amélioration de leur qualité dans une approche développement durable, souci du confort de ses locataires générant une meilleure stabilité des loyers, optimisation de la gestion par une maîtrise renforcée des coûts ;
- des investissements privilégiant des immeubles a rendement relativement élevé et recelant un potentiel de création de valeur par leur localisation ou leur situation locative ;
- un développement équilibré entre la région parisienne qui représente environ la moitié du patrimoine, et les grandes métropoles régionales cibles (Bordeaux, Lille, Lyon, Marseille, Nantes et Toulouse). Outre un rendement plus élevé, ces villes offrent un marché plus stable et plus dynamique que la région parisienne, et bénéficient d’une bonne desserte nationale et internationale (TGV ou avions) ;
- une spécialisation sur trois natures d’immeubles dans lesquels la société a acquis des compétences certaines (bureaux, commerces de centre-ville, plate-formes-logistiques).

Affine’s strategy revolves around four vectors:

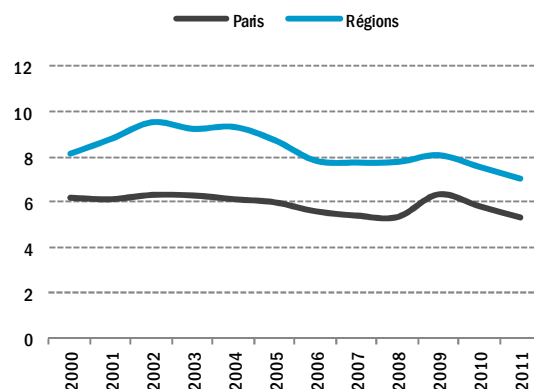
- a sustained effort of upgrading its properties: focus on medium-sized buildings compared to their markets (i.e. €10m to €20m for offices), improve their quality in terms of sustainable development, attention to the comfort of its tenants generating better rents stability, management optimization through strengthened cost control;
- investment focusing on buildings with relatively high yield and containing a potential for value creation by their location or their rental situation;
- balanced development between the Paris region representing about half of the properties, and targeted major French cities in the regions (Bordeaux, Lille, Lyon, Marseille, Nantes et Toulouse). In addition to a higher yield, those cities offer a more stable and more dynamic market than the Paris region, and benefit from good national and international transport services (TGV high speed train or airplanes);
- a specialization on three type of properties in which the company acquired skills (offices, city centre retails, logistics platforms).

Evolution de la valorisation des bureaux (%)
Change in fair value of office premises (%)



Source : IPD

Evolution du rendement locatif (%)
Change in rental yield (%)



Source : IPD

Nos marchés Our markets

Répartition du patrimoine

Affine détient 60 immeubles d'une valeur de 571 M€ droits inclus, répartis sur une surface globale de 504 000 m².

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 5 % en 2008 à près de 14 % fin juin 2013 ; après prise en compte des Jardins des Quais à Bordeaux détenu conjointement avec Banimmo, cette part atteint 21 %, se rapprochant de celle des entrepôts. Le patrimoine reste néanmoins dominé par les bureaux (60 %).

Cet objectif de diversification se retrouve également dans la répartition géographique des immeubles à parts sensiblement égales, entre la région parisienne et les autres régions.

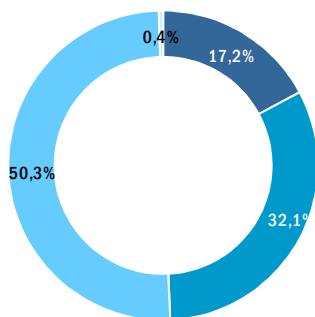
Portfolio breakdown

Affine owns 60 properties of a total value of €571m, with a total surface area of 504,000 sqm.

Over the last few years, a number of major investments in retail, in conjunction with the disposal policy, have enabled the Group to rebalance its portfolio. The share of retail properties has thus increased from close to 5% in 2008 to around 14% at the end of June 2013. After taking into account the Jardins des Quais, a shopping centre in Bordeaux co-owned with Banimmo, this share rises to 21%, close to the warehouses share. However, the property portfolio mainly comprises office premises (60%).

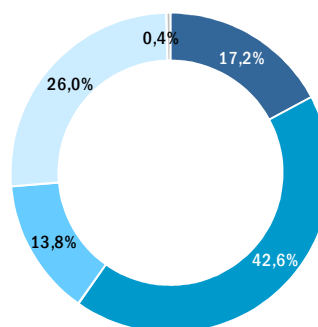
This diversification goal also applies to the geographical distribution of buildings more or less equally between the Paris area and the other regions.

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 par pôle en valeur Breakdown of value by area of expertise



- Bureaux / Offices (Paris)
- Bureaux / Offices (Régions)
- Surfaces commerciales / Retail
- Entrepôts et activité / Warehouses and industrial
- Autres / Other

Valeur du patrimoine

Assets value

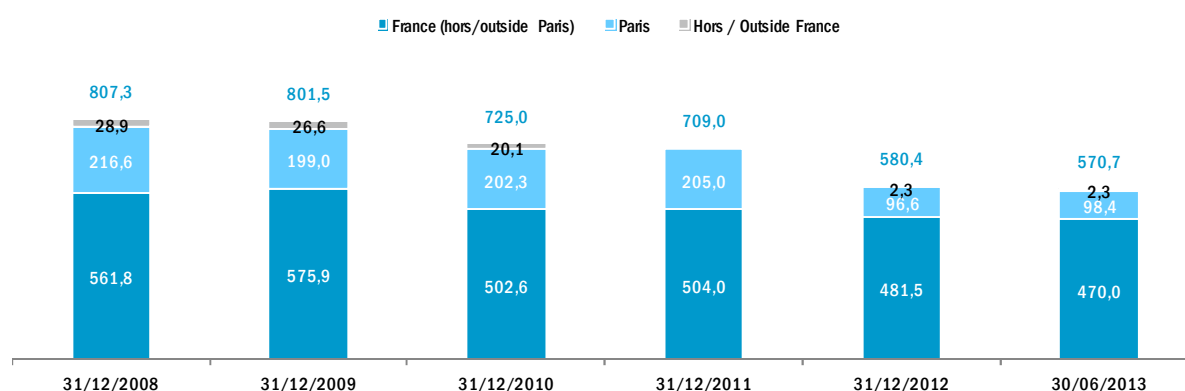
Juste valeur du patrimoine direct (droits inclus)

La juste valeur (droits inclus) des 60 actifs immobiliers s'établit à fin juin à 571 M€ contre 580 M€ à fin 2012.

Fair value of directly owned properties (including transfer taxes)

The fair value (including transfer taxes) of the 60 properties stood on 30 June at €571m compared with €580m at the end of 2012.

Valeur des immeubles, droits inclus (M€) (1) Properties value, including transfer taxes (€m)⁽¹⁾



(1) Patrimoine proforma excluant Banimmo et le centre commercial les Jardins des quais à Bordeaux. / Proforma portfolio excluding Banimmo and the Jardins des quais shopping centre in Bordeaux.

Juste valeur du patrimoine direct (hors droits)

Hors droits, la valeur du patrimoine passe de 549 M€ fin 2012 à 540 M€ en juin 2013. Cette variation résulte :

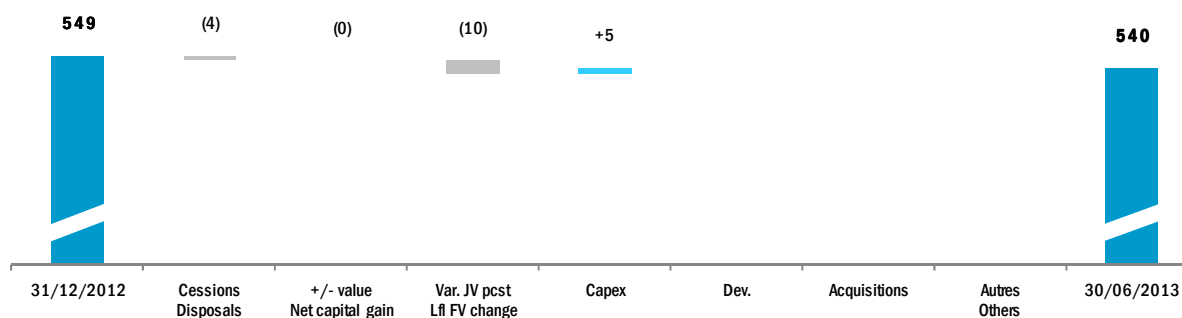
- de cessions à hauteur de 3,8 M€, dégageant une moins-value de 0,2 M€ ;
- de 4,6 M€ d'investissements d'amélioration des immeubles ;
- d'une diminution de 9,8 M€ de la juste valeur des immeubles en portefeuille à la fin de la période ;

Fair value of directly owned properties (excluding transfer taxes)

Excluding transfer taxes, the value of the properties decreased from €549m at the end of 2012 to €540m at the end of June 2013. This change resulted from:

- sales totalling €3.8m, with a net capital loss of €0.2m;
- €4.6m of investments for improvement of existing properties;
- a €9.8m decrease in fair value of buildings in portfolio at the end of the period;

Variation de la valeur des immeubles, hors droits (M€) Change in the value of buildings, excluding transfer taxes (€m)



La valeur d'expertise du portefeuille à périmètre constant a enregistré une légère baisse de 1,8 % répartie entre :

- une diminution de 0,5 % lié à la baisse des loyers de marché (VLM).
- une baisse de 0,1 % provenant de la hausse des taux de rendement retenus pour certaines expertises,
- une diminution de 1,2 % résiduelle (travaux à réaliser, réversion, etc ...).

Le taux de rendement moyen ressortant des expertises est de 7,5 % et une variation négative ou positive de ce taux de 25 points de base conduirait respectivement à une hausse ou une baisse de 18,0 M€ de la valeur du patrimoine.

The slight fall of 1.8% in the portfolio's appraisal value on a like-for-like basis results from:

- a 0.5% decrease due to the fall in market rents (ERV).
- a 0.1% drop due to higher yield rates used by some appraisers,
- a residual 1.2% decrease (works to be carried out, reversion, etc.).

The average yield resulting from appraisals is 7.5%. A downward or upward change of 25 basis points in this rate would lead to an increase or a decrease respectively of the portfolio's value of €18.0m.

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

Classe d'actif (M€) Type of asset (€m)	Juste valeur Fair value	Taux de marché Market yield	+/- 25 pb Impact
Bureaux / Offices (Paris)	92,7	5,5 %	4,0
Bureaux / Offices (Régions)	230,3	7,6 %	7,4
Surfaces commerciales / Retail	74,8	7,2 %	2,6
Entrepôts et Locaux d'Activités / Warehouses and Industrials	140,2	8,6 %	4,0
Autres / Others	2,2	10,0 %	0,0
Total	540,1	7,5 %	18,0

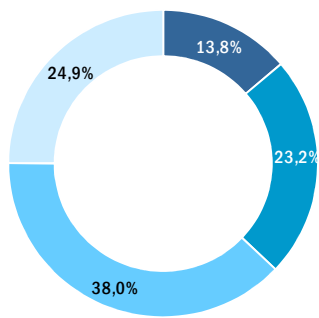
Juste valeur du patrimoine total (droits inclus)

En réintégrant dans le périmètre les immeubles des sociétés mises en équivalence, c'est-à-dire appartenant à Banimmo et Jardins des Quais, la juste valeur (droits inclus) du patrimoine total ressort à fin juin à 994 M€ contre 1 021 M€ à fin 2012.

Fair value of total portfolio (including transfer taxes)

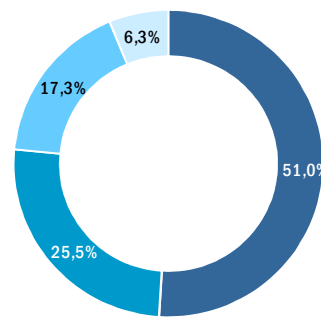
By including in the scope the buildings owned by the associates, i.e. Banimmo and Jardins des Quais, the fair value (including transfer taxes) of the total portfolio stood on 30 June at €994m compared with €1,020m at the end of 2012.

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 par pôle en valeur Breakdown of value by area of expertise



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

Foncière Property company

Loyers faciaux

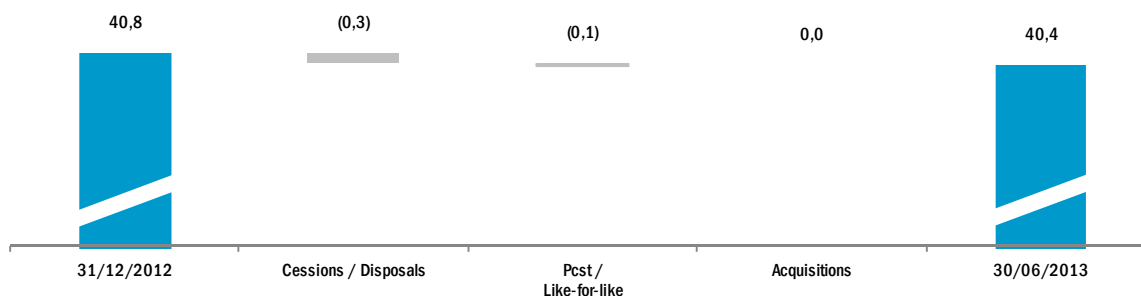
Les loyers des baux en vigueur au 30 juin 2013 représentent un montant annualisé de 40,4 M€, en baisse de 0,1 % à périmètre constant par rapport au 31 décembre 2012, et en baisse de 0,9 % en tenant compte des acquisitions et cessions.

Headline rents

Rents of leases in effect at 30 June 2013 accounted for €40.4m on an annual basis, a decrease of 0.1% on a like-for-like basis compared with 31 December 2012, and a drop of 0.9% taking account of acquisitions and disposals.

Evolution des loyers faciaux (M€)

Change in headline rents (€m)



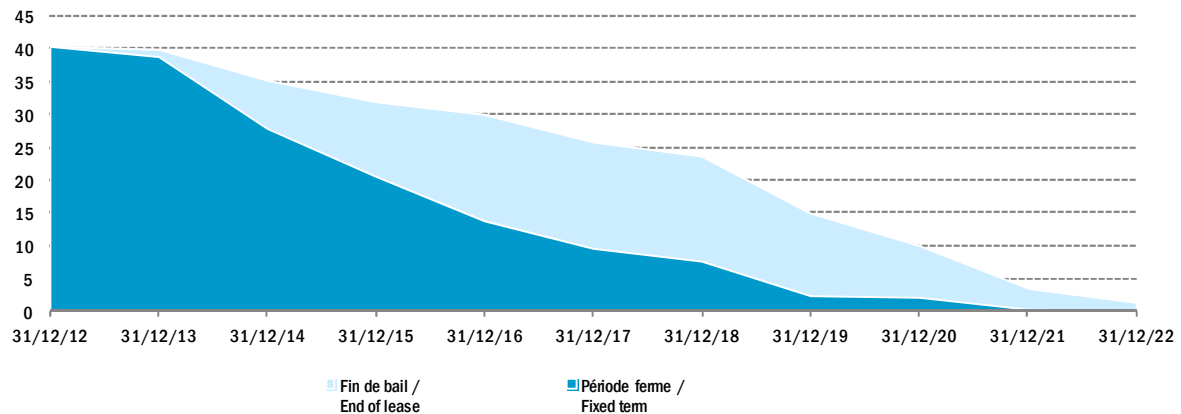
Au cours du semestre, Affine a signé 15 nouveaux baux portant sur une surface totale de 7 400 m² et un loyer annuel global de 0,5 M€. Par ailleurs, 11 locataires ont résilié leur bail, représentant au total une surface de 5 400 m² et un loyer annuel de 0,8 M€. Enfin, il y a eu 18 renégociations pour un montant de 1,9 M€.

Over the year, Affine signed 15 new leases concerning a total surface area of 7,400 sqm and total annual rents of €0.5m. Furthermore, 11 tenants cancelled their leases, representing in total a surface area of 5,400 sqm and annual rents of €0.8m. Lastly, 18 leases were renegotiated for a total amount of €1.9m.

La durée moyenne des baux et leur période ferme s'établissent respectivement à 5,5 ans et 3,1 ans.

The average term of leases and their fixed term are 5.5 and 3.1 years respectively.

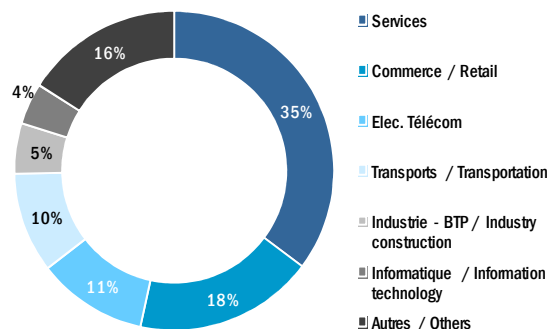
Echéance des baux (M€) Schedule of leases (€m)



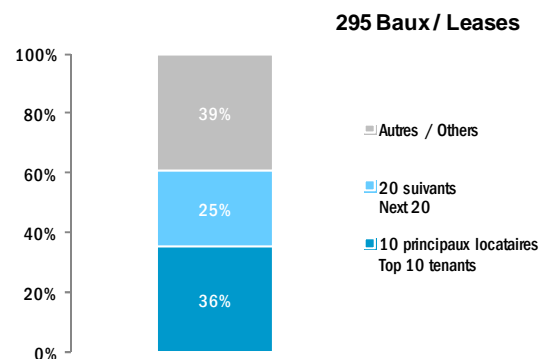
Parmi les trente plus importants locataires, qui représentent 61 % du total des loyers, aucun n'en atteint 10 %, afin d'éviter toute concentration du risque locatif. Les locataires les plus significatifs sont : SNCF, TDF, la Mairie de Corbeil-Essonnes et l'Armée.

Among the top thirty tenants, which account for 61% of total rents, none reaches 10%, thus avoiding any concentration of risk on rental income. The largest tenants are: SNCF, TDF, the Corbeil-Essonnes municipal authority, and the French army.

Par secteur d'activité (en loyer) By business sector of (rents)



Répartition des baux Lease breakdown



Taux d'occupation

Un nombre important d'immeubles étant multi-locataires, le taux d'occupation normatif s'établit entre 93 % et 95 %. La stratégie d'Affine, consistant notamment à investir dans des immeubles à forte création de valeur, peut la conduire à acquérir des immeubles avec des taux d'occupation temporairement en deçà de ce taux moyen.

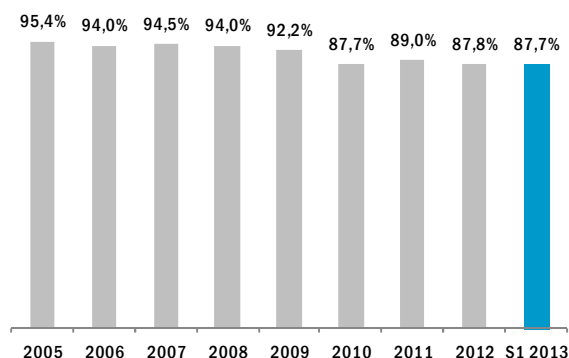
Occupancy rate

As many buildings are occupied by multiple tenants, the effective occupancy rate ranges between 93% and 95%. Affine's strategy of focusing on investments in high added-value buildings, may lead the Group to acquire properties with occupancy rates temporarily below this average.

Au 30 juin 2013, le taux d'occupation financier d'Affine (excluant les immeubles en cours de cession à l'unité ou restructuration : logements résiduels à Saint-Cloud, une partie de l'ensemble immobilier de Gennevilliers et l'immeuble de Réaumur à Paris en reconversion) reste stable à 87,7 %, contre 87,8 % fin 2012. L'arrivée de plusieurs locataires, notamment sur les sites d'Arcachon, Bagnole et Auber, limite les départs enregistrés principalement sur les sites de Miramas, Mer et Gennevilliers.

At 30 June 2013, Affine's financial occupancy rate (excluding buildings currently being sold by units or refurbished: residual residential property in Saint-Cloud, part of the building complex in Gennevilliers and the Réaumur building in Paris in reconversion) was 87.7%, compared with 87.8% at the end of 2012. The arrival of several new tenants for the Arcachon, Bagnole and Auber sites offsets the departure of tenants from mostly the Miramas, Mer and Gennevilliers sites.

Taux d'occupation * Occupancy rate*



* Taux d'occupation financier hors immeubles en restructuration. / Financial occupancy rate excluding buildings being restructured.

67 % de la vacance financière du groupe est concentrée sur 7 actifs. Parmi eux deux ensembles commerciaux, Nevers et Troyes, sont encore en cours de commercialisation.

Ainsi, les actifs commerciaux représentent le taux de vacance le plus élevé avec plus de 25 %, celui des entrepôts étant de 12 % et celui des bureaux de 12 %. Paris représente le pôle le plus performant avec un taux d'occupation de 100 % (hors Réaumur en restructuration).

Investissements & Cessions

Rénovations

Faisant suite à son éco-rénovation, la tour située rue Traversière, louée entièrement à la SNCF jusqu'en 2021, a obtenu le label BREEAM et est dorénavant accessible aux PMR (Personne à Mobilité Réduite).

En parallèle, la société a entrepris des travaux de rénovation importants sur l'immeuble Auber d'une part et sur l'immeuble Réaumur d'autre part en vue de sa reconversion partielle en résidentiel.

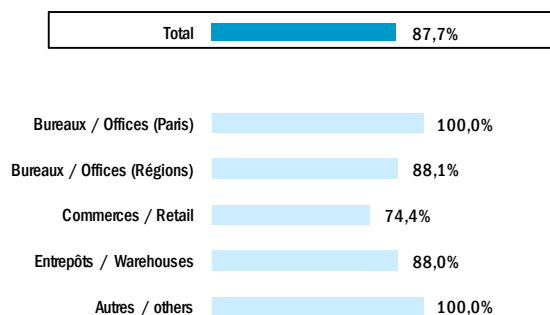
Acquisitions

En début d'année, Affine a renforcé sa présence dans le nouveau coeur de ville d'Arcachon en achetant 166 m² de commerces supplémentaires. Affine détient ainsi au centre de cette ville dynamique près de 2 560 m² de commerces de pied d'immeubles.

Cessions

Dans le cadre de la rationalisation de son portefeuille immobilier, Affine a procédé, au cours de la période, à la cession de 4 immeubles matures ou de valeur trop modeste : bureaux à Plaisir (1 160 m²), Croissy-Beaubourg (993 m²) et Montpellier (344 m²) ; locaux d'activités à Noisy-le-Grand (1 645 m²) ; et presque achevé la vente par appartement de l'immeuble résidentiel à Saint-Cloud. L'ensemble des cessions ont

Répartition du taux d'occupation par pôle Breakdown of occupancy rate by area of expertise



67% of the Group's financial vacancy is due to 7 properties. Of these, two shopping centres, Nevers and Troyes, are still in a letting process.

Retail assets therefore have the highest vacancy rate, over 25%, the rates for warehouses and offices standing at 12% and 12% respectively. The Paris segment has the highest performance, with an occupancy rate of 100% (excluding Réaumur, which is currently being refurbished).

Investments & Disposals

Refurbishment

Following its eco-renovation, the Traversière tower, fully leased by SNCF until 2021, was granted the BREEAM label and is now accessible for disabled persons.

At the same time, the company has undertaken important refurbishment works in the Auber building and on the Réaumur building for the purpose of partially reconverting it into residential property.

Acquisitions

In early 2013, Affine strengthened its presence in the new heart of Arcachon by buying 166 sqm additional retail premises. Hence, the Group owned in the centre of this dynamic city nearly 2,560 sqm of ground-floor retail premises.

Disposals

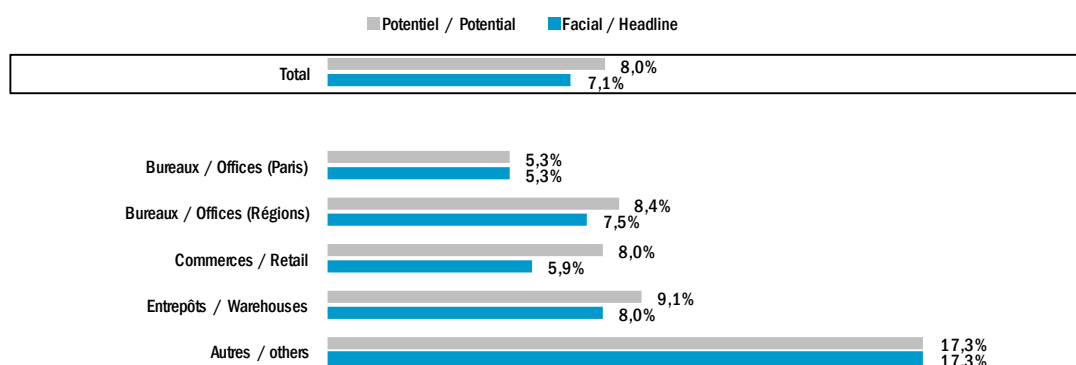
As part of its process to streamline its property portfolio, Affine sold over the period 4 buildings regarded as mature or too low in value: offices in Plaisir (1,160 sqm), Croissy-Beaubourg (993 sqm) and Montpellier (344 sqm); industrial premises in Noisy-le-Grand (1,645 sqm); and almost completed the sale by apartment of residential building in Saint-Cloud. All the disposals were made at prices very close to fair

été réalisées à des prix très proche de la juste valeur de fin 2012.

value at the end of 2012.

Rendement du patrimoine par pôle

Rental yield of assets by area of expertise



Autres activités Other businesses

Développement

CONCERTO EUROPEAN DEVELOPER

Filiale d'Affine dédiée à la réalisation de plates-formes logistiques de nouvelle génération, Concerto European Developer réalise l'essentiel de ses opérations en France :

- Livraison en avril 2013 à Sunclear, leader français dans la distribution de produits plastiques semi-finis, d'une plateforme logistique de 21 000 m² en région parisienne assortie d'un bail de 9 ans fermes et vendu à un investisseur ;
- Construction pour Eurodif, groupe européen leader dans les secteurs de la maison et de la mode, d'une plateforme logistique de 24 700 m², livré début mai 2013 dans le cadre d'un bail de 9 ans fermes ;
- Construction pour Solodi, filiale de Devanlay, licencié mondial de la marque Lacoste pour le textile et la maroquinerie, d'un bail de 9 ans fermes portant sur une plateforme logistique de 18 770 m², livrable début 2014 ;
- Développement d'un accord avec la Shema (Société Hérouvillaise d'Economie Mixte pour l'Aménagement) pour la promotion/construction d'une plateforme logistique multimodale sur le port d'Honfleur (Parc Logistique Honfleur Calvados) orienté vers la massification et mutualisation des

Development

Concerto European Developer is a subsidiary of Affine focusing on development of new generation logistic platforms. It develops its business activities mainly in France:

- Delivery by April 2013 to Sunclear, French leader in the distribution of semi-finished plastic products, of a 21,700 sqm logistics platform in the Paris region. The platform is let under a 9-year fixed lease and sold to an investor;
- Construction for Eurodif, a leading European group in the home and fashion sectors, of a 24,700 sqm logistics platform, delivered by early May 2013, through a 9-year fixed term lease;
- Construction for Solodi, a subsidiary of Devanlay, the global license holder of the Lacoste brand for textile and leather goods, of a 18,770 sqm logistics platform, to be delivered in early 2014, through a 9-year fixed term lease;
- Development of an agreement with Shema (Société Hérouvillaise d'Economie Mixte pour l'Aménagement) for the development/construction of a multi-modal logistics platform at the port of Honfleur (Calvados Honfleur Logistics Park), geared towards freight and the pooling of logistic

flux logistiques. Le dépôt du permis de construire est en cours.

- Dépôt du permis de construire d'une plateforme logistique de 51 200 m² qui sera constitué de 8 cellules de 6 000 m² et de 3 200 m² de bureaux et locaux techniques à Cambrai.

A l'étranger, la société poursuit la commercialisation du site de Sant Feliu de Buixalleu (Espagne), d'une surface globale de 38 700 m². La première opération a été livrée fin 2012 à une filiale du groupe Barcino, société d'import/export catalane, locataire pour une durée de 10 ans fermes. La seconde opération signée avec ILS Servicios Logísticos porte sur un bail de 10 ans fermes et concerne une plateforme logistique de 10 700 m² livrable printemps 2014 et dont les travaux débiteront à l'été 2013.

PROMAFFINE

La société a décidé de ne plus lancer de nouvelles opérations de promotion depuis 2010. Elle mène néanmoins jusqu'à leur achèvement les opérations engagées par la société.

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) et 1 200 m² de commerces (réservés par un investisseur) ; la construction est achevée en 2013 et le programme est entièrement commercialisé ;
- Marseille 10ème : la construction des 3 bâtiments est terminée ; les taux de commercialisation sont de 100 % pour les tranches 1 et 2, et de 84 % pour la tranche 3. La commercialisation, à la vente ou à la location, des locaux de commerce en pied d'immeuble se poursuit.

Crédit-bail

Depuis l'accord obtenu fin 2011 de l'Autorité de Contrôle Prudentiel (ACP) pour le retrait de son agrément de société financière, Affine continue à gérer en extinction son portefeuille d'opérations. Au cours de la période, aucun crédit preneur n'a levé l'option d'achat de son crédit-bail par anticipation ; 1 levée d'option finale a été constatée. En conséquence les engagements bruts ont été ramenés de 67,3 M€ à fin 2012 à 65,3 M€ à fin juin 2013, et les engagements nets de 32,5 M€ à 30,4 M€. Le montant des redevances a poursuivi sa décroissance pour atteindre 2,7 M€ contre 3,2 M€ pour la même période en 2012.

flows. The building permit is under way.

- File of the building permit of a 51,200 sqm logistics platform which will be composed of 8 units of 6,000 sqm and of 3,200 sqm of offices and technical premises in Cambrai.

Abroad, the company continues the marketing of the site of Sant Feliu de Buixalleu (Spain) on a total surface area of 38,700 sqm. The first project was delivered by late 2012 to a subsidiary of the Barcino group, a Catalan import/export company, tenant for a 10-year fixed term. The second project signed with ILS Servicios Logísticos for a 10-year fixed term lease is related to a 10,700 sqm logistics platform, to be delivered in Spring 2014 and for which works are scheduled to begin by summer 2013.

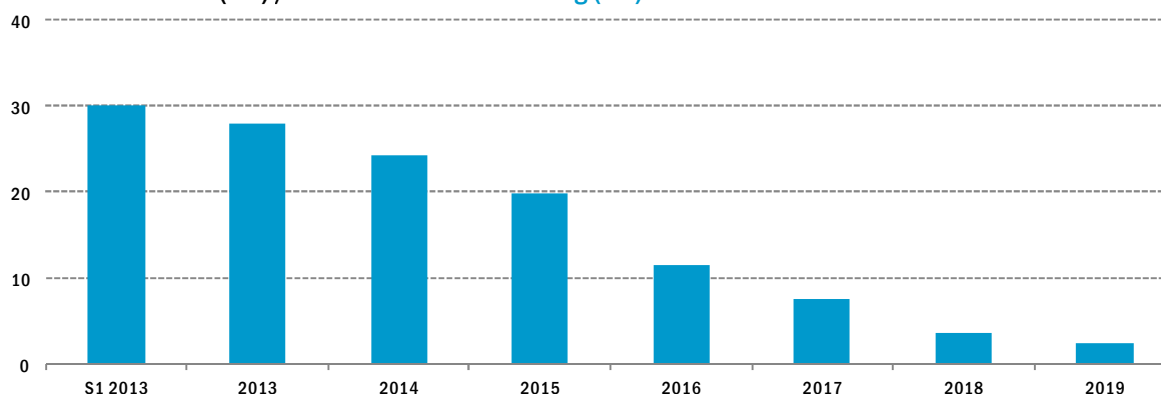
The company decided to stop launching new development projects in 2010, but manages the run-off of projects already undertaken by the company.

Affine continued the two joint development projects with Crédit Agricole Immobilier Promotion during the year:

- Nanterre-Seine Arche (92): 166 apartments (of which 70 for social housing) and 1,200 sqm of retail premises (booked by an investor); completed in May 2013, the program is totally sold;
- Marseille 10th: construction of the three buildings is complete, with 100% marketed for the first two buildings and 84% for the third building. The marketing, for sale or rental of the retail premises, is in process.

Finance lease

Since it obtained, in late 2011, the agreement from the French banking oversight authority (ACP) for the withdrawal of its licence as a credit institution, Affine has continued to manage its legacy assets. During the period, no lessee exercised the option to purchase its building in advance; 1 final option was exercised. Gross outstandings therefore fell from €67.3m at year-end 2012 to €65.3m at the end of June 2013, and net outstandings fell from €32.5m to €30.4m. Fees continued to decline, and were down to €2.7m compared with €3.2m for the same period in 2012.

Encours de credit bail (M€) / Finance leases outstanding (€m)

Sociétés mise en équivalence

Associates

Banimmo

Au 30 juin 2013, Banimmo détient 21 immeubles (et 4 terrains), pour une superficie totale de plus de 137 000 m², et a dégagé un revenu locatif de 5.6 M€ au premier semestre 2013. Au cours de la période, la société a signé 14 nouveaux baux ou renégociations pour plus de 14 000 m². Aucun départ significatif n'a été enregistré sur l'exercice. A fin juin, le taux d'occupation des immeubles de placement était de 72,5 %.

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 société a donc opté depuis 2010 pour l'enregistrement au coût historique (norme comptable IAS2) des immeubles faisant l'objet de développement ou rénovation. La valeur totale des immeubles s'élevait à fin juin 2013 à 396 M€ en incluant la juste valeur des sociétés mises en équivalence.

Début 2013 enregistre la concrétisation de trois opérations significatives : La vente d'un actif commercial au sein du centre commercial Art de Vivre d'Eragny (Ile-de-France) pour un prix de 18,7 M€ et d'un immeuble de bureaux de 9 M€ près d'Anvers et le développement d'un nouveau projet de bureaux de type "built-to-suit" d'une superficie de 6 500 m² à Bruxelles. L'immeuble sera livré fin 2014 avec un bail ferme de 15 ans au groupe international de courtage Marsh & McLennan. Banimmo affiche un objectif de vente de l'ordre de 60 M€ sur 2013 dont près de la moitié est déjà réalisée.

Par ailleurs, Banimmo vient de prolonger 34 M€ de

At 30 June 2013, Banimmo owned 21 buildings (and 4 plots of land) with a total surface area of above 137,000 sqm, and generated a gross rental income of €5.6m for the first-half. During the period, the company signed 14 new or renegotiated leases for more than 14,000 sqm. No significant departure was recorded during the period. At the end of June, the occupancy rate of the investment properties was 72.5%.

The nature of Banimmo's activities, i.e. the repositioning and redevelopment of buildings or sites, makes its portfolio value more volatile and thus less accurate than that of a property company that only holds property. Consequently, since 2010, the company has decided to use the historical cost accounting method (IAS2 accounting standard) for buildings under development or refurbishment. At the end of June 2013, the total value of the buildings stood at €396m, including the fair value of associates.

Early 2013 recorded three significant operations: the sale of a retail asset that is part of a retail part of a retail centre "Art de vivre" in Eragny (Ile-de-France) for a price of €18.7m and of an office building of €9m next to Antwerp and the development of a new 6,500 sqm office building ("built-to-suit") in Brussels. The building will be delivered in late 2014 with a firm 15-year-lease to the international brokerage group Marsh & McLennan. Banimmo announced a sales target of around €60m in 2013, almost half of which is already completed.

In addition, Banimmo has extended €34m of its

son emprunt obligataire existant de juin 2015 à mai 2018.

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

- Grondbank The Loop (25 %) : aménagement et développement du complexe Flanders Expo à Gand, en coopération avec la municipalité.
- Conferinvest (49 %) : exploitation de deux centres de conférences Dolce à Bruxelles-La Hulpe et Chantilly.
- City Mall (43 %) : développement de centres commerciaux de centre-ville en Belgique.
- Jardins des Quais (50 %), en coopération avec Affine.

Par ailleurs, Montéa n'est plus consolidée par mise en équivalence mais en titre disponible à la vente.

Le résultat opérationnel s'élève à 2,9 M€ contre 2,1 M€ au premier semestre 2012. Après prise en compte de la plus value enregistrée sur la participation dans Montéa (10,5 M€) liée à sa déconsolidation et compensée en partie par la réduction de valeur dans City Mall Invest (-8,2 M€), et des variations de juste-valeur et du coût de la dette, le résultat net ressort à -2,1 M€.

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

Jardins des Quais

Cet ensemble immobilier de plus de 25 000 m², détenu à parité par Affine et Banimmo, est situé sur les berges de la Garonne, à proximité du centre-ville historique de Bordeaux. Il abrite des espaces commerciaux au rez-de-chaussée, dont notamment un Quai des Marques : plus de 70 unités moyen et haut de gamme, orientées majoritairement vers le prêt-à-porter et l'équipement de la maison, et des restaurants diversifiés. Cet ensemble offre à l'étage des espaces de bureaux avec terrasse, loués à Ernst & Young, Laser et l'INSEEC ainsi qu'un parking public de 632 places.

Les loyers ont augmenté de 140 K€ pour atteindre 2,1 M€ essentiellement en raison de nouveaux baux signés fin 2012 et début 2013.

Le taux d'occupation du centre, compte tenu des baux commerciaux en cours de finalisation, est proche de 100 % et le chiffre d'affaires des commerces a enregistré une variation de +11 % par rapport à la même période l'an passé, dans un contexte pourtant marqué par une consommation des ménages peu dynamique.

existing bond from June 2015 to May 2018.

In addition, Banimmo owns stakes in companies which are consolidated through the equity method:

- Grondbank The Loop (25%): conversion and development on the Flanders Expo complex in Ghent, in cooperation with the municipality
- Conferinvest (49%): operating of two Dolce conferences centres in Brussels-La Hulpe and Chantilly.
- City Mall (43%): development of city centre shopping malls in Belgium.
- Jardins des Quais (50%), in a joint venture with Affine

Montéa is no longer consolidated through the equity method but as an asset available for sale.

The operational result amounts to €2.9m versus €2.1m in the first half year of 2012. After taking into account the gain on its participation in Montéa (€10.5m) related to its deconsolidation and partially offset by the impairment in City Mall Invest (€8.2m), and changes in the fair values and cost of debt, net loss amounted to €2.1m.

As Banimmo is listed on NYSE Euronext Brussels, all details are available on the www.banimmo.be website.

This large scale property of more than 25,000 sqm, held equally by Affine and Banimmo, is located on the banks of the Garonne and close to the historic centre of Bordeaux. The complex comprises ground-floor commercial spaces among which notably a Quai des Marques (factory outlet): more than 70 mid-range and high-end premises mostly geared towards clothing and household goods, and a diversified range of restaurants. The first floor of this mixed-used complex has offices with terrace areas, let to Ernst & Young, Laser, l'INSEEC and 632 parking lots.

Rental income increased by €140,000 to reach €2.1m essentially owing to new leases signed during late 2012 and early 2013.

The occupancy rate of the complex, taking into account retail leases currently being finalised, is close to 100% and the total turnover of retail went up by +11% compared to the same period last year, in a general context of weak demand from households.

SYNTHÈSE FINANCIÈRE FINANCIAL SUMMARY

Résultats consolidés Consolidated earnings

NB : Depuis le 1^{er} octobre 2011, le sous-groupe Banimmo, ainsi que Jardins des quais, sont consolidés chez Affine par mise en équivalence et non plus par intégration globale. Les comptes de Banimmo sont en cours d'examen limité.

NB: Since 1 October 2011, the Banimmo sub-group and Jardins des Quais are no longer fully consolidated in Affine's accounts but are consolidated under the equity method. Banimmo's financial statements are currently subject to a limited audit review.

Résultat consolidé (M€) ⁽¹⁾	S1 2012 ⁽²⁾	2012	S1 2013	Consolidated earnings (€m) ⁽¹⁾
Revenus locatifs	23,1	46,4	19,5	Gross rental income
Loyers nets	20,3	41,3	17,1	Net rental income
Revenus des autres activités	2,4	4,3	1,5	Other income
Frais de fonctionnement	(5,3)	(10,9)	(5,2)	Corporate expenses
EBITDA courant ⁽³⁾	17,4	34,6	13,4	Current EBITDA⁽³⁾
Résultat opérationnel courant	17,4	34,5	13,3	Current operating profit
Autres produits et charges	(2,2)	(1,6)	(0,9)	Other income and expenses
Résultat des cessions d'actifs	(0,7)	(8,5)	(0,2)	Net profit or loss on disposal
Résultat opérationnel avt ajust. valeur	14,5	24,5	12,2	Operating profit (before value adj.)
Solde net des ajustements de valeurs	(4,8)	(5,2)	(9,8)	Net balance of value adjustments
Résultat opérationnel net	9,7	19,2	2,4	Net operating profit
Coût de l'endettement financier net	(8,9)	(16,9)	(5,6)	Net financial cost
Ajustement de valeurs des instr. financiers	(1,3)	(1,5)	3,7	Fair value adjustments of hedging instr.
Impôts	0,2	0,1	(0,8)	Taxes
Sociétés mises en équivalence	1,1	3,4	(0,1)	Associates
Divers ⁽⁴⁾	0,8	0,3	0,1	Miscellaneous ⁽⁴⁾
Résultat net	1,6	4,6	(0,2)	Net profit
Résultat net - part du groupe	2,4	4,7	(0,2)	Net profit - group share
Résultat net - part du groupe	2,4	4,7	(0,2)	Net profit - group share
Retraitement EPRA	7,0	15,2	7,4	EPRA adjustments
Résultat EPRA ⁽⁵⁾	9,4	19,9	7,1	EPRA earnings⁽⁵⁾

(1) Sur la base des comptes IFRS et des recommandations de l'EPRA. / Based on IFRS standards and EPRA recommendations.

(2) A la demande de la FSMA (Autorité des Services et des Marchés Financiers belge), les comptes du 30 juin 2012 de Banimmo ont été retraités. La rubrique « Sociétés mises en équivalence » augmente de 0,7 M€ et le résultat EPRA diminue de 0,3 M€. / At the request of the FSMA (the Belgian Financial Services and Markets Authority) Banimmo 30 June 2012 accounts have been restated. The 'share of profit of associates' increased by €0.7m and the EPRA earnings decreased by €0.3m.

(3) L'EBITDA courant correspond au résultat opérationnel courant hors coûts de dépréciations et d'amortissements courants. Ce montant n'intègre pas au S1 2012, 2012 et S1 2013 les dépréciations sur l'activité de développement, pour respectivement 1,9 M€, 1,4 M€ et 0,5 M€, repris dans les autres produits et charges. / Current EBITDA represents the current operating profit excluding current depreciation and amortization costs. In H1 2012, FY 2012 and H1 2013, this amount excludes the impairment of properties of the development business, which were €1.9m, €1.4m and €0.5m respectively and which are recognised under other income and expenses.

(4) Résultat net d'activités arrêtées ou en cours de cession, autres produits et charges financiers. / Net profit from activities that have been discontinued or being sold, other financial income and expenses.

(5) L'EPRA, association des foncières européennes cotées en bourse, a mis à jour en septembre 2011 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-récurrents. / The European Public Real Estate Association (EPRA) issued Best Practices Policy Recommendations in September 2011, which give guidelines for performance measures. As detailed in the EPRA adjustments note, the EPRA earnings excludes the effects of fair value changes, gains or losses on sales and other non-recurring items.

A périmètre constant les revenus locatifs sont en baisse de 3,0 % en raison pour moitié de la fin de la garantie locative à Nîmes. Après prise en compte des acquisitions, VEFA, et des cessions, et principalement celle de l'immeuble situé rue Paul-Baudry, les loyers baissent de 15,7 %. Les charges locatives baissent dans les mêmes proportions, les loyers nets sont en

On a like-for-like basis, gross rental income declined by 3.0% owing for half of it to the end of the rental guarantee of Nîmes. After accounting for acquisitions, buildings in anticipation of completion (VEFA), and disposals, and specifically the one of the building located in rue Paul-Baudry, rents were down 15.7 %. Service charges decreased in the same proportions

recul également de 15,7 %.

Le résultat opérationnel courant passe de 17,4 M€ à 13,3 M€, reflétant pour l'essentiel la perte de loyers due aux cessions ainsi que la baisse des bénéfices de l'activité de développement immobilier (0,9 M€ vs 1,7 M€, hors dépréciation sur stocks). Les frais de fonctionnement baissent légèrement à 5,2 M€, l'effort sur la diminution des charges de personnel de plus de 9 % étant principalement compensé au premier semestre par un rattrapage fiscal relatif à l'exercice 2011. Les opérations résiduelles de location financement enregistrent une légère réduction (0,6 M€ vs 0,7 M€).

Le résultat opérationnel net ressort à 2,4 M€, après une baisse de 9,8 M€ des justes valeurs.

Le coût de la dette nette diminue de près de 37 % à 5,6 M€, en raison de la forte réduction de l'endettement et de la poursuite de la baisse des taux. Après prise en compte de la reprise de valeur des instruments financiers (3,7 M€ vs -1,3 M€) et de la baisse de la contribution des sociétés mises en équivalence (-0,1 M€ vs 1,1 M€), le résultat net part du groupe ressort à -0,2 M€ contre 2,4 M€ pour la même période en 2012.

Retraité des éléments non-courants, tels que la variation de juste valeur et les plus ou moins-values de cessions, le résultat EPRA ressort en baisse à 7,1 M€ contre 9,4 M€ pour la même période en 2012 (Le résultat EPRA intègre les retraitements EPRA sur l'ensemble des sociétés mises en équivalence).

net rents decline by an equivalent 15.7%.

Current operating profit came from €17.4m to €13.3m, reflecting essentially the loss of rents due to disposals and the decrease in profits from the property development activity (€0.9m vs €1.7m, excluding depreciation of inventories). Operating expenses slightly decreased at €5.3m, the effort on reducing personal expenses by more than 9% being mainly offset in the first half by a tax adjustment related to the 2011 fiscal year. The revenues on remaining finance lease transactions posted a slightly reduction (€0.6m vs €0.7m).

Net operating profit amounted to €2.4m, after a €9.8m drop in fair values.

The cost of net debt decreased by almost 37% to €5.6m, owing to intensive deleveraging and persistently lower interest rates. After taking into account the rebound of the fair value of financial instruments (€3.7m vs -€1.3m) and the decrease in contribution from associates (-€0.1m vs €1.1m), the Group share of net profit came out at -€0.2m, compared with €2.4m for the same period in 2012.

Adjusted for exceptional items such as changes in fair value and gains or losses on disposals, EPRA earnings were down and amounted to €7.1m compared with €9.4m in 2012 (EPRA earnings include EPRA adjustments for all associates).

Cash-flow consolidé Consolidated cash flow

Flux de trésorerie (M€)	S1 2012	2012	S1 2013	Cash Flow (€m)
Capacité d'autofinancement	10,8	17,9	8,0	Funds from operation
Capacité d'autofinancement hors coût de l'endettement et des charges d'impôts	18,5	33,3	14,0	Funds from operation excluding cost of debt and taxes
Variation du BFR	(8,9)	(16,4)	2,2	Change in WCR
Impôt payé	(0,0)	(0,0)	0,0	Taxes paid
Cash-flow opérationnel	9,6	16,8	16,2	Operating cash flow
Investissements	(13,2)	(20,5)	(3,5)	Investments
Cessions	16,6	131,2	3,8	Disposals
Divers	0,8	0,8	1,3	Other
Cash-flow d'investissement	4,3	111,5	1,7	Investment cash flow
Emprunts nouveaux	24,0	35,9	15,2	New loans
Remboursements d'emprunts	(33,2)	(123,8)	(25,7)	Loan repayments
Intérêts	(9,0)	(16,5)	(5,6)	Interest
Divers (dont dividende)	(10,9)	(15,7)	(8,4)	Other (including dividend)
Cash-flow de financement	(29,2)	(120,2)	(24,6)	Financing cash flow
Variation de trésorerie	(15,3)	8,2	(6,8)	Change in cash position

La capacité d'autofinancement est en baisse de 2,8 M€ à 8,0 M€ en raison essentiellement du recul

The Group's funds from operations fell by €2.8m to €8.0m, mainly due to a decrease of rental income

des revenus locatifs résultant des cessions ; hors coût de l'endettement et des charges d'impôts elle a diminué de 24 % pour s'établir à 14,0 M€.

La variation de BFR fait apparaître une évolution fortement positive (2,2 M€ vs -8,9 M€). D'une part le solde des créances clients et fournisseurs bénéficie à hauteur de 2,1 M€ à la trésorerie contre 0,2 M€ pour la même période en 2012. D'autre part les opérations de développement consomment 2,4 M€ de fonds supplémentaires contre 5,9 M€. Enfin la participation du groupe à la gestion de trésorerie de ses sociétés mises en équivalence (essentiellement Jardins des Quais et développement résidentiel) enregistre une remonté de 1,7 M€ contre une avance de 1,9 M€ au premier semestre 2012. Le cash-flow opérationnel ressort ainsi à 16,2 M€ contre 9,6 M€ pour la même période en 2012.

Les flux d'investissement sont en retrait avec un montant de 3,5 M€ contre 13,2 M€ pour la même période en 2012. La politique d'arbitrage s'est poursuivie avec 3,8 M€ de cessions. Au total le cash-flow d'investissement ressort à 1,7 M€ contre 4,3 M€ pour la même période en 2012.

Le solde net des opérations de financement, y compris les dividendes distribués (10,8 M€) et les frais financiers (5,6 M€), dégage un cash-flow négatif de 24,6 M€, les nouveaux emprunts représentant 59 % des remboursements.

Au global, la trésorerie disponible a diminué au cours du semestre de 6,8 M€ pour atteindre 20,3 M€ (à laquelle s'ajoute un montant de 19 M€ de ligne de crédit confirmées).

resulting from disposals; excluding cost of debt and taxes, funds from operations fell 24% and settled at €14.0m.

There was a sharp increase in WCR change (€2.2m vs -€8.9m). On one hand, the balance of trade receivables and suppliers contributed €2.1m to cash against €0.2m for the same period in 2012. On the other hand the development operations consumed €2.4m of additional funding against €5.9m. Finally the Group's participation in the cash management of its associate companies consolidated under the equity method (primarily Jardins des Quais and residential development) with a €1.7m money back against an advance of €1.9m in the first half of 2012. Operating cash flow was thus €16.2m versus €9.6m for the same period in 2012.

Cash-flow for investments went down, amounting to €3.5m compared with €13.2m for the same period in 2012. The disposal policy continued with €3.8m of disposals. Total cash flow from investments came to €1.7m, compared to €4.3m for the same period in 2012.

The net balance of financing operations, including dividends distributed (€10.8m) and financial charges (€5.6m), generated negative cash flow of €24.6m, with new borrowings accounting for 59% of repayments.

Overall, the available cash position decreased by €6.8m over the first half to reach €20.3m (to which a €19m secured short-time lines of credit is added).

Bilan consolidé Consolidated balance sheet

Bilan consolidé (M€)	S1 2012	2012	S1 2013	Consolidated balance sheet (€m)
ACTIF	853,7	762,2	747,7	ASSETS
Immeubles (hors droits)	664,3	549,3	540,1	Properties (excluding transfer taxes)
<i>dont immeubles de placement</i>	552,1	522,0	518,5	<i>of which investment properties</i>
<i>dont immeubles destinés à la vente</i>	112,1	27,3	21,7	<i>of which property held for sale</i>
Titres de participations	0,3	0,1	0,1	Equity holdings
Sociétés mises en équivalence	86,2	89,6	87,2	Associates
Trésorerie	6,2	32,6	25,5	Cash
Autres actifs	96,7	90,7	94,9	Other assets
PASSIF	853,7	762,2	747,7	LIABILITIES
Fonds propres (avant affectation)	350,5	351,4	337,2	Shareholders' equity (before allocation)
<i>dont ORA</i>	20,7	20,8	20,7	<i>of which convertibles</i>
<i>dont TSDI</i>	73,3	73,2	73,2	<i>of which PSL</i>
Dettes bancaires	442,2	360,9	350,3	Bank debt
Autres passifs	61,0	49,8	60,2	Other liabilities

Actif net réévalué

Les fonds propres totaux s'établissent au 30 juin 2013 à 337,2 M€, soit une baisse de 4,0 % par rapport à fin 2012 en raison essentiellement de la distribution du dividende en mai au titre de l'exercice 2012 (10,8 M€). Après déduction des quasi-fonds propres (73,2 M€ de TSDI), et après retraitement de la juste valeur des instruments dérivés et des impôts différés, l'actif net réévalué EPRA hors droits s'établit à 270,1 M€ (-6,5 %). Par action, il ressort à 26,39 € (après dilution des ORA et hors autocontrôle), en diminution de 6,4 % par rapport au 31 décembre 2012. Droits inclus, l'ANR EPRA par action s'établit à 29,77 €.

ANR (M€)	S1 2012	2012	S1 2013	NAV (€m)
Fonds propres (avant affectation) pdg	339,4	351,4	337,2	Shareholders' equity (before allocation) gs
Retraitement des TSDI	(73,3)	(73,2)	(73,2)	PSL adjustment
ANR IFRS (hors droits)	266,2	278,2	264,0	IFRS NAV (excl. TT)
Retraitements EPRA	14,0	10,6	6,0	EPRA adjustments
ANR EPRA (hors droits)	280,2	288,8	270,1	EPRA NAV (excl. TT)
ANR EPRA (droits inclus)	320,3	324,0	304,7	EPRA NAV (incl. TT)
Nombre d'actions dilués (hors autocontrôle)	9 916 965	10 237 552	10 233 496	Diluted number of shares (excl. Tr. shares)
ANR EPRA dilué (hors droits) par action (€)	28,25	28,21	26,39	Diluted EPRA NAV (excl. TT) per share (€)

(1) PdG:part du groupe. / Gs: group share.

Par rapport à l'ANR EPRA hors droits, le cours de l'action au 30 juin 2013 (12,80 €) présente une décote de 51 %.

Enfin, l'ANR triple net EPRA, intégrant la juste valeur des instruments de couverture, les impôts différés et la différence entre la valeur comptable et actualisée de l'endettement, ressort à 29,9 € (hors droits) et 33,3 € (droits inclus).

Financement

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

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

Affine dispose ainsi d'une bonne visibilité pour piloter son passif en maintenant un profil de dette bien réparti dans le temps, en évitant en principe tout covenant financier sur la société, et peut ainsi optimiser l'usage de ses fonds propres en maintenant un LTV relativement élevé, bien qu'en sensible diminution depuis quelques années et qui se stabilise depuis début 2013 (45,7 % vs 45,5 %).

Le total des crédits bancaires signés pour le premier

Net asset value

At 30 June 2013, total shareholders' equity amounted to €337.2m, a decline of 4.0% compared to late 2012, which was essentially due to the distribution, in May, of the dividend paid in cash for 2012 (€10.8m). After deducting quasi-equity (€73.2m in perpetual subordinated loan notes), and after adjustments to the fair value of derivatives and deferred taxes, the EPRA net asset value excluding transfer taxes was €270.1m (-6.5%). NAV per share was €26.39 (after ORA dilution and excluding treasury shares), down 6.4% compared with 31 December 2012. Including transfer taxes, the NAV per share was €29.77.

Based on the EPRA NAV excluding transfer taxes, the share price at 30 June 2013 (€12.80) showed a discount of 51%.

Finally, The EPRA triple net NAV, including the fair value of hedging instruments, deferred tax and the difference between the accounting and present value of the debt, amounted to €29.9 (excl. transfer tax) and €33.3 (incl. transfer tax).

Financing

The financing policy based on long-term relationships with its banks and dedicated per-transaction medium-sized financings, secured with mortgages and with long-term repayment periods, enables Affine to benefit from an access to bank financing on competitive terms.

Affine has a resilient risk profile thanks to the large proportion of non-Parisian assets in its portfolio, more stable and more profitable than Parisian assets and the diversification of its portfolio.

Affine therefore has a high visibility to manage its liabilities by keeping a smooth debt profile, while avoiding in general any financial covenant on the company itself. This allows Affine to optimize the use of its equity by maintaining a relatively high although significantly declining LTV for the last few years and which is stable since early 2013 (45.7% vs 45.5%).

New bank loans contracted in the first half of 2013

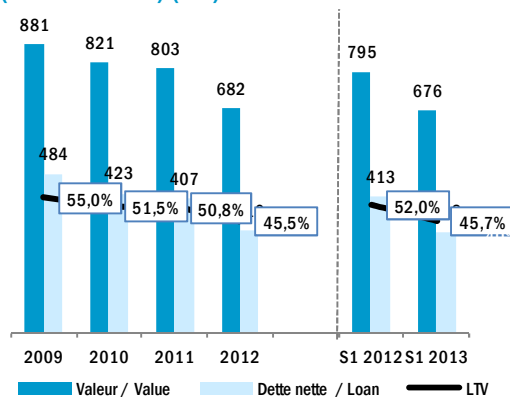
semestre 2013 s'élève à 15,2 M€, à comparer à un montant d'amortissements de la dette bancaire de 25,7 M€ sur la période.

Le groupe dispose par ailleurs au 30 juin 2013 de lignes de crédit à court terme confirmées pour un montant total de 19 M€.

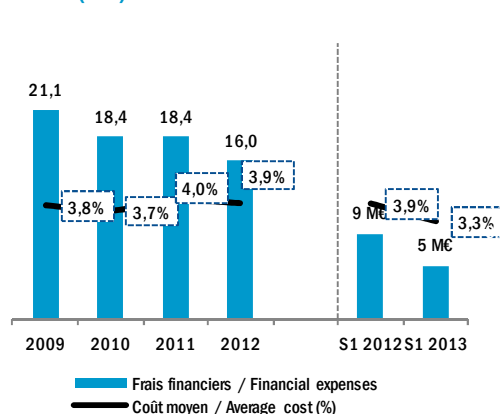
amounted to €15.2m, compared to the €25.7m spent on bank debt amortization over the period.

In addition, the Group has secured short-term lines of credit totalling €19m at 30 June.

Dette nette sur valeur du patrimoine (M€) LTV (Loan-to-Value) (€m)



Coût de la dette (M€) Cost of debt (€m)



Au 30 juin 2013 la dette financière (nette de la trésorerie et équivalents de trésorerie) du groupe s'établit à 330 M€, contre 334 M€ à fin 2012. Elle représente 1,0 fois le montant des fonds propres.

Déduction faite de la dette allouée au crédit-bail (22 M€), la dette financière nette correspondant aux immeubles de placement, hors VEFA, et à la part d'Affine dans la situation nette des sociétés mises en équivalence et déconsolidées (87 M€) s'élève à 308 M€, conduisant à un LTV stable de 45,7 %, contre 45,5 % fin 2012. L'objectif de baisse de ce ratio a conduit la société à limiter les nouveaux investissements.

Le rapport des frais financiers sur la moyenne des dettes financières nettes fait ressortir pour le semestre un coût moyen annuel de la dette de 1,8 % (3,3 % coûts de couverture inclus) contre 2,5 % (3,8 % pour 2012). Le groupe a profité des taux particulièrement bas pour améliorer la couverture de sa dette en souscrivant en juin à de nouvelles opérations de swaps (55 M€) et de caps (62 M€) à des conditions très attractives.

La durée moyenne de la dette au 30 juin 2013 est de 5,7 années. Les dettes sont amorties à un rythme correspondant à la vie de l'actif sous-jacent, le solde du crédit étant remboursé à l'échéance finale. Le graphique ci-dessous montre que le groupe ne doit faire face à aucune échéance majeure au cours des prochaines années.

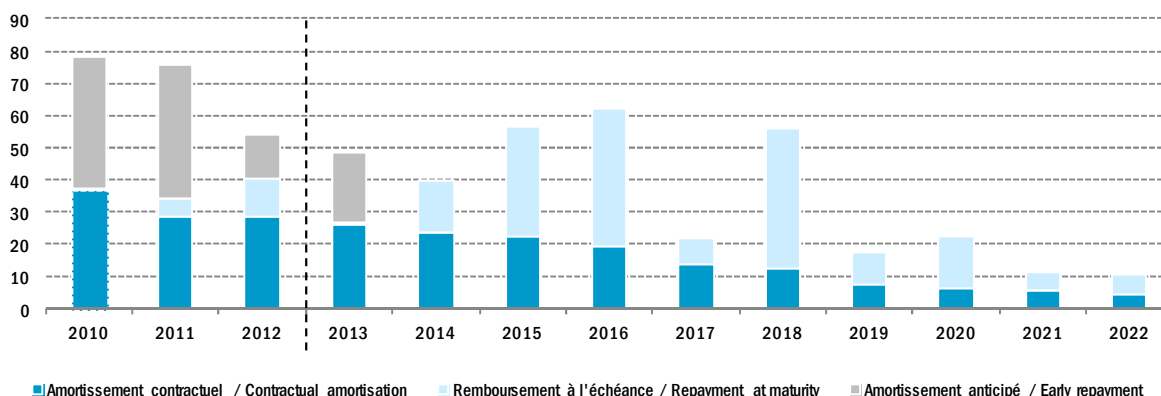
At 30 June 2013, the Group's financial debt (net of cash and cash equivalents) was €330m compared with €334m at year-end 2012. It corresponds to 1.0 times total shareholders' equity.

After deducting the debt allocated to finance lease activities (€22m), the net financial debt for investment properties, excluding buildings in anticipation of completion, and the Affine stake in the net value of associates and deconsolidated companies (€87m), totalled €308m, resulting in an LTV ratio of 45.7%, stable compared with 45.5% at year-end 2012. Due to the objective to reduce this ratio, the company has limited its new investments.

Financial costs on the average of net financial debt resulted for the first half in an average cost of debt of 1.8% for the year (3.3% including hedging costs) vs 2.5% (3.8% for 2012). The group took advantage of the very low rate to improve the hedging of debt by taking in June new swaps (€55m) and caps (€62m) at very attractive conditions.

At 30 June 2013, the average maturity of debt was 5.7 years. Debts are amortized at a pace corresponding to the life of the underlying asset, with the balance of the loan repaid at final maturity. The graph below shows that the Group has no major maturities occurring over the next years.

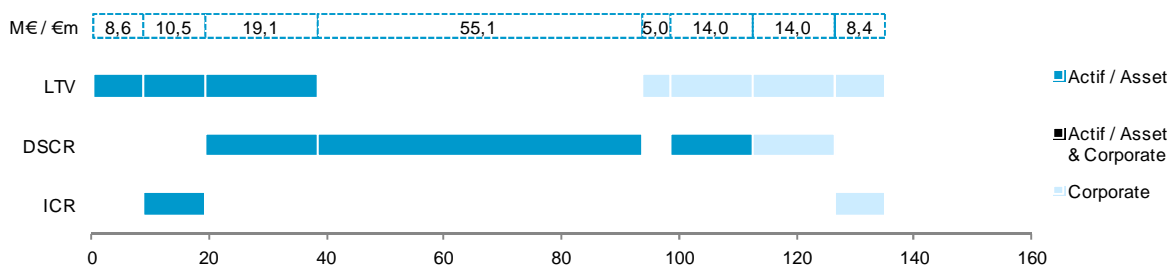
Amortissement de la dette (M€) Debt amortization (€m)



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

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

Répartition des covenants (M€) Breakdown of covenants (€m)



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 required in part or in whole on any credit due to a failure to comply with financial ratios reported on that date.

Perspectives Outlook

Avec la prudence que requiert un contexte économique encore fragile, Affine poursuit activement la recherche d’investissements dans le cadre d’un développement équilibré entre la région parisienne et les grandes métropoles régionales. Cette politique sélective d’investissements est nécessaire pour reconstituer le volume des loyers après une période active de cession pour baisser le LTV ; elle s’appuie sur une capacité d’endettement bancaire et une trésorerie confortable.

With the caution required by still-fragile economic conditions, Affine actively continues to seek investments aiming at a balanced development between the Paris region and the major regional metropolitan areas. This selective investment policy is needed to restore rental volumes following an active period of disposals in order to lower the LTV; it is based on the ability to get bank financings and its comfortable cash position.

Compte de résultat consolidé

Consolidated income statement

Présentation résumée

Condensed presentation

(K€)	S1 2012	2012	S1 2013	(€000')
Revenus locatifs	23 106	46 427	19 489	Gross rental income
Produits et charges locatives	(2 767)	(4 406)	(3 107)	Service charge income/(expenses)
Autres produits et charges sur immeubles	(6)	(761)	757	Other property income /(expenses)
LOYERS NETS	20 333	41 261	17 138	NET RENTAL INCOME
Revenus de location financement (LF)	701	1 066	564	Income from finance leases (FL)
Revenus des opérations de développement	1 660	3 228	903	Income from property development
Frais de structure	(5 272)	(10 937)	(5 240)	Corporate expenses
EBITDA COURANT (1)	17 422	34 618	13 364	CURRENT EBITDA(1)
Amortissements et dépréciations	(54)	(115)	(78)	Amortization and depreciation
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	17 368	34 503	13 286	CURRENT OPERATING PROFIT
Charges nettes des provisions	(154)	(230)	(272)	Charges net of provisions
Solde des autres produits et charges	(1 997)	(1 320)	(671)	Net other income
Résultat cessions Immeuble de Placement	(688)	(8 884)	(169)	Gains on disposal of Investment Properties
Levées d'option sur immeubles en LF	6	382	0	Options exercised on FL properties
Résultat des cessions d'actifs d'exploitation	-	-	-	Gains on disposals of operating assets
Résultat des cessions d'actifs	(682)	(8 501)	(169)	Net profit or loss on disposals
RESULTAT OPERATIONNEL AVT AJUST. VALEUR	14 535	24 451	12 173	OPERATING PROFIT BEFORE VALUE ADJ.
Ajustement des valeurs des immeubles	(4 836)	(5 217)	(9 762)	Fair value adjustment to Properties
Ajustement de Goodwill	-	-	-	Goodwill adjustment
Solde net des ajustements de valeurs	(4 836)	(5 217)	(9 762)	Net balance of value adjustments
RESULTAT OPERATIONNEL NET	9 699	19 234	2 412	NET OPERATING PROFIT
Produits de trésorerie et équivalents de tr.	101	469	215	Income from cash and cash equivalents
Coût de l'endettement financier brut	(9 024)	(17 404)	(5 831)	Gross financial cost
Coût de l'endettement financier net	(8 923)	(16 935)	(5 616)	Net financial cost
Autres produits et charges financiers	838	293	81	Other financial income
Ajustement de valeurs des instr. financiers	(1 267)	(1 506)	3 698	Fair value adjustments to hedging instr.
RESULTAT AVANT IMPÔTS	347	1 085	574	PROFIT BEFORE TAX
Impôts courant	(42)	(95)	(317)	Current corporation tax
Autres impôts	208	240	(434)	Other tax
Sociétés mises en équivalence	1 107	3 401	(70)	Associates
Résultat net des activités abandonnées	-	-	-	Net profit from abandoned businesses
RESULTAT NET	1 619	4 632	(247)	NET PROFIT
Résultat net - Participations (2)	789	80	0	Net profit - Minority interests(2)
RESULTAT NET - PART DU GROUPE	2 408	4 712	(247)	NET PROFIT - GROUP SHARE
Retraitement EPRA	6 988	15 218	7 368	EPRA adjustments
RESULTAT EPRA	9 396	19 930	7 122	EPRA EARNINGS
Résultat par action (€)	0,02	0,06	(0,25)	Earnings per share
Résultat par action dilué (€)	0,10	0,20	(0,13)	Diluted earnings per share
Résultat EPRA par action (dilué) (€)	0,80	1,73	0,59	EPRA Earnings per share
Nombre d'actions (hors autocontrôle)	8 671 727	8 696 290	8 992 598	Number of shares (excl. Treasury Shares)
Nombre d'actions dilués (hors autocontrôle)	9 919 727	9 944 290	10 240 598	Number of shares diluted (excl. TS)

(1) L'EBITDA courant correspond au résultat opérationnel courant hors coûts de dépréciations et d'amortissements courants. Ce montant n'intègre pas au S1 2012, 2012 et S1 2013 les dépréciations sur l'activité de développement, pour respectivement 1,9 M€, 1,4 M€ et 0,5 M€, repris dans les autres produits et charges. / Current EBITDA represents the current operating profit excluding current depreciation and amortization costs. In H1 2012, FY 2012 and H1 2013, this amount excludes the impairment of properties of the development business, which were €1.9m, €1.4m and €0.5m respectively and which are recognised under other income and expenses.

(2) Participations ne donnant pas le contrôle. / Non-controlling interests

Bilan consolidé

Consolidated balance sheet

Présentation résumée

Condensed presentation

ACTIF (K€)	S1 2012	2012	S1 2013	ASSETS (€ 000,)
Immeubles de placement	552 747	522 589	519 074	Investment properties
Actifs corporels	318	287	250	Tangible assets
Immobilisations incorporelles	453	520	638	Intangible assets
Actifs financiers	34 033	29 379	27 024	Financial assets
Actifs d'impôts différés	1 396	1 497	1 399	Deferred tax assets
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence	86 184	89 560	87 182	Shares and investments in companies (equity method)
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	675 132	643 831	635 566	TOTAL NON-CURRENT ASSETS
Immeubles destinés à la vente	112 129	27 255	21 661	Buildings to be sold
Branche d'activité destinée à la vente	-	-	-	Business sector to be sold
Prêts et créances de location-financement	5 781	4 763	5 241	Finance lease loans and receivables
Stocks	10 856	14 397	19 575	Inventory
Clients et comptes rattachés	7 901	6 567	4 691	Trade and other accounts receivable
Actifs d'impôts courants	115	91	91	Current tax assets
Autres créances	35 575	32 673	35 435	Other receivables
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6 176	32 580	25 489	Cash and cash equivalents
TOTAL ACTIFS COURANTS	178 533	118 325	112 184	TOTAL CURRENT ASSETS
TOTAL	853 665	762 157	747 749	TOTAL

PASSIF (K€)	S1 2012	2012	S1 2013	LIABILITIES (€ 000,)
Capitaux propres (part du groupe)	339 449	351 434	337 236	Shareholders' equity (Group share)
<i>dont ORA</i>	20 664	20 770	20 666	<i>of which convertibles</i>
<i>dont TSDI</i>	73 293	73 215	73 197	<i>of which PSL</i>
Intérêts minoritaires	11 018	(26)	(0)	Minority interests
TOTAL CAPITAUX PROPRES	350 467	351 408	337 236	TOTAL SHAREHOLDERS' EQUITY
Emprunts long terme	336 153	310 003	305 187	Long-term borrowings
Passifs financiers	15 666	9 934	6 923	Financial liabilities
Provisions	3 073	1 726	1 998	Provisions
Dépôts et cautionnements reçus	7 087	6 915	6 936	Deposits and security payments received
Passifs d'impôts différés et non courants	0	0	266	Deferred and non-current tax liabilities
Divers	0	0	0	Other
TOTAL PASSIFS NON COURANTS	361 978	328 578	321 310	TOTAL LONG-TERM LIABILITIES
Branches d'activités destinées à la vente	-	-	-	Business sector to be sold
Passifs liés aux immeubles destinés à la vente	77 251	13 837	13 067	Liabilities relating to buildings to be sold
Dettes fournisseurs et autres	20 111	17 796	26 033	Trade payables and other accounts payable
Emprunts et dettes financières	40 445	46 382	45 756	Borrowings and financial debt
Passifs d'impôts courants	14	0	0	Current tax liabilities
Dettes fiscales et sociales	3 399	4 156	4 347	Tax and social charges
TOTAL PASSIFS COURANTS	141 220	82 171	89 203	TOTAL CURRENT LIABILITIES
TOTAL	853 665	762 157	747 749	TOTAL

Recommandations Best Practices EPRA

EPRA Best Practices Recommendations

L'EPRA, association des foncières européennes cotées, a mis à jour en septembre 2011 un guide sur les mesures de performances du rapport intitulé « Best Practice Recommendation »⁽¹⁾.

The European Public Real Estate Association (EPRA) issued in September 2011 an update of the Best Practices Recommendations report⁽¹⁾, which gives guidelines for performance measures.

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

Affine supports the financial communication homogenization approach designed to improve the quality and comparability of information and supplies its investors with most of the EPRA recommendations. The company therefore publishes the EPRA Earnings, the EPRA earnings per share, the EPRA NAV, the EPRA NAV per share, the EPRA NNNAV, the EPRA NNNAV per share and the EPRA vacancy rate.

Définition des mesures de performance EPRA (EPM)

EPRA Performance Measures (EPM) definition

Indicateurs EPRA / EPRA indicators	Définition EPRA ⁽¹⁾ / EPRA Definition ⁽¹⁾
Résultats EPRA EPRA Earnings	Résultat récurrent provenant des activités opérationnelles Recurring earnings from core operational activities
Actif Net Réévalué EPRA EPRA Net Asset Value	Actif Net Réévalué ajusté incluant les actifs et investissements valorisés en valeur de marché et excluant certains éléments non significatifs pour une société avec un profil d'investissement immobilier à long terme Net Asset Value adjusted to include properties and other investment interests at fair value and to exclude certain items not expected to crystallise in a long-term investment property business model
Actif Net Réévalué EPRA Triple Net EPRA NNNAV	Actif Net Réévalué EPRA ajusté incluant la valeur de marché (i) des instruments financiers, (ii) de la dette et (iii) des impôts différés EPRA NAV adjusted to include the fair values of (i) financial instruments, (ii) debt and (iii) deferred taxes
Taux de vacance EPRA EPRA vacancy rate	Ratio entre le loyer de marché des surfaces vacantes et le loyer de marché de la surface totale Estimated Market Rental Value (ERV) of vacant space divided by ERV of the whole portfolio

(1) Le rapport est disponible sur le site de l'EPRA : www.epra.com/ / The report is available on the EPRA website: www.epra.com.

Mesures de performance EPRA (EPM)

EPRA Performance Measures (EPM)

(K€)	S1 2012	2012	S1 2013	(€000')
Résultat EPRA	9 396	19 930	7 122	EPRA earnings
Actif Net Réévalué EPRA (hors droits)	280 152	288 777	270 076	EPRA net asset value (excl. TT)
ANNR EPRA (hors droits)	309 356	308 817	306 312	EPRA NNNAV (excl. TT)
Taux d'occupation EPRA (%)	89,9	87,8	87,7	EPRA occupancy rate (%)
Données par action (€)	S1 2012	2012	S1 2013	Figures per share (€)
Résultat EPRA	0,80	1,73	0,59	EPRA earnings
Actif net réévalué EPRA (hors droits)	28,25	28,21	26,39	EPRA net asset value excl TT
ANNR EPRA (hors droits)	31,19	30,17	29,93	EPRA NNNAV excl TT

Résultat EPRA (Présentation EPRA - méthode indirecte) EPRA Earnings (EPRA presentation - indirect method)

(K€)	S1 2012	2012	S1 2013	(€000')
Résultat net - part du groupe	2 408	4 712	(247)	Net profit - Group share
Ajust. des valeurs des immeubles de placement	4 836	5 217	9 762	Value adjustments for investment properties
Résultat des cessions d'actif	682	8 501	169	Net profit or loss on disposal
Ajustement des Goodwill	-	-	-	Goodwill adjustment
Ajustement de valeur des instruments financiers	1 267	1 506	(3 698)	Fair value adjustments of hedging instr.
Élément non cash des sociétés MEE	173	(906)	(153)	Associates non-cash item
Résultat net d'impôt des activités abandonnées	-	-	-	Net profit from discontinued operations
Impôts non-courants, différés et exit tax	(183)	(197)	426	Non-current tax, deferred and exit tax
Autres éléments non-courants ⁽¹⁾	1 313	1 258	863	Other non-recurring items ⁽¹⁾
Intérêts minoritaires des éléments ci-dessus	(1 100)	(162)	-	Minority interests in above items above
Résultat EPRA	9 396	19 930	7 122	EPRA earnings

(1) Ce montant n'intègre pas au S1 2012, 2012 et S1 2013 les dépréciations sur l'activité de développement, pour respectivement 1,9 M€, 1,4 M€ et 0,5 M€, repris dans les autres produits et charges. / In H1 2012, FY 2012 and H1 2013, this amount excludes the impairment of properties of the development business, which were €1.9m, €1.4m and €0.5m respectively and which are recognised under other income and expenses.

Résultat EPRA (Présentation courant/non-courant - méthode directe) ⁽¹⁾ EPRA Earnings (Recurring / non-recurring presentation - direct method)⁽¹⁾

(K€)	S1 2012	2012	S1 2013	(€000')
Revenus locatifs	23 106	46 427	19 489	Gross rental income
Loyers nets	20 333	41 261	17 138	Net rental income
Revenus des autres activités	2 361	4 294	1 466	Other income
Frais de fonctionnement	(5 272)	(10 937)	(5 240)	Corporate expenses
EBITDA courant ⁽²⁾	17 422	34 618	13 364	Current EBITDA⁽²⁾
Résultat opérationnel courant	17 368	34 503	13 286	Current operating profit
Coût de l'endettement financier net	(8 923)	(16 935)	(5 616)	Net financial cost
Impôts (courant)	(17)	(51)	(325)	Taxes (current)
Sociétés mises en équivalence (courant)	1 280	2 495	(223)	Associates (current)
Divers (courant) ⁽³⁾	0	(0)	0	Miscellaneous (current) ⁽³⁾
Résultat net courant	9 708	20 012	7 122	Net current profit
Résultat EPRA (Résultat net courant - Pdg ⁽⁴⁾)	9 396	19 930	7 122	EPRA Earnings (Net current profit - Gs⁽⁴⁾)
Autres produits et charges	(2 151)	(1 550)	(944)	Other income and expenses
Résultat des cessions d'actifs	(682)	(8 501)	(169)	Net profit or loss on disposal
Solde net des ajustements de valeurs	(4 836)	(5 217)	(9 762)	Net balance of value adjustments
Ajustement de valeurs des instr. financiers	(1 267)	(1 506)	3 698	Fair value adjustments of hedging instr.
Impôts (non-courant)	183	197	(426)	Taxes (non-current)
Sociétés mises en équivalence (n-c)	(173)	906	153	Associates (non-current)
Divers (non-courant) ⁽³⁾	838	293	81	Miscellaneous (non-current) ⁽³⁾
Résultat net non-courant	(8 088)	(15 380)	(7 368)	Net non-current profit
Résultat net non-courant - pdg ⁽⁴⁾	(6 988)	(15 218)	(7 368)	Net non-current profit - group share⁽⁴⁾
Résultat net	1 619	4 632	(247)	Net profit
Résultat net - part du groupe	2 408	4 712	(247)	Net profit - group share

(1) Sur la base des comptes IFRS et des recommandations de l'EPRA. / Based on IFRS standards 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 2012, 2012 et S1 2013 les dépréciations sur l'activité de développement, pour respectivement 1,9 M€, 1,4 M€ et 0,5 M€, repris dans les autres produits et charges. / Current EBITDA represents the current operating profit excluding current depreciation and amortization costs. In H1 2012, FY 2012 and H1 2013, this amount excludes the impairment of properties of the development business, which were €1.9m, €1.4m and €0.5m respectively and which are recognised under other income and expenses.

(3) Résultat net d'activités arrêtées ou en cours de cession, autres produits et charges financiers. / Net profit from activities that have been discontinued or being sold, other financial income and expenses.

(4) Pdg signifiant part du groupe. / Gs standing for group share.

Résultat EPRA par action

EPRA Earnings per share

(K€)	S1 2012	2012	S1 2013	(€000')
Résultat net - part du groupe	2 408	4 712	(247)	Net profit - Group share
Coût des TSDI	(1 464)	(2 696)	(1 119)	PSL charges
Coût des ORA	(743)	(1 498)	(924)	Convertibles charges
Résultat net - part du groupe ajusté pour le calcul du résultat par action	201	518	(2 289)	Net profit - Group share adjusted for the earnings per share
Réintégration du coût des ORA 1 et 2	743	1 498	924	Convertibles adjustments
Résultat net - part du groupe ajusté pour le calcul du résultat dilué par action (après conversion des ORA)	944	2 016	(1 366)	Net profit - Group share adjusted for the diluted earnings per share (after convertibles charges)
Retraitement EPRA	6 988	15 218	7 368	EPRA adjustments
Résultat EPRA ajusté du coût des TSDI pour le calcul du résultat EPRA par action	7 932	17 233	6 003	EPRA earnings adjusted for the PSL charges
Résultat par action (€)	0,02	0,06	(0,25)	Earnings per share (€)
Résultat dilué par action (€)	0,10	0,20	(0,13)	Diluted earnings per share (€)
Résultat EPRA par action (€)	0,80	1,73	0,59	EPRA earnings per share (€)
Nombre d'actions				Number of shares
Nombre d'actions en circulation	9 002 042	9 033 959	9 033 959	Outstanding number of shares
Nombre moyen d'actions en autocontrôle	(330 315)	(337 669)	(41 361)	Average treasury shares
Nombre moyen d'actions (hors autocontrôle)	8 671 727	8 696 290	8 992 598	Average number of shares (excl.Tr. shares)
Nombre d'actions nouvelles en remboursement des ORA	1 248 000	1 248 000	1 248 000	Number of convertible shares
Nombre moyen d'actions dilués (hors autocontrôle)	9 919 727	9 944 290	10 240 598	Average diluted number of shares (excl.Tr. shares)

ANR IFRS

IFRS NAV

(K€)	S1 2012	2012	S1 2013	(€000')
Fonds propres (avant affectation)	339 449	351 434	337 236	Shareholders' equity (before allocation)
dont ORA	20 664	20 770	20 666	of which convertibles
dont TSDI	73 293	73 215	73 197	of which PSL
dont autocontrôle	(5 082)	(571)	(642)	Of which treasury shares
dont autres	250 573	258 019	244 015	Of which other
Retraitement des TSDI	(73 293)	(73 215)	(73 197)	PSL adjustments
ANR IFRS dilué hors droits	266 156	278 219	264 039	Diluted IFRS NAV
Droits de transfert (pdg ¹)	40 105	35 201	34 616	Transfer tax (gs ¹)
ANR IFRS dilué droits inclus	306 261	313 419	298 655	Diluted IFRS NAV incl. TT ²
ANR IFRS dilué hors droits par action	26,84	27,18	25,80	Diluted IFRS NAV per share
ANR IFRS dilué droits inclus par action	30,88	30,61	29,18	Diluted IFRS NAV incl. TT ² per share
Nombre d'actions				Number of shares
Nombre d'actions en circulation	9 002 042	9 033 959	9 033 959	Outstanding number of shares
Autocontrôle	(333 077)	(44 407)	(48 463)	Treasury shares
ORA convertie	1 248 000	1 248 000	1 248 000	Exercised convertibles
Nombre d'actions dilués (hors autocontrôle)	9 916 965	10 237 552	10 233 496	Diluted number of shares (excl. treasury shares)

(1) Pdg signifiant part du groupe. / Gs standing for group share.

(2) TT standing for transfer tax

ANR EPRA EPRA NAV

(K€)	S1 2012	2012	S1 2013	(€000')
ANR IFRS dilué hors droits	266 156	278 219	264 039	Diluted IFRS NAV
Retraitements EPRA	13 996	10 559	6 036	EPRA adjustments
dont juste valeur des instruments financiers	16 204	12 630	7 786	of which fair value of financial instruments
- Actif - Dérivés à la juste valeur (pdg ¹)	1 883	1 365	1 862	Derivatives at fair value (gs ²) - Asset -
- Passif - Dérivés à la juste valeur (pdg ¹)	18 087	13 996	9 648	Derivatives at fair value (gs ²) - Liabilities -
dont impôts différés net	(2 208)	(2 072)	(1 749)	of which net deferred tax
- Actif d'impôts différés (pdg ¹)	3 784	3 966	3 868	Asset deferred tax (gs ²)
- Passif d'impôts différés (pdg ¹)	1 577	1 894	2 119	Liabilities deferred tax (gs ²)
ANR EPRA hors droits	280 152	288 777	270 076	EPRA NAV
ANR EPRA droits inclus	320 257	323 978	304 691	EPRA NAV incl. TT ²
ANR EPRA hors droits par action	28,25	28,21	26,39	EPRA NAV per share
ANR EPRA droits inclus par action	32,29	31,65	29,77	EPRA NAV incl. TT² per share

(1) Pdg signifiant part du groupe. / Gs standing for group share.

(2) TT standing for transfer tax

ANNR EPRA EPRA NNAV

(K€)	S1 2012	2012	S1 2013	(€000')
Retraitement EPRA	(13 996)	(10 559)	(6 036)	EPRA adjustments
Variation de JV de la dette	43 200	30 599	42 273	Change of the debt fair value
ANNR EPRA hors droits	309 356	308 817	306 312	EPRA NNAV
ANNR EPRA droits inclus	349 461	344 018	340 928	EPRA NNAV incl. TT ²
ANNR EPRA hors droits par action	31,19	30,17	29,93	EPRA NNAV per share
ANNR EPRA droits inclus par action	35,24	33,60	33,31	EPRA NNAV incl. TT² per share

Taux de vacance EPRA EPRA Vacancy rate

Classe d'actif (M€)	Loyers faciaux	Surface locative (m ²)	VLM ¹ sur vacant	VLM ¹	Taux de vacance
Type of asset (€m)	Headline rents	Lettable space (sqm)	ERV ¹ on vacant	ERV ¹	Vacancy rate
Bureaux / Offices (Paris)	5,2	11 767	0,0	5,3	0,0%
Bureaux / Offices (Régions)	18,4	137 192	2,2	18,5	11,9%
Surfaces commerciales / Retails	4,5	40 736	1,6	6,1	25,6%
Entrepôts et Locaux d'Activités / Warehouses and Industrials	11,9	309 859	1,7	14,2	12,0%
Autres / Others	0,3	4 602	0,0	0,3	0,0%
Total	40,4	504 156	5,5	44,4	12,3%

(1) VLM correspond à la Valeur Locative de Marché, soit le loyer de marché tel qu'estimé par les experts. / ERV corresponds to Estimated Rental Value by the appraisers.

LTV (dette nette / valeur du patrimoine)
LTV (net debt / portfolio value)

(K€)	S1 2012	2012	S1 2013	(€000')
Dette financière nette	438 549	333 787	329 928	Net financial debt
Dette allouée à la location-financement	(25 153)	(23 392)	(21 519)	Debt allocated to lease financing
Dette allouée aux titres de participation				Debt allocated to investment securities
Dette allouée à l'activité de développement				Debt allocated to development business
Dette nette pour immeubles de placement	413 396	310 396	308 409	<i>Debt for investment properties</i>
Valeur des immeubles (droits inclus)	701 839	580 447	570 713	Value of properties (incl. TT)
Sociétés foncières mises en équivalence	84 213	87 594	85 215	Property companies on equity basis
Retraitement VEFA & Immobilisation	8 735	14 397	19 575	VEFA & Fixed assets adjustments
Valeur du patrimoine droits inclus retraitée	794 786	682 438	675 503	<i>Adjusted portfolio value incl. taxes</i>
LTV	52,0%	45,5%	45,7%	LTV

ANNEXES APPENDICES

Liste des immeubles List of rental properties

Situation Location	Nom ou rue Name or street	Zone Region	Dépt French Département number	Surface en m ² Surface area in sqm	Date acquisition Acquisition date
Bureaux / Offices					
Paris 3 ^e	19, Rue Reaumur	Paris	75	1 679	2007
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
Montigny-le-Bretonneux	« TDF St Quentin » - Rue Ampère	Ile-de-France	78	9 546	2003
Saint Germain en Laye	Rue des Gaudines	Ile-de-France	78	2 249	2002
Saint Germain en Laye	Rue Témarra	Ile-de-France	78	1 450	2002
Elancourt	« Parc Euclide » - Rue Blaise Pascal	Ile-de-France	78	6 347	2004
Trappes	Parc de Pissaloup – Av. J. d'Alembert	Ile-de-France	78	10 183	2006
Évry	Rue Gaston Crémieux	Ile-de-France	91	7 572	1984
Brétigny/Orge	Route des Champcueils	Ile-de-France	91	3 564	1989
Les Ulis	« L'Odyssée » - Rue de la Terre de Feu	Ile-de-France	91	3 500	2003
Corbeil Essonnes	Darblay I – Avenue Darblay	Ile-de-France	91	4 644	2003
Corbeil Essonnes	Darblay II – Rue des Petites Bordes	Ile-de-France	91	2 268	2003
Issy-les-Moulineaux	Rue Carrefour Weiden	Ile-de-France	92	2 308	2003
Tremblay en France	Rue Charles Cros	Ile-de-France	93	19 997	2006
Bagnolet	Rue Sadi Carnot	Ile-de-France	93	4 056	1995
Kremlin Bicêtre	Rue Pierre Brossolette	Ile-de-France	94	1 151	2007
Kremlin Bicêtre	Boulevard du Général de Gaulle	Ile-de-France	94	1 860	2007
Aix-en-Provence	« Décisium » - Rue Mahatma Gandhi	Régions	13	2 168	1994
Montpellier	Zac du Millénaire, avenue Einstein	Régions	34	359	2005
Nantes - Marie Galante	Rue Henri Picherit	Régions	44	3 084	2006
Orléans	Rue Léonard de Vinci / av. du Titane	Régions	45	1 159	1998
St Julien les Metz	Rue Jean Burger - Tannerie	Régions	57	5 345	2007
Lille – Lilleurope	« Tour Europe » - Parvis de Rotterdam	Régions	59	5 000	2006
Lille – Lilleurope	« Tour Europe » - Parvis de Rotterdam	Régions	59	7 765	2008
Lille – Lilleurope	« Tour Europe » - Parvis de Rotterdam	Régions	59	6 262	2012
Villeneuve d'Ascq	« Triopolis » - Rue des Fusillés	Régions	59	3 045	2004
Mulhouse	« L'Épicerie »	Régions	68	5 020	2008
Bron	Rue du 35 ^e Régiment d'Aviation	Régions	69	2 968	1996
Lyon Gerland	« Le Fontenay » - Rue André Bollier	Régions	69	4 060	2006
Lyon	Rue du Dauphiné	Régions	69	5 481	2005
Lyon	Bld Tchecoslovaques	Régions	69	4 912	2011
Lyon	« Le Rhodanien » - Bld Vivier Merle	Régions	69	3 472	1983

Situation Location	Nom ou rue Name or street	Zone Region	Dépt French Département number	Surface en m ² Surface area in sqm	Date acquisition Acquisition date
Surfaces et centres commerciaux / Retail premises					
St Cloud	Rue du Calvaire	Ile-de-France	92	1 109	2004
Troyes-Barbère St Sulpice	Quartier Les Valliers, RN19	Régions	10	5 793	2007
Troyes-Barbère St Sulpice	Quartier Les Valliers, RN19	Régions	10	1 200	2007
Nîmes	Les 7 Collines	Régions	30	17 882	2009
Arcachon	Rue Roger Expert Et Avenue Lamartine	Régions	33	3 180	2009
St Etienne	Rue Louis Braille - Dorianvest	Régions	42	5 003	2006
Nevers	Avenue Colbert	Régions	58	5 828	2008
Locaux activités / Industrial premises					
Maurepas	Rue Marie Curie	Ile-de-France	78	8 370	2006
Palaiseau	Rue Léon Blum	Ile-de-France	91	3 828	1995
Gennevilliers	7/14 rue du Fossé Blanc	Ile-de-France	92	16 624	2011
Aulnay-sous-Bois	Rue Jean Chaptal	Ile-de-France	93	3 488	1993
Cergy Pontoise	Rue du Petit Albi	Ile-de-France	95	3 213	2007
Aix les Milles	Rue Georges Claude	Régions	13	5 528	1975
Vitrolles	ZAC d'Anjoly	Régions	13	5 880	2008
Chevigny St Sauveur	Avenue de Tavaux	Régions	21	12 985	2005
Entrepôts / Warehouses					
St Germain les Arpajon	Rue des Cochets	Ile-de-France	91	16 289	1999
Miramas	Quartier Mas des Moulières, Zac Lésud	Régions	13	12 079	2007
Bourg-les-Valence	Rue Irène Joliot Curie	Régions	26	19 521	2005
St Quentin Fallavier	Zac de Chêne La Noirée	Régions	38	20 057	1991
Mer	Za des Mardaux	Régions	41	34 127	2006
St Etienne	Molina	Régions	42	33 359	2007
Saint-Cyr-en-Val	Rue du Rond d'Eau	Régions	45	38 756	2005
Bussy-Lettrée (Courbet)	Zac n° 1 Europort - Vatry	Régions	51	19 212	2004
Roubaix - Leers	Rue de la Plaine	Régions	59	21 590	2005
Thouars	Rue Jean Devaux	Régions	79	32 000	2007
Sant Feliu de Buixalleu	Parc de Gaserans - Sant Feliu	Espagne		3 680	2012
Divers / Miscellaneous					
Paris 12 (parkings)	Rue Traversière	Paris	75	0	2008
Saint-Cloud	Rue du Calvaire	Ile-de-France	92	184	2004
Biarritz (hotel)	Avenue de l'Impératrice	Régions	64	606	1990

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

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>

Foncière

Selon l'EPRA, le cœur de métier de ces sociétés est de générer des revenus locatifs et des plus-values de cession sur les immeubles de placement détenus à long terme (immobilier d'entreprise et résidentiels par exemple bureaux, appartements, commerces, entrepôt).

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

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, etc.) 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 real estate sector at European level. <http://www.epra.com>

Property company

According to EPRA, the core business of these companies is to earn income through rent and capital appreciation on investment property held for the long term (commercial and residential buildings e.g. offices, apartments, retail, warehouse).

Occupancy

Premises are said to be occupied on the closing date if a tenant has a right to 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 by virtue of a lease, whether or not it is effective on the closing date, whether or not the tenant has given notice to the lessor, and whether or not the the lessor has given 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 any benefits granted to the tenant by the owner (unbilled charges contractually regarded as such, staggering of rent payments, etc.).

Market rents

Market rents correspond to the rents that would be

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.

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 EPRA

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 EPRA

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.

obtained 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.

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 between the net debt relating to investment and equivalent properties and the sum of investment and equivalent properties .

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

EPRA Occupancy rate

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

EPRA 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 vacant spaces as determined biannually by the Group's external appraisers.



Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur

**Comptes semestriels consolidés résumés
Arrêté au 30 juin 2013**

SOMMAIRE

<u>1. ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE (BILAN).....</u>	<u>42</u>
1.1. Actif.....	42
1.2. Passif	43
<u>2. ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE.....</u>	<u>44</u>
2.1. Compte de résultat consolidé	44
2.2. Etat du résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres..	45
<u>3. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES</u>	<u>46</u>
<u>4. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES</u>	<u>47</u>
<u>5. INFORMATIONS RELATIVES A L'ENTREPRISE.....</u>	<u>49</u>
<u>6. NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES.....</u>	<u>49</u>
6.1. Principes et méthodes comptables.....	49
6.1.1. Référentiel et présentation des comptes	49
6.1.2. Comparabilité des comptes	50
6.1.3. Recours à des estimations et des jugements.....	50
6.1.4. Méthodes d'évaluation des principaux postes.....	51
6.2. Information sectorielle	52
6.3. Principaux évènements du semestre.....	53
6.4. Périmètre de consolidation	53
6.5. Notes et commentaires	54
6.5.1. Notes sur l'état de la situation financière	54
6.5.2. Notes sur le compte de résultat	57
6.6. Gestion du risque financier	58
6.7. Ratio de structure financière	58
6.8. Informations relatives aux parties liées	59
6.8.1. Rémunération des dirigeants	59
6.8.2. Transactions d'Affine avec les sociétés liées	59
6.9. Evènements postérieurs à la date d'arrêté	60

1. Etat de situation financière consolidée (bilan)

1.1. Actif

(en milliers d'euros)	Note	30/06/2013	31/12/2012
Actifs non courants			
Immobilisations corporelles		250	287
Immeubles de placement	1	519 074	522 589
Immobilisations incorporelles		638	520
Actifs financiers		27 024	29 379
Opérations de location-financement et créances rattachées		21 709	23 815
Actifs détenus en vue de la vente		79	79
Instruments dérivés à la juste valeur		1 636	1 365
Dépôts et cautionnement versés		3 591	3 896
Prêts		9	223
Actifs d'impôts différés		1 399	1 497
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence		87 182	89 560
Total actifs non courants		635 566	643 831
Actifs courants			
Actifs détenus en vue de la vente	1 & 3	21 661	27 255
Prêts et créances de location-financement		5 241	4 763
Stocks		19 575	14 397
Clients et comptes rattachés		4 691	6 567
Créances rattachées sur immeubles de placement		2 696	6 426
Créances rattachées sur développement immobilier		1 995	141
Actifs d'impôts courants		91	91
Autres créances		35 435	32 673
Créances fiscales et sociales		4 131	5 281
Autres créances et comptes de régularisation		31 304	27 392
Trésorerie et équivalents de trésorerie		25 489	32 580
Equivalents trésorerie		1 336	3 345
Disponibilités		24 153	29 235
Total actifs courants		112 184	118 325
TOTAL ACTIF		747 749	762 157

1.2.Passif

(en milliers d'euros)	Note	30/06/2013	31/12/2012
Capitaux propres			
Capitaux propres (Part du groupe)		337 236	351 434
Capital		53 300	53 300
Primes		41 290	41 290
Actions propres		(642)	(571)
Réserves consolidées		243 535	252 703
Gains ou pertes latents sur actifs disponibles à la vente		-	-
Résultat net		(247)	4 712
Acomptes sur dividendes		-	-
Participations ne donnant pas le contrôle		-	(26)
Réserves consolidées		-	54
Résultat net		-	(80)
Total capitaux propres		337 236	351 408
Passifs non courants			
Emprunts long terme	2	305 187	310 003
Passifs financiers		6 923	9 934
Instruments dérivés à la juste valeur		5 893	9 320
Autres passifs financiers		1 030	613
Provisions		1 998	1 726
Dépôts et cautionnements reçus		6 936	6 915
Passifs d'impôts différés		266	-
Total passifs non courants		321 310	328 578
Passifs courants			
Dettes liées aux actifs détenus en vue de la vente	3	13 067	13 837
Dettes envers les actionnaires		-	-
Dettes fournisseurs et autres dettes		26 033	17 796
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		3 887	3 031
Autres dettes		9 751	8 734
Comptes de régularisation		12 133	5 217
Produits constatés d'avance		262	813
Emprunts et dettes financières		45 756	46 382
Dettes fiscales et sociales		4 347	4 156
Total passifs courants		89 203	82 171
TOTAL PASSIF		747 749	762 157

2. Etat du résultat global consolidé

2.1. Compte de résultat consolidé

(en milliers d'euros)	Note	30/06/2013	30/06/2012
Revenus locatifs		19 489	23 106
Produits et charges locatives		(3 107)	(2 767)
Autres produits et charges sur immeubles		757	(6)
Revenus nets des immeubles	4	17 138	20 333
Produits sur opérations de location-financement		504	722
Charges des opérations de location-financement		60	(21)
Revenus sur opérations de location-financement	5	564	701
Produits des opérations immobilières		13 599	9 629
Charges des opérations immobilières		(13 234)	(9 883)
Revenus sur opérations de développement immobilier	5	365	(254)
Autres achats et charges externes		(2 138)	(2 152)
Impôts, taxes et versements assimilés		(339)	(73)
Charges de personnel		(2 763)	(3 046)
Frais de structure		(5 240)	(5 272)
EBITDA courant		12 827	15 509
Amortissements et dépréciations		(78)	(54)
Résultat opérationnel courant		12 748	15 455
Charges nettes des provisions		(272)	(154)
Solde des autres produits et charges		(133)	(84)
Résultat des cessions des immeubles		(169)	(688)
Levée d'option sur immeubles en location-financement			6
Résultat des cessions d'actifs d'exploitation		-	-
Résultat des cessions d'actifs	6	(169)	(682)
Résultat opérationnel avant ajustement de juste valeur		12 173	14 535
Ajustement à la hausse des valeurs des immeubles de placement		3 093	7 443
Ajustement à la baisse des valeurs des immeubles de placement		(12 855)	(12 280)
Ajustement des valeurs des immeubles de placement		(9 762)	(4 836)
Résultat opérationnel net		2 412	9 699
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		215	101
Coût de l'endettement financier brut		(5 831)	(9 024)
Coût de l'endettement financier net	7	(5 616)	(8 923)
Autres produits et charges financiers		81	838
Ajustement de valeur des instruments financiers		3 698	(1 267)
Résultat avant impôt		574	347
Impôts sur le résultat courant		(317)	(42)
Impôts différés		(434)	208
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence		(70)	1 107
Résultat net		(247)	1 619
Participations ne donnant pas le contrôle		-	(789)
RESULTAT NET - PART DU GROUPE		(247)	2 408
Résultat par action (en euros)		(0,03)	0,28
Résultat dilué par action (en euros)		(0,02)	0,24
Résultat par action retraité des ORA et TSDI (en euros)		(0,25)	0,02
Résultat dilué par action retraité des TSDI (en euros)		(0,13)	0,10

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

En milliers d'euros	Note	30/06/2013	30/06/2012
Résultat net		(247)	1 619
Ecart de conversion		-	-
Variation de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente		(1 244)	
Quote part de variation de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente transférée en résultat		-	-
Partie efficace de la variation de juste valeur des couvertures de flux de trésorerie		-	-
Quote part de variation de juste valeur des couvertures de flux de trésorerie transférée en résultat		-	-
Ecart de réévaluation des immobilisations		-	-
Ecart actuariels sur les régimes à prestation définie		-	-
Quote part des gains et pertes comptabilisées directement en capitaux propres sur les entreprises mises en équivalence		-	-
Impôt		400	-
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		(844)	-
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		(1 091)	1 619
Dont part du groupe		(1 091)	2 408
Dont participations ne donnant pas le contrôle		-	(789)

3. Tableau de variation des capitaux propres

(en milliers d'euros)	Capital et réserves liées			Réserves consolidées	Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	Résultat net part du groupe	Capitaux propres part du groupe	Capitaux propres part des participations ne donnant pas le contrôle	
	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto-détenus					Total capitaux propres consolidés	Total capitaux propres consolidés
Capitaux propres au 31/12/2011	53 100	132 688	(4 952)	152 262	9	15 341	348 447	13 736	362 183
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Elimination des titres auto-détenus	-	-	(130)	(48)	-	-	(178)	-	(178)
Composante capitaux propres des instruments hybrides	-	(241)	-	(2 132)	-	-	(2 372)	-	(2 372)
Affectation du résultat 2011	-	-	-	15 341	-	(15 341)	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	(10 802)	-	-	(10 802)	(163)	(10 965)
Dividendes sur actions propres	-	-	-	401	-	-	401	-	401
Dividendes prioritaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous-total des mouvements liés aux actionnaires	-	(241)	(130)	2 759	-	(15 341)	(12 952)	(163)	(13 115)
Variations des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	(9)	-	-	(9)	-	(9)
Résultat 1er semestre 2012	-	-	-	-	-	2 408	2 408	(789)	1 619
Sous-total	-	-	-	(9)	-	2 408	2 400	(789)	1 611
Effet des acquisitions et des cessions sur les participations ne donnant pas le contrôle	-	-	-	1 451	-	-	1 451	(1 766)	(316)
Autres variations	-	-	-	105	-	-	105	-	105
Capitaux propres au 30/06/2012	53 100	132 447	(5 082)	156 567	9	2 408	339 449	11 018	350 466
Augmentation de capital	1 867	5 468	-	(12)	-	-	7 324	-	7 324
Annulation des titres auto-détenus	(1 667)	(2 668)	4 335	-	-	-	-	-	-
Elimination des titres auto-détenus	-	-	176	(39)	-	-	138	-	138
Composante capitaux propres des instruments hybrides	-	28	-	(1 919)	-	-	(1 891)	-	(1 891)
Distribution de dividendes	-	-	-	(4)	-	-	(4)	4	-
Dividendes sur actions propres	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendes prioritaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous-total des mouvements liés aux actionnaires	200	2 828	4 511	(1 973)	-	-	5 566	4	5 571
Variations des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	9	(9)	-	-	-	-
Résultat 2ème semestre 2012	-	-	-	-	-	2 304	2 304	709	3 012
Sous-total	-	-	-	9	(9)	2 304	2 304	709	3 012
Effet des acquisitions et des cessions sur les participations ne donnant pas le contrôle	-	-	-	4 107	-	-	4 107	(11 757)	(7 650)
Autres variations	-	-	-	9	-	-	9	-	9
Capitaux propres au 31/12/2012	53 300	135 276	(571)	158 718	-	4 712	351 433	(26)	351 408
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Elimination des titres auto-détenus	-	-	(72)	17	-	-	(55)	-	(55)
Emission d'actions de préférence	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Composante capitaux propres des instruments hybrides	-	(123)	-	(1 973)	-	-	(2 095)	-	(2 095)
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Affectation du résultat 2012	-	-	-	4 712	-	(4 712)	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	(10 841)	-	-	(10 841)	-	(10 841)
Dividendes sur actions propres	-	-	-	44	-	-	44	-	44
Dividendes prioritaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous-total des mouvements liés aux actionnaires	-	(123)	(72)	(8 041)	-	(4 712)	(12 947)	-	(12 947)
Variations des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	(844)	-	-	(844)	-	(844)
Résultat 1er semestre 2013	-	-	-	-	-	(247)	(247)	-	(247)
Sous-total	-	-	-	(844)	-	(247)	(1 091)	-	(1 091)
Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires	-	-	-	(164)	-	-	(164)	26	(138)
Autres variations	-	-	-	4	-	-	4	-	4
Capitaux propres au 30/06/2013	53 300	135 153	(642)	149 673	-	(247)	337 236	-	337 236

4. Tableau des flux de trésorerie consolidés

	30/06/2013	30/06/2012
I - OPERATIONS LIEES A L'ACTIVITE OPERATIONNELLE		
Résultat net consolidé (y compris participations ne donnant pas le contrôle)	(247)	1 619
Dotations nettes aux amortissements et provisions	1 237	1 926
Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur	9 762	4 836
Autres produits et charges calculés (y compris actualisation)	(3 592)	599
Plus et moins-values de cession d'actifs	788	2 920
- vnc des immobilisations cédées	4 590	18 953
- produits de cessions des immobilisations cédées	(3 802)	(16 034)
Profits et pertes de dilution	-	-
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	70	(1 107)
Dividendes et remontées de résultats de sociétés non consolidés	1	()
Capacité d'autofinancement (CAF) après coût de l'endettement financier net et impôt	8 019	10 794
Coût de l'endettement financier net	5 220	7 900
Charge d'impôt (y compris impôt différé)	751	(166)
CAF avant coût de l'endettement financier net et impôt	13 989	18 528
Impôt payé	-	(16)
Variation du BFR liée à la promotion immobilière (Stocks, créances clients et dettes fournisseurs rattachées)	(2 394)	(5 911)
Variation des clients et comptes rattachés	(5 707)	(1 188)
Variation des fournisseurs et divers créanciers	7 773	970
Autres variations du BFR lié à l'activité opérationnelle	2 489	(2 762)
Incidence des activités abandonnées	-	-
Flux net de trésorerie généré par l'activité opérationnelle	16 150	9 620
II - OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		
Location financement	-	3 429
- Décaissements liés aux acquisitions	-	-
- Encaissements liés aux cessions	-	3 429
Immeubles de placements	(60)	250
- Décaissements liés aux acquisitions	(3 851)	(12 898)
- Encaissements liés aux cessions	3 791	13 148
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	(97)	(278)
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	-	-
Subventions d'investissement reçues	-	-
Décaissements liés aux acquisitions des immobilisations financières	-	-
Encaissements liés aux cessions des immobilisations financières	-	-
Titres consolidés	-	24
- Décaissements liés aux acquisitions	-	-
- Encaissements liés aux cessions	-	24
- Incidence des variations de périmètre	-	()
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)	1 329	846
Variation des prêts et avances consentis	491	(1)
Autres flux liés aux opérations d'investissements	-	-
Flux des activités abandonnées	-	-
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	1 663	4 271
III - OPERATIONS DE FINANCEMENT		
Sommes reçues des actionnaires lors des augmentations de capital	-	()
- versées par les actionnaires de la société mère	-	()
- versées par les participations ne donnant pas le contrôle des filiales consolidées	-	-
Rachat et revente d'actions propres	(47)	(224)
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice	(10 797)	(6 830)
- dividendes versés aux actionnaires de la société mère	(10 797)	(6 672)
- dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle des filiales consolidées	-	(159)
Variation de participations ne donnant pas le contrôle sans perte de contrôle	-	(315)
Augmentation / Diminution des dettes subordonnées	-	-
Rémunération des instruments hybrides	(2 042)	(2 201)
Variation des dépôts de garantie versés et reçus	578	(2 440)
Emissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières	15 180	23 969
Remboursements d'emprunts et dettes financières	(25 732)	(33 240)
Coût de la dette financière nette : intérêts payés	(5 601)	(8 966)
Autres flux liés aux opérations de financement	3 877	1 066
Flux des activités abandonnées	-	-
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	(24 584)	(29 182)
VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE (I+II+III)	(6 770)	(15 291)
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture	27 106	18 911
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture	20 336	3 621
VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE	(6 770)	(15 291)

Comptes semestriels consolidés au 30 juin 2013

Trésorerie et équivalents

En milliers d'euros	30/06/2013	30/06/2012
Caisse, banque centrale, CCP	1	4
Disponibilités bancaires	24 141	5 946
Disponibilités bancaires en autres actifs	316	226
Valeurs mobilières de placement (*1)	1 020	-
Sous total (1)	25 478	6 176
Découverts bancaires	(5 142)	(2 555)
Découverts bancaires en autres passifs	-	-
Sous total (2)	(5 142)	(2 555)
Total (1) + (2)	20 336	3 621

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

5. Informations relatives à l'entreprise

Le 29 Juillet 2013, le Conseil d'Administration d'Affine R.E. a arrêté les comptes semestriels au 30 juin 2013 et autorisé leur publication. Affine est une société anonyme cotée sur le compartiment C d'Euronext Paris et fait partie de l'indice SBF 250, de l'indice CAC Small90 et de l'indice EPRA.

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

Son siège social est situé au 5 rue Saint Georges, Paris 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.

Les principales activités du Groupe sont décrites dans la note « Information sectorielle ». Les principaux événements du semestre 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 société MAB Finances SA.

6. Notes annexes aux comptes consolidés

6.1. Principes et méthodes comptables

6.1.1. Référentiel et présentation des comptes

En application du règlement CE n°1606/2002 du 19 juillet 2002, les états financiers du groupe Affine sont établis en conformité avec les normes comptables internationales IAS/IFRS telles qu'adoptées par l'Union européenne. Les comptes consolidés semestriels du Groupe sont établis en conformité avec la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire ». 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 2012 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.

Les principes comptables retenus sont identiques à ceux utilisés dans la préparation des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2012, à l'exception de l'adoption des nouvelles normes et interprétations d'application obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2013 (voir liste ci-après). Ces nouvelles normes, amendements et interprétations n'ont pas d'impact significatif sur les états financiers du Groupe au premier semestre 2013.

Normes, interprétations et amendements à des normes existantes d'application obligatoire au 30 juin 2013 :

- Amendements IFRS 7 : Informations en annexe : compensation des actifs et passifs financiers
- Amendements IAS 1 : Présentation des autres éléments du résultat global.
- IAS 19 Révisée : Avantage au personnel.
- IFRS 13 : Évaluation à la juste valeur.
- Amendements d'IAS 12 : Impôt différé : recouvrement des actifs sous-jacents.
- Annual improvements (IFRS 2009-2011)

Normes, interprétations et amendements déjà publiés par l'IASB mais non encore endossés par l'Union Européenne :

- IFRS 9 : Instruments financiers.
- Amendements IFRS 10, IFRS 12 et IAS 27 / Entités d'investissement.
- IFRIC 21 : Taxes (« Levies »)

Nouvelles normes, amendements ou interprétations d'application anticipée possible dès l'exercice 2013 (application obligatoire au 01/01/2014) :

- IFRS 10 : États financiers consolidés.
- IFRS 11 : Partenariats.
- IFRS 12 : Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités.
- IAS 27 Révisée : États financiers individuels.
- IAS 28 Révisée : Participations dans des entreprises associées et des co-entreprises.
- Amendements IFRS 10, 11 et 12 : Dispositions transitoires.
- Amendements IAS 32 : Compensation des actifs et passifs financiers.

Le Groupe n'anticipe pas d'incidence significative sur les comptes.

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

Les comptes sont présentés en milliers d'euros.

6.1.2. Comparabilité des comptes

A la demande de la FSMA (Autorité des Services et des Marchés Financiers belge), les comptes du 30 juin 2012 de Banimmo ont été retraités. La rubrique « quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence » a été modifiée en conséquence :

En K€	30/06/2012 publié	30/06/2012 retraité	Variation
Quote part MEE	423	1 107	684

6.1.3. 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 évolutions significatives au cours du 2^{ème} semestre 2013 sont notamment les suivants :

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

Ces hypothèses sont notamment :

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

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

Juste valeur des instruments financiers : la nature des hypothèses retenues par les évaluateurs est susceptible d'avoir des impacts importants sur la variation de juste valeur qui est reprise directement dans le compte de résultat. Une augmentation, ou une diminution de 50 ou 100 points de base des taux d'intérêt aurait les impacts suivants sur la valorisation des instruments financiers (la valorisation a été faite selon la courbe des taux au 30/06/2013 de l'Euribor 3 mois sur 10 ans) :

En milliers d'euros	-100BP	-50BP	+50BP	+100BP
Variation de JV des instruments financiers de couverture	(4 045)	(1 854)	3 819	6 843

6.1.4. Méthodes d'évaluation des principaux postes

6.1.4.1. Actifs détenus en vue de la vente

Lorsque la valeur comptable d'un actif devra être recouverte par une vente plutôt que par une utilisation continue, l'IFRS 5 impose l'inscription de cet actif à un poste spécifique du bilan : « actifs détenus en vue de la vente ».

Au 30 juin 2013, 10 actifs sont présentés sur cette ligne ;

- La valeur de trois d'entre eux correspond à une expertise externe,
- La valeur de six d'entre eux correspond à des mandats signés, à des offres acceptées par les deux parties ou à des promesses de vente,
- Un autre a été valorisé sur la base d'une expertise interne reflétant son probable prix de vente.

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

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

En milliers d'euros	30/06/2013	30/06/2012
Résultat de cession	(169)	(688)

6.2. Information sectorielle

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.

En 2013, l'analyse sectorielle se fait désormais selon les différents types d'activités.

- Au 30 juin 2013 :

En K€	Bureaux	Entrepôts	Activités	Commerces	Divers	Total
Revenus locatifs	10 268	3 510	3 446	2 058	207	19 489
Revenus nets des immeubles	9 514	3 031	2 760	1 586	248	17 138
Revenus des autres activités	231	183	-	5	510	928
Frais de structure	(2 472)	(1 748)	(765)	(101)	(153)	(5 240)
EBITDA Courant	7 273	1 465	1 995	1 489	605	12 827
Amortissements et dépréciations	(44)	(19)	(14)	(0)	(2)	(78)
Résultat opérationnel courant	7 229	1 446	1 981	1 489	603	12 748
Charges nettes des provisions	(16)	(251)	(5)	(0)	(1)	(272)
Autres produits et charges	(88)	(26)	(27)	(0)	7	(133)
Résultat des cessions d'actifs	(101)	-	-	-	(68)	(169)
Résultat opérationnel	7 025	1 169	1 949	1 489	542	12 173
Solde net des ajustements de valeur	(1 402)	(4 903)	(2 366)	(1 115)	25	(9 762)
Résultat opérationnel net	5 622	(3 734)	(417)	374	567	2 412
Coût de l'endettement financier	(3 076)	(1 159)	(759)	(633)	9	(5 616)
Autres produits et charges financiers	7	(5)	23	56	(0)	81
Ajustement de valeur des instruments financiers	2 083	1 082	436	70	29	3 698
Résultat avant impôt	4 636	(3 816)	(717)	(133)	604	574
Impôts	(238)	(459)	(50)	(1)	(3)	(751)
Quote part des titres mis en équivalence	-	-	-	677	(747)	(70)
Divers	-	-	-	-	-	-
Résultat net	4 398	(4 275)	(767)	543	(145)	(247)

Au 30 juin 2012 :

en milliers d'euros	Location Financement	Foncière Française	Développement Immobilier	Total
Revenus locatifs	-	23 106	-	23 106
REVENU NET DES IMMEUBLES	-	20 333	-	20 333
Revenus des autres activités	701	-	(254)	447
Frais de structure	-	-	-	(5 272)
EBITDA courant				15 509
Amortissements et dépréciations	-	-	-	(54)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT				15 455
Autres Produits et charges	-	-	-	(237)
Résultat des cessions d'actifs	6	(688)	-	(682)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL				14 535
Solde net des ajustements de valeur	-	(4 836)	-	(4 836)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL NET				9 699
Coût de l'endettement financier net	-	-	-	(8 923)
Ajustement de valeur des instruments financiers	-	-	-	(1 267)
Impôts	-	-	-	166
Divers	-	2	-	1 943
RESULTAT NET				1 619

6.3.Principaux évènements du semestre

Se référer au rapport d'activité.

6.4.Périmètre de consolidation

Périmètre au 30 juin 2013 et au 31 décembre 2012.

	30/06/2013			31/12/2012			Secteur d'activité
	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêts	
AFFINE							FF - LF
		société mère			société mère		
GESFIMMO (ex AFFINE DEVELOPPEMENT 1 SAS)	IG	100,00%	99,99%	IG	100,00%	100,00%	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
BRETIGNY SCI	IG	100,00%	100,00%	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	100,00%	100,00%	IG	95,00%	95,00%	FF
CAPUCINE INVESTISSEMENTS SA	IG	100,00%	100,00%	IG	99,77%	99,77%	FF
NEVERS COLBERT SCI (ex CAPUCINES I SCI)	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	FF
PARVIS LILLE SCI	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
BERCY PARKINGS SCI	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	FF
SCI COSMO MONTPELLIER	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	FF
HOLDIMMO SC	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	FF
SCI NUMERO 1	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	FF
SCI 36	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%	FF
BANIMMO SA	MEE	49,99%	49,51%	MEE	49,99%	49,51%	FB
LES JARDINS DES QUAIS SNC	MEE	50,00%	74,75%	MEE	50,00%	74,75%	FF
CONCERTO Développement SAS	IG	99,99%	99,99%	IG	99,99%	99,99%	DI
CONCERTO BUCHERES SCI	IG	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%	DI
CONCERTO BUCHERES 2 SCI	IG	100,00%	99,99%	-	-	-	DI
CONCERTO Développement Iberica SL	IG	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%	DI
CONCERTO FERRIERES EN BRIE SC	IG	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%	DI
PROMAFFINE SAS	IG	100,00%	100,00%	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

Il y a eu au cours du 1^{er} semestre une création de société.

6.5. Notes et commentaires

6.5.1. Notes sur l'état de la situation financière

Note 1 – Immeubles du patrimoine

Les immeubles du patrimoine sont composés de :

- 50 actifs inscrits en immeubles de placement,
- 10 actifs inscrits en actifs détenus en vue de la vente

53 des 60 actifs détenus par le Groupe, représentant 98,3 % de la juste valeur du patrimoine locatif, d'Affine ont été évalués par des experts indépendants (BNP Real Estate, Cushman & Wakefield, Foncier Expertise). Un actif, soit 0,1 % de la juste valeur du patrimoine locatif, a été valorisé en interne. Six actifs représentant 1,6 % de la juste valeur du patrimoine locatif, ont été valorisés selon une offre d'achat signée ou un mandat de vente.

Les immeubles acquis au cours de la période 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 juste valeur enregistrée au bilan de clôture de l'exercice précédent.

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

Tableau synthétique de la variation de juste valeur

Au 30 juin 2013 :

En milliers d'euros		01/01/2013	Acquisitions ou travaux	Variation de périmètre	Cessions	Variations de juste valeur	30/06/2013
	Locaux d'activité, entrepôts	184 928	1 889	-	(778)	(7 360)	178 679
Par type d'actifs	Bureaux	285 507	1 943	-	(2 078)	(1 311)	284 062
	Commerce	75 131	764	-	-	(1 115)	74 780
	Autres	3 698	1	-	(1 104)	25	2 619
	Paris - QCA	22 100	247	-	-	(147)	22 200
	Paris - hors QCA	68 850	357	-	-	1 263	70 470
Par zone	Idf - hors Paris	179 868	1 299	-	(3 645)	(4 138)	173 384
	Province - française	276 129	2 619	-	(315)	(6 778)	271 656
	Autres	2 316	75	-	-	37	2 429
						Coûts directs initiaux	597
							540 735

Au 31 décembre 2012 :

En milliers d'euros		01/01/2012	Acquisitions ou travaux	Variation de périmètre	Cessions	Variations de juste valeur	31/12/2012
	Locaux d'activité, entrepôts	193 426	4 910	-	(6 552)	(6 855)	184 928
Par type d'actifs *	Bureaux	392 360	12 320	-	(120 528)	1 355	285 507
	Commerce	76 503	727	-	(3 280)	1 181	75 131
	Autres	9 872	13	-	(5 289)	(898)	3 698
	Paris - QCA	124 339	583	-	(103 739)	917	22 100
	Paris - hors QCA	68 670	969	-	-	(789)	68 850
Par zone *	Idf - hors Paris	193 823	1 760	-	(11 499)	(4 215)	179 868
	Province - française	285 330	12 043	-	(20 411)	(832)	276 129
	Autres	-	2 616	-	-	(300)	2 316
						Coûts directs initiaux	579
							549 843

Sensibilité aux variations des hypothèses retenues dans l'évaluation de la juste valeur

Sur la base de la valeur du patrimoine droits d'enregistrement inclus et hors frais de cession estimés, le taux de rendement moyen de marché au 30 juin 2013 ressort à 7,5%.

Sur la base du taux de rendement moyen de marché au 30 juin 2013, une augmentation ou une diminution de 25 points de base ferait varier en sens inverse de 18,0 M€ la valeur du patrimoine du groupe.

Variation de la valeur des immeubles

En milliers d'euros	location	en cours	actifs détenus en vue de la vente	TOTAL
Au 31/12/2012	518 285	4 304	27 255	549 844
Augmentation	79	4 518	-	4 597
Acquisitions	79	4 518	-	4 597
Diminution	-	-	(3 960)	(3 960)
Mise au rebut	-	-	(3 960)	(3 960)
Cessions	-	-	(3 960)	(3 960)
Variation de périmètre	-	-	-	-
Variation de la juste valeur	(7 765)	-	(1 996)	(9 762)
Virements de poste à poste	(362)	-	362	-
Variation des coûts directs initiaux	16	-	-	16
Au 30/06/2013	510 252	8 822	21 661	540 735

Note 2 – Emprunts à long terme

En milliers d'euros	Poste du bilan	De 1 à 2 ans	De 2 ans à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts bancaires	301 734	64 328	135 052	102 354
- Taux fixe	17 495	7 432	3 981	6 082
- Taux variable	284 239	56 896	131 071	96 272
Comptes de couverture d'engagement de location financement	4 908	3 656	895	356
Etalement des frais d'emprunts au TIE	(1 454)	(419)	(701)	(334)
Total au 30/06/2013	305 187	67 565	135 247	102 375

En milliers d'euros	Poste du bilan	De 1 à 2 ans	De 2 ans à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts bancaires	306 764	40 859	129 568	136 337
- Taux fixe	19 952	7 150	5 507	7 295
- Taux variable	286 813	33 709	124 062	129 041
Comptes de couverture d'engagement de location financement	4 715	168	4 339	208
Etalement des frais d'emprunts au TIE	(1 476)	(393)	(729)	(355)
Total au 31/12/2012	310 003	40 634	133 179	136 190

La durée moyenne des dettes au 30 juin 2013 est de 5,7 années.

Note 3 – Eléments détenus en vue de la vente

En milliers d'euros		30/06/2013		31/12/2012	
		Actif	Passif	Actif	Passif
Immeubles de placement	Immeubles détenus en vue de la vente	21 661	-	27 255	-
	Emprunts	-	12 785	-	13 348
	Dépôts de garantie	-	282	-	489
	Sous Total	21 661	13 067	27 255	13 837
Actifs financiers	Titres	13	-	13	-
	Créances rattachées	66	-	66	-
	Sous Total	79	-	79	-
TOTAL		21 740	13 067	27 333	13 837

6.5.2. Notes sur le compte de résultat

Note 4 – Revenus nets des immeubles

En milliers euros	30/06/2013	30/06/2012	Variation
Revenus locatifs	19 489	23 106	(3 618)
Produits et charges locatives	(3 107)	(2 767)	(340)
Charges refacturées	7 035	5 226	1 808
Charges refacturables	(6 944)	(5 343)	(1 601)
Charges non refacturables	(2 751)	(2 516)	(234)
Charges diverses	(4)	(5)	1
Honoraires de location	(444)	(129)	(315)
Dotations aux amortissements			
Autres produits et charges sur immeubles	757	(6)	763
Autres produits	248	446	(198)
Pertes nettes sur clients douteux	510	(452)	961
Revenus nets des immeubles	17 138	20 333	(3 195)

Note 5 – Résultat des autres activités

En milliers euros	30/06/2013	30/06/2012	Variation
Résultat sur opérations de location financement (1)	564	701	(137)
Loyers et assimilés	2 384	2 840	(456)
Dotations aux amortissements et provisions article 64 et 57	(1 878)	(1 959)	80
Variation de la réserve latente	(2)	(160)	158
Pertes nettes sur clients douteux	()	1	(1)
Charges sur opérations de location financement	60	(21)	81
Résultat sur opérations de développement immobilier (2)	365	(254)	618
Chiffre d'affaires	7 877	10 541	(2 663)
Loyers sur immeubles en stock	-	-	-
Variations de stocks	5 722	(912)	6 634
Pertes nettes sur clients douteux	-		()
Charges sur opérations immobilières	(13 233)	(9 884)	(3 349)
Charges locatives sur immeubles en stock	(2)	1	(3)
Résultat des autres activités (1) + (2)	928	447	481

Note 6 – Résultat des cessions d'actifs

En milliers euros	30/06/2013	30/06/2012	Variation
Produits sur cessions d'immobilisations	3 802	12 615	(8 813)
Valeur nette comptable des immeubles cédés	(3 971)	(13 302)	9 332
Résultat des cessions d'immeuble de placement	(169)	(688)	519
Levée d'option sur immeuble en location-financement		6	(6)
Résultat des cessions d'actifs d'exploitation	-	-	-
Total	(169)	(682)	513

Note 7 – Coût de l'endettement financier net

En milliers euros	30/06/2013	30/06/2012	Variation
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	215	101	114
Dividendes			
Prêts à la clientèle	106	44	62
Comptes ordinaires débiteurs	105	30	75
Titres de transaction	3	26	(23)
Coût de l'endettement financier brut	(5 831)	(9 024)	3 193
Emprunts à terme de nature financière	(3 401)	(6 395)	2 994
Produits et charges sur instruments dérivés	(2 450)	(2 701)	250
Charges sur dettes subordonnées	(4)	(10)	6
Produits et charges sur comptes courants	24	82	(58)
Total	(5 616)	(8 923)	3 307

6.6. Gestion du risque financier

Les différentes informations sur les risques et incertitudes sont détaillées dans le rapport financier annuel 2012.

6.7. Ratio de structure financière

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.

6.8. Informations relatives aux parties liées

6.8.1. Rémunération des dirigeants

En milliers d'euros	30/06/2013	30/06/2012
Avantages à court terme (salaires, primes, etc...)	485	705
Avantages postérieurs à l'emploi	50	49
Autres avantages à long terme	7	15
Paielements fondés sur des actions	-	-
Avantages comptabilisés	542	769
Indemnité de rupture de contrat de travail	218	218
Avantages non comptabilisés	218	218

Sont inclus dans la rubrique dirigeants, les personnes occupant les fonctions de Président Directeur Général et de Directeur Général des sociétés du Groupe

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 600 K€ au titre du 1^{er} semestre 2013 contre 635 K€ au titre du 1^{er} semestre 2012.

Les autres avantages de toute nature, à prestations définies, dont bénéficient 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 2013 ;
- 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 2013 : 50 K€ ;
- Cotisation GSC pour 5 K€ au titre du 1^{er} semestre 2013.

Le montant des jetons de présence versés au cours du 1^{er} semestre 2013 aux administrateurs des sociétés du groupe s'est élevé à 116 K€ contre 103 K€ au cours du 1^{er} semestre 2012.

6.8.2. Transactions d'Affine avec les sociétés liées

6.8.2.1. Prêts et avances consentis à des sociétés liées

Les prêts consentis aux parties liées sont ceux faits à des sociétés mises en équivalence.

En milliers d'euros	30/06/2013	31/12/2012
JARDIN DES QUAIS	7 998	5 254
CAP 88	2 689	4 345
COPERNIC	(164)	(79)
MARSEILLE CAPELETTE	3 594	3 577
Total des prêts consentis à des parties liées	14 117	13 097
JARDIN DES QUAIS	(92)	(132)
CAP 88	(10)	(30)
COPERNIC	(1)	4
MARSEILLE CAPELETTE	(10)	(33)
Total des produits d'intérêts sur les prêts consentis	(114)	(191)

Aucune garantie n'a été reçue.

6.8.2.2. Autres transactions avec des sociétés liées

MAB-Finances, en sa qualité de holding d'animation du groupe Affine, a signé avec celle-ci un contrat de prestations de services administratifs, financiers et de développement opérationnel, au titre duquel une charge de 127 K€ (montant partiel excluant la fraction intégrée dans la rémunération des dirigeants) impacte les comptes du 1^{er} semestre 2013 contre 131 K€ au 1^{er} semestre 2012.

6.9. Evènements postérieurs à la date d'arrêté

Néant.

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2013

Période du 1er janvier 2013 au 30 juin 2013

Mesdames, Messieurs les 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 R.E., relatifs à la période du 1er janvier 2013 au 30 juin 2013, 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.

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 30 août 2013

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Régis Chemouny
Associé

Paris, le 30 août 2013

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

Communication Financière & Marchés de Capitaux
Investor Relations & Capital Markets

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

AFFINE

Société anonyme au capital de 53 300 000 €
A French société anonyme with share capital of €53,300,000
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