

RAPPORT FINANCIER S1 FINANCIAL REPORT H1 2014



Les comptes ont fait l'objet d'un examen limité des commissaires aux comptes.
[The financial statements have been subjected to a 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	9
Direction générale	9

STRATEGIE

Stratégie immobilière	10
Valeur du patrimoine	11

ACTIVITES

Foncière	14
Autres activités	17
Sociétés mise en équivalence	18

SYNTHESE FINANCIERE

Résultats consolidés	20
Cash-flow consolidé	21
Bilan consolidé	22
Perspectives	25
Comptes consolidés détaillés	27
Recommandations Best Practices de l'EPRA	29

ANNEXES

Liste des immeubles	34
Glossaire	36

ANNEXES FINANCIERES

Comptes consolidés	39
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
Portfolio 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 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 spécialisée dans l'immobilier d'entreprise, Affine détient en direct 58 immeubles d'une valeur de 583 M€ (hors droits) à fin juin 2014, répartis sur une surface globale de 540 200 m². La société est présente dans les bureaux (52 %), l'immobilier commercial (22 %) et les entrepôts et locaux d'activité (25 %). 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 2014 de 19 immeubles de bureaux et de commerce, d'une valeur de 355 M€ (doits inclus).

Enfin sa filiale à 99,6 % 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 : FR0000036105) 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 /
Directly owned properties ⁽¹⁾

583 M€

Surface / Surface area
540 200 m²

Revenus locatifs directs
Direct gross rental income
45 M€

Patrimoine total / Total portfolio ⁽²⁾

973 M€

Affine is a property company specialising in commercial properties. At the end of June 2014, Affine owned directly 58 properties worth €583m (excluding transfer tax), with a total surface area of 540,200 sqm. The firm owns office buildings (52%), retail properties (22%) and warehouses and industrial premises (25%). 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, of which Affine holds 49.5%. At the end of June 2014 the firm owned 19 office buildings and retail properties worth €355m (transfer taxes included).

Lastly, its 99.6% subsidiary Concerto European Developer specialises in logistics development.

In 2003, Affine opted for French real estate investment trust (SIIC) status. The Affine share is listed on NYSE Euronext Paris (Ticker: IML FP/BTTP.PA; ISIN code: FR0000036105) 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) Hors droits. / Excluding transfer tax.

(2) Droits inclus et incluant la juste valeur des immeubles des sociétés mises en équivalence. / Including transfer taxes and the fair value of properties of associates.

Chiffres clés

Key figures

Comptes consolidés (M€)	S1 2013	2013	S1 2014	Consolidated statements (€m)
Revenus locatifs	19,5	40,2	22,5	Gross rental income
Résultat opérationnel courant ⁽¹⁾	13,3	26,5	16,0	Current operating profit ⁽¹⁾
Résultat net	(0,2)	(8,8)	(6,4)	Net profit
Résultat net – part du groupe	(0,2)	(8,8)	(6,4)	Net profit – group share
Résultat EPRA	6,8	17,0	7,9	EPRA earnings
Capacité d'autofinancement	8,0	17,9	11,9	Funds from operation
Investissements (acquisitions et travaux) ⁽²⁾	3,9	27,0	4,6	Investments (acquisition and works) ⁽²⁾
Juste valeur du patrimoine (droits inclus) ⁽³⁾	570,7	626,8	617,6	FV of investment properties (incl. TT) ⁽³⁾
Juste valeur du patrimoine (hors droits) ⁽³⁾	540,1	593,8	583,2	FV of investment properties (excl. TT) ⁽³⁾
Actif net réévalué EPRA (hors droits) ⁽⁴⁾	270,1	256,0	242,8	EPRA net asset value (excl. TT) ⁽⁴⁾
ANNNR EPRA (hors droits) ⁽⁴⁾	306,3	289,5	270,6	EPRA NNNNAV (excl. TT) ⁽⁴⁾
Dettes financières nettes	329,9	347,0	347,3	Net financial debt
LTV (%)	45,7	46,8	48,3	LTV (%)
Coût moyen de la dette (%) ⁽⁵⁾	3,3	3,4	3,1	Average cost of debt (%) ⁽⁵⁾
Taux d'occupation EPRA (%)	87,7	90,9	91,5	EPRA occupancy rate (%)
Données par action (€)	S1 2013	2013	S1 2014	Figures per share (€)
Résultat net ⁽⁶⁾	(0,13)	(1,08)	(0,74)	Net profit ⁽⁶⁾
Résultat EPRA	0,55	1,44	0,66	EPRA earnings
Dividende	-	0,90	-	Dividend
Actif net réévalué EPRA (hors droits) ⁽⁴⁾	26,39	24,97	23,66	EPRA net asset value excl TT ⁽⁴⁾
ANNNR EPRA (hors droits) ⁽³⁾	29,93	28,23	26,37	EPRA NNNNAV excl TT ⁽⁴⁾
Cours de bourse (fin de période)	12,80	13,94	14,60	Share price (end of period)

NB : Le sous-groupe Banimmio est consolidé chez Affine par mise en équivalence. Depuis fin décembre 2013, Jardins des Quais est détenu à hauteur de 100 % et consolidé par intégration globale (précédemment par mise en équivalence). Les comptes de Banimmio sont en cours d'examen limité. / NB: The Banimmio sub-group are consolidated under the equity method. Since late December 2013, Jardins des Quais is wholly owned and fully consolidated (previously through the equity method). Banimmio's financial statements are currently under limited audit review.

(1) Ce montant n'intègre pas au S1 2013, 2013 et au S1 2014 les dépréciations sur les immeubles en stock de l'activité de développement, pour respectivement 0,5 M€, 1,2 M€ et 0,4 M€, repris dans les autres produits et charges. / In H1 2013, 2013 and H1 2014, this amount does not include the impairment of buildings in inventory of the property development business of €0.5m, €1.2m and €0.4m respectively, which is recognised under other income and expenses.

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

(3) Juste valeur des immeubles de placement y compris immeubles destinés à la vente. Le taux des droits utilisé pour les immeubles est de 6,2 % ou 6,9 %. / Fair value of investment properties, including property held for sale. The transfer tax rate used for buildings is 6.2% or 6.9%.

(4) Y compris ORA et après déduction des Titres Subordonnés à Durée Indéterminée (TSDI). / Including BRS (bonds redeemable in shares) and after deducting Perpetual Subordinated Loan notes (PSL).

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

(6) Après dilution des ORA. / After dilution due to BRS.

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

Janvier

Lancement par Banimmo du Tetris Business Park à Gand (Belgique), concept permettant une grande modularité dans la construction de bureaux allant de 3 000 m² à 60 000 m².

Février

Cession de 215 m² de bureaux à Bron (69).

Mars

Ouverture par Banimmo de la Galerie Bagatelle de 5 300 m² à Suresnes (92).

Avril

Cession de 20 057 m² d'entrepôts à Saint Quentin Fallavier (38).

Acquisition par Banimmo d'un terrain permettant la construction de 15 000 m² de surface de bureaux à Namur (Belgique).

Mai

Développement par Banimmo de 8 000 m² de bureaux pour BNP Paribas Fortis à Charleroi (Belgique).

Juin

Renforcement de la couverture de dette par de nouvelles opérations de swaps (15 M€) et de caps (60 M€).

Cession de 241 m² de bureaux à Montpellier (34).

Cession de 7 572 m² de bureaux à Evry (91).

Cession par Banimmo de 6 500 m² de bureaux en cours de construction à Auderghem à proximité de Bruxelles (Belgique).

January

Launch by Banimmo of the Tetris Business Park Ghent (Belgium), concept allowing for a high degree of modularity in the construction of offices ranging from 3,000 sqm to 60,000 sqm.

February

Disposal of 215 sqm of offices in Bron (69).

March

Opening by Banimmo of Bagatelle 5,300 sqm shopping mall in Suresnes (92).

April

Disposal of 20,057 sqm of offices in Saint Quentin Fallavier (38).

Acquisition by Banimmo of a plot of land allowing the development of 15,000 sqm of offices in Namur (Belgium).

May

Development by Banimmo of 8,000 sqm of offices for BNP Paribas Fortis in Charleroi (Belgium).

June

Debt hedging strengthened through new swaps (€15m) and caps (€60m).

Disposal of 241 sqm of offices in Montpellier (34).

Disposal of 7,572 sqm of offices in Evry (91).

Disposal by Banimmo of 6,500 sqm of offices under construction in Auderghem close to Brussels (Belgium).

Actionnariat Shareholders

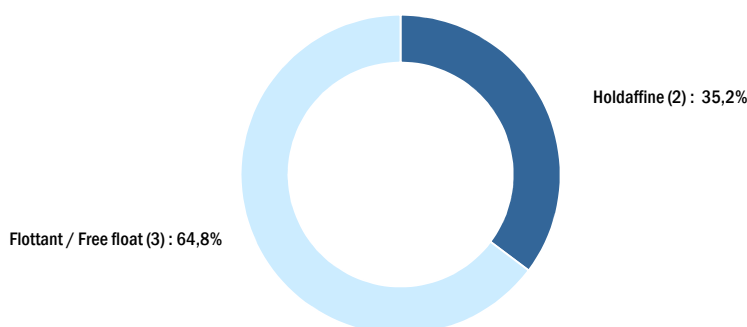
Actionnariat au 30 juin 2014

Au 30 juin 2014, le capital social s'élève à 53 500 000 € divisé en 9 051 431 actions.

Shareholders at 30 June 2014

At 30 June 2014, the share capital amounted to €53,500,000 divided into 9,051,431 shares.

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



(1) Répartition des droits de vote / Breakdown of voting rights: Holdaffine : 51,3 % ; Flottant / Free float: 48,7 %.

(2) Holdaffine est une société holding non cotée contrôlée par MAB Finances, holding d'animation du groupe Affine. / Holdaffine is an unlisted holding company 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 4.8% 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 1er février 2014 avec Invest Securities, assure la cotation du titre en continu et a été doté de 612 321 € et de 17 137 titres Affine. Le compte de liquidité, après prise en compte des achats et ventes du semestre, comprenait 20 330 actions au 30 juin 2014.

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 sa valeur. 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 24 avril 2013, et renouvelée lors de l'Assemblée générale du 30 avril 2014, la société a acquis à travers le contrat de liquidité au cours du semestre 41 770 actions. A travers ce même contrat, 51 526 titres ont été vendus au cours de cette période.

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, signed with Invest Securities on 1st February 2014, ensures the continuous quotation of the stock, and was allocated €612,321 and 17,137 Affine shares. After taking account of the purchases and sales over the first half, the liquidity account comprised 20,330 shares at 30 June 2014.

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

Under the authorisation granted by the Shareholders' Meeting of 24 April 2013, and renewed by the Shareholders' Meeting of 30 April 2014, the company purchased 41,770 shares during the first half through the liquidity contract. Through this same contract, 51,526 shares were sold during that period.

Le nombre d'actions détenues par la société et figurant dans son bilan s'élève au 30 juin 2014 à 20 330 pour un montant de 0,3 M€. Elles sont toutes liées à l'animation du marché.

The total number of treasury shares held by the company and recognised in its balance sheet on 30 June 2014 amounts to 20,330 for a value of €0.3m. All these shares are related to the liquidity contract.

Le nombre moyen de transactions journalières a été de 10 993 au cours du premier semestre 2014, contre 13 297 pour la même période en 2013. Le taux de rotation du capital atteint 31 % en base annualisée, et 47 % pour le seul flottant.

The average number of daily transactions was 10,993 during the first half 2014 compared with 13,297 in the same period in 2013. On an annual basis, the capital turnover rate was 31%, or 47% for the free float only.

A la suite de la publication de ses résultats annuels 2013, l'évolution du titre Affine, s'est rapprochée de celle des indices sectoriels IEIF SIIC France et EPRA Europe par rapport auxquels il avait surperformé depuis le début de l'année.

Following the publication of its FY13 annual results, Affine's share price trend went back in line with the IEIF SIIC France and EPRA Europe indexes, after outperforming them since the beginning of the year.

Au 30 juin 2014, le cours d'Affine s'établit à 14,60 € faisant ressortir une capitalisation boursière de 132,2 M€.

On 30 June 2014, the Affine share was trading at €14.60, giving a market capitalisation of €132.2m.

Caractéristiques boursières au 30 juin 2014 Stock market information at 30 June 2014

Marché / Market	NYSE Euronext Paris
Code ISIN / ISIN Code	FRO000036105
Ticker Bloomberg / Reuters	IML FP / BTPP.PA
SRD / DSO	Long seulement / Long only
Indices / Indexes	CAC Mid&Small, SIIC IEIF, EPRA
Nombre de titres / Number of shares	9 051 431
Flottant / Free float	64,8 %
Cours de clôture / Closing price	14,60 €
+ Haut & + Bas / High & Low	16,00 € / 13,91 €
Capitalisation / Market capitalisation	132,2 M€

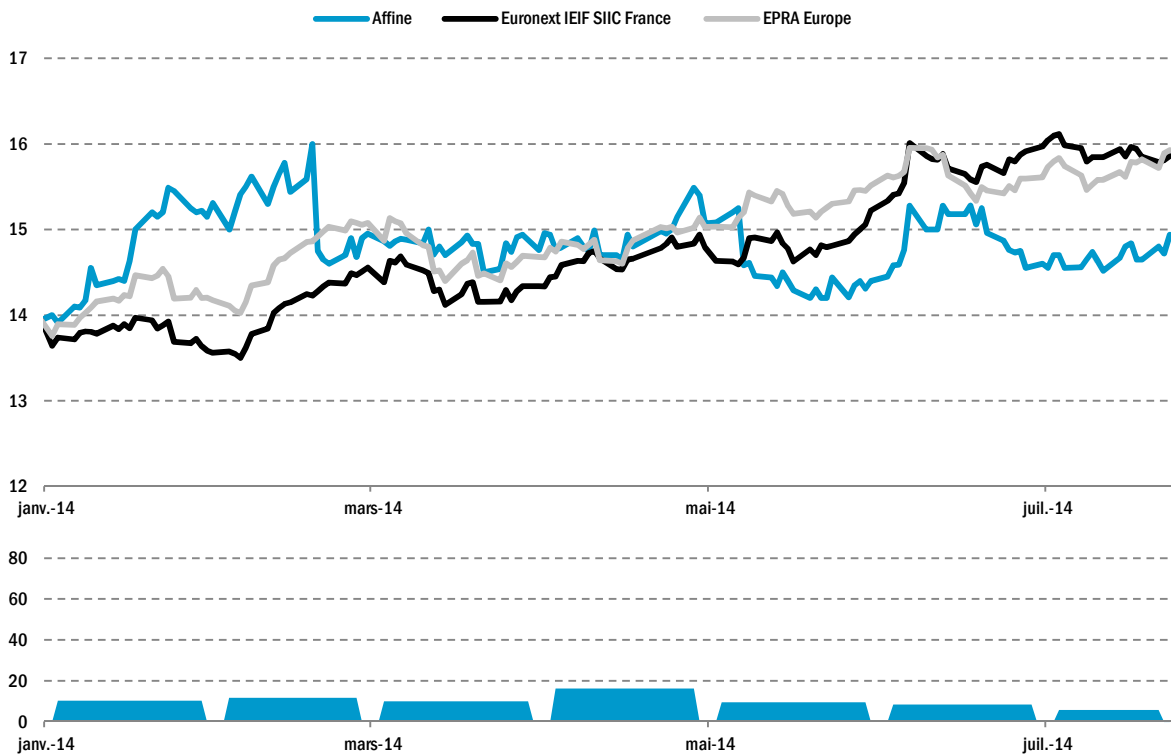
Agenda de l'actionnaire

- 22 octobre 2014 : Chiffre d'affaires du troisième trimestre
- Février 2015 : Chiffre d'affaires et résultats annuels 2014
- Avril 2015 : Chiffre d'affaires du premier trimestre
- Avril 2015 : Assemblée générale
- Mai 2015 : Paiement du dividende

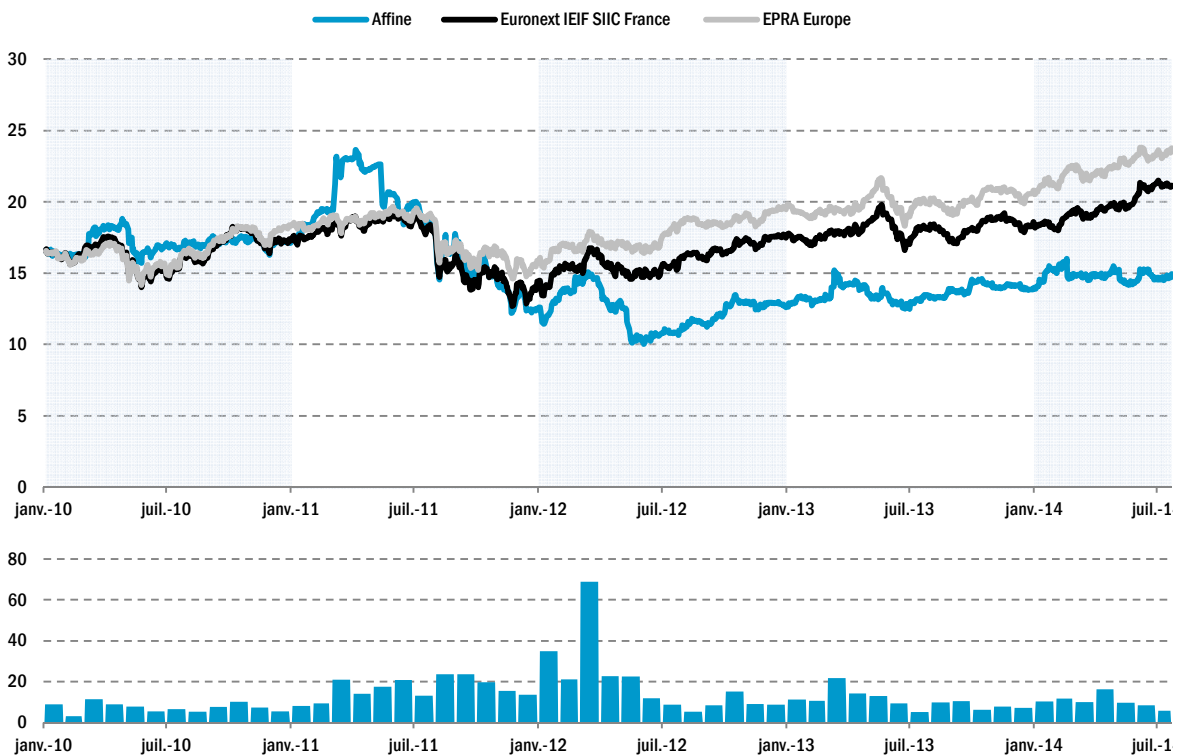
Shareholders' diary

- 22 October 2014: Third quarter revenues
- February 2015: 2014 Full-year revenues and results
- April 2015: First quarter revenues
- April 2015: Annual General Meeting
- May 2015: Dividend payment

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



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



GOVERNANCE]

GOVERNANCE

Conseil d'Administration au 30 juin 2014

Board of Directors at 30 June 2014

Maryse Aulagnon	Président Chairperson
Alain Chaussard	Représentant permanent de MAB-Finances, Vice-Président Permanent representative of MAB-Finances, Vice-Chairman
Delphine Benchetrit	Fondatrice et associée Finae Advisors Founder and Partner of Finae Advisors
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

L'Assemblée générale du 30 avril a procédé à la nomination d'un nouvel administrateur, Delphine Benchetrit. M. Michel Garbolino et la société Forum Partners n'ont pas souhaité, pour des raisons personnelles, voir leur mandat renouvelé : le Conseil les remercie chaleureusement pour leur contribution à ses travaux et à ceux de ses comités spécialisés.

The General Shareholders' Meeting of 30 April appointed a new Board member, Delphine Benchetrit. For personal reasons, Mr. Michel Garbolino and the company Forum Partners did not want their directorships renewed. The Board warmly thanks them for their contribution to its work and the work of its specialised committees.

Direction générale

Executive management

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

Stratégie immobilière Property strategy

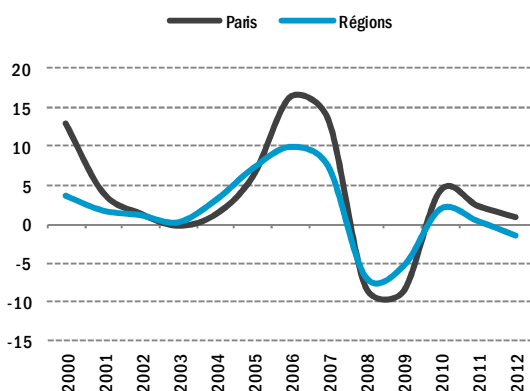
La stratégie d’Affine se définit en quatre axes :

- 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 environ), 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 à 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 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 s’est dotée des compétences nécessaires (bureaux, commerces de centre-ville, plate-formes logistiques).

Affine’s strategy focuses on four areas:

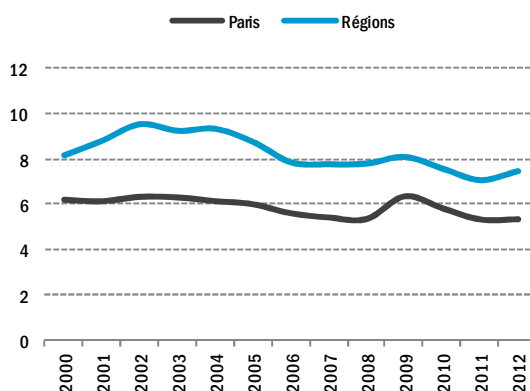
- a sustained effort aimed at upgrading its properties: focusing on medium-sized buildings compared to their markets (i.e. €10m to €20m approximately for offices), improving their quality in terms of sustainable development, taking care of the comfort of its tenants leading to improved rent stability, and optimising property management through strengthened cost control;
- investments focusing on buildings with relatively high yield and containing a potential for value creation due to their location or their rental situation;
- balanced development between the Paris region representing about half of the properties, and major French target cities in the other regions (Bordeaux, Lille, Lyon, Marseille, Nantes and Toulouse). In addition to a higher yield, those cities offer a more stable market than the Paris region, and benefit from good national and international transport services (TGV high speed train or airplanes);
- specialisation in three types of properties in which the company has acquired dedicated skills (offices, city-centre retail assets and 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

Valeur du patrimoine

Portfolio value

Répartition du patrimoine direct

Au 30 juin 2014, Affine détient 58 immeubles d'une valeur de 583 M€ (hors droits), répartis sur une surface globale de 540 200 m².

Le patrimoine est constitué en majorité d'immeubles de bureaux (52 %), le solde étant composé de commerces de centre-ville (22 %) et de plate-formes logistiques (25 %).

Les immeubles sont répartis à parts sensiblement égales, entre la région parisienne et les autres régions.

Direct portfolio breakdown

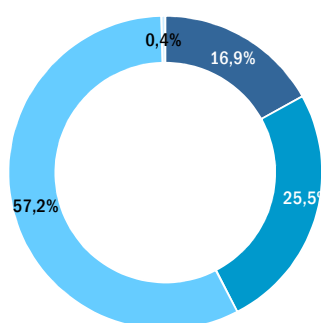
On 30 June 2014, Affine owned 58 properties with a total value of €583m (excluding transfer taxes), with a total surface area of 540,200 sqm.

The property assets comprise mainly office premises (52%), the remainder being split between city-centre retail assets (22%) and logistics platforms (25%).

The properties are spread more or less equally between the Paris area and the other regions.

Répartition géographique en valeur

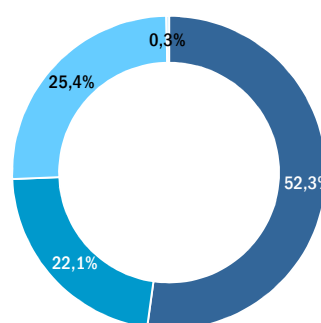
Breakdown of value by region



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

Juste valeur du patrimoine direct (hors droits)

Hors droits, la valeur du patrimoine passe de 594 M€ fin 2013 à 583 M€ fin juin 2014. Cette variation résulte :

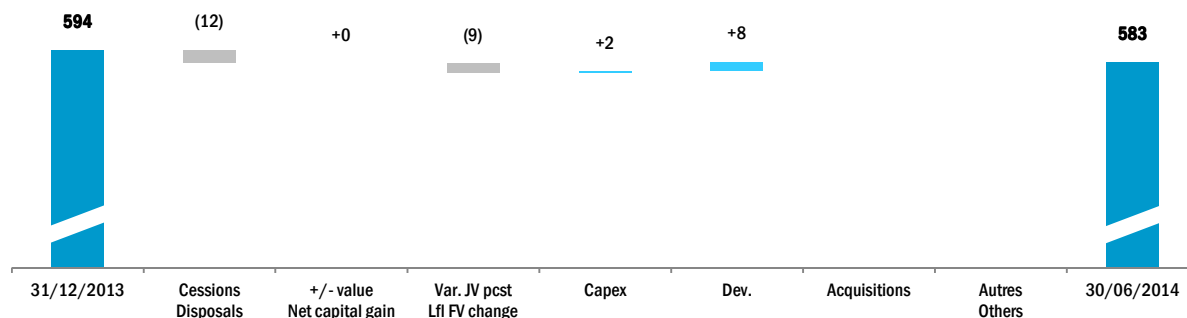
- de cessions à hauteur de 12,2 M€, dégageant une plus-value de 0,2 M€ ;
- d'une diminution de 9,4 M€ de la juste valeur des immeubles en portefeuille à la fin de la période ;
- de 2,4 M€ d'investissements d'amélioration des immeubles ;
- de 8,5 M€ de développement logistique ;

Fair value of directly-owned properties (excluding transfer taxes)

Excluding transfer taxes, the value of the properties fell from €594m at the end of 2013 to €583m at the end of June 2014. This change resulted from:

- disposals totalling €12.2m, with a net capital gain of €0.2m;
- a €9.4m decrease in fair value of buildings in the portfolio at the end of the period;
- €2.4m of investments for improvement of existing properties;
- €8.5m of logistics development;

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



La juste valeur du portefeuille à périmètre constant a enregistré une baisse de 1,9 % répartie entre :

- une diminution de 1,0 % due à la baisse des loyers de marché (VLM).
- une augmentation marginale provenant de la légère baisse des taux de rendement retenus pour certaines expertises,
- une baisse de 1,0 % 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 18,6 M€ de la valeur du patrimoine.

The fall of 1.9% in the portfolio's fair value on a like-for-like basis split between:

- a 1.0% decrease due to the fall in market rents (ERV).
- a negligible positive impact from slightly lower yield rates used by some appraisers,
- a residual 1.0% increase (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 €18.6m.

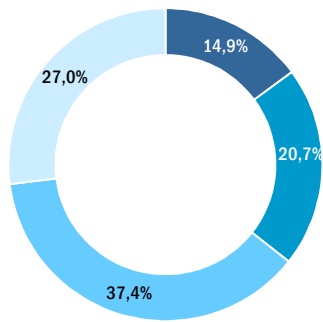
Juste valeur du patrimoine total (droits inclus)

En réintégrant dans le périmètre les immeubles des sociétés mises en équivalence, c'est-à-dire Banimmo et ses filiales, la juste valeur (droits inclus) du patrimoine total ressort à fin juin 2014 à 973 M€ contre 993 M€ à fin 2013.

Fair value of total portfolio (including transfer taxes)

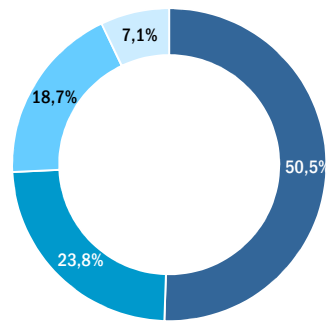
By including the buildings owned by the associates, i.e. Banimmo and its subsidiaries, the fair value (including transfer taxes) of the total portfolio stood at the end of June 2014 at €973m compared with €993m at the end of 2013.

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

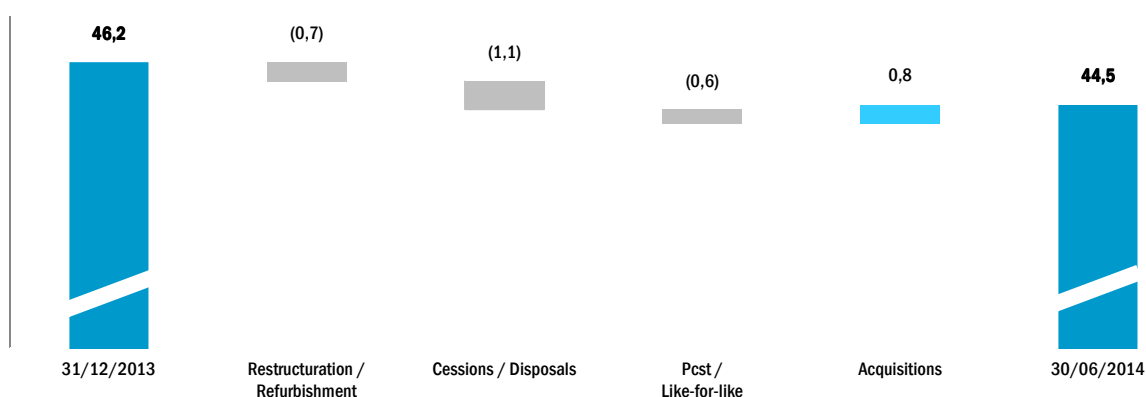
Les loyers des baux en vigueur au 30 juin 2014 représentent un montant annualisé de 44,5 M€, en baisse de 1,3 % à périmètre constant par rapport au 31 décembre 2013, et de 3,6 % en tenant compte des restructurations, acquisitions et cessions.

Headline rents

Rents of leases in effect at 30 June 2014 accounted for €44.5m on an annual basis, a decrease of 1.3% on a like-for-like basis compared with 31 December 2013, and down 3.6% taking account of refurbishments, acquisitions and disposals.

Evolution des loyers faciaux (M€)

Change in headline rents (€m)



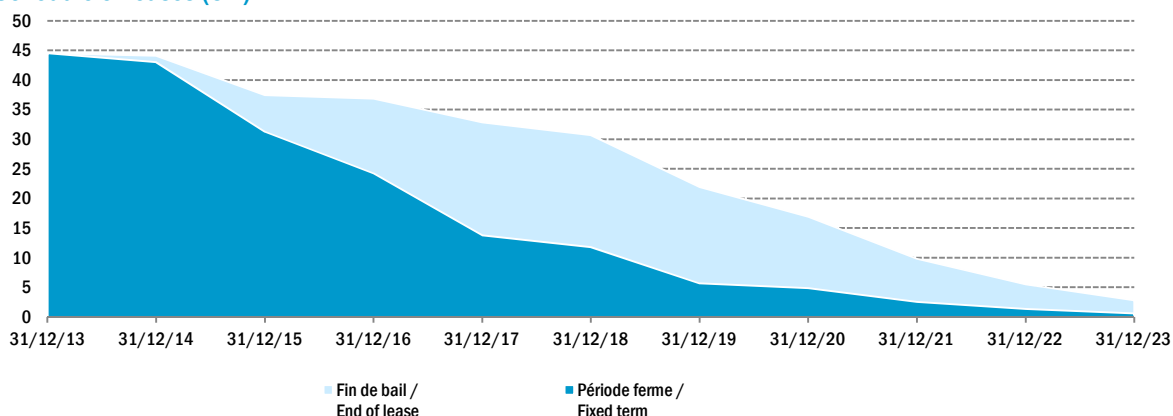
Au cours du semestre, Affine a signé 9 nouveaux baux portant sur une surface totale de 19 800 m² et un loyer annuel global de 0,9 M€. Par ailleurs, 7 locataires ont résilié leur bail, représentant une surface de 4 800 m² et des loyers annuels de 0,7 M€. Enfin, il y a eu 19 renégociations pour un montant de loyers de 2,1 M€.

La durée moyenne des baux et leur période ferme s'établissent respectivement à 5,5 ans et 3,2 ans, en augmentation sensible par rapport à fin 2013.

Over the first half, Affine signed 9 new leases concerning a total surface area of 19,800 sqm and total annual rents of €0.9m. Furthermore, 7 tenants cancelled their leases, representing a surface area of 4,800 sqm and annual rents of €0.7m. Lastly, 19 leases were renegotiated for a total amount of rents of €2.1m.

The average term of leases and their fixed term are 5.5 and 3.2 years respectively, significantly higher than at the end of 2013.

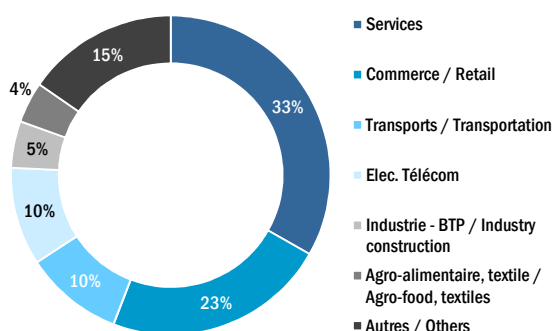
Echéance des baux (M€) Schedule of leases (€m)



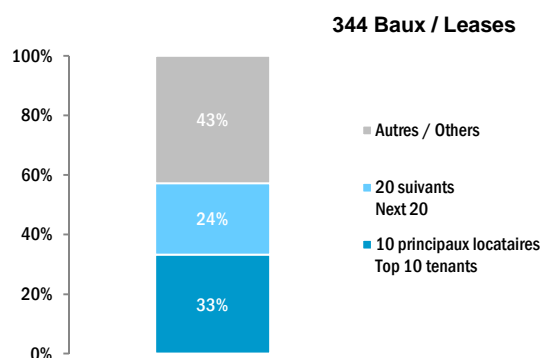
Parmi les trente plus importants locataires, qui représentent 57 % du total des loyers, aucun n'en atteint 10 %, afin d'éviter toute concentration du risque locatif. Les locataires les plus significatifs sont : SNCF, TDF, la Mairie de Corbeil-Essonnes et l'Armée.

Among the top thirty tenants, which account for 57% of total rents, none accounts for 10% of rent, 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.

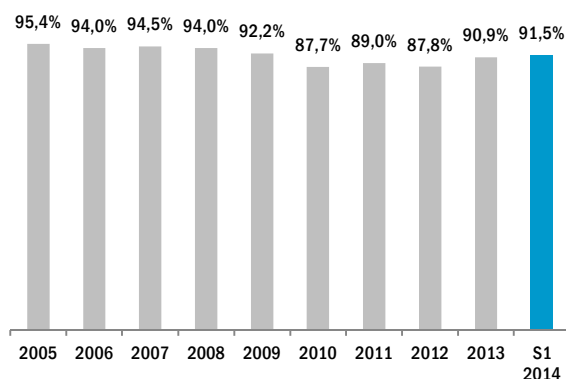
Au 30 juin 2014, le taux d'occupation financier d'Affine (excluant les trois immeubles en cours de restructuration à Gennevilliers, à Paris et à Lyon) s'améliore notablement pour atteindre 91,5 %, contre 90,9 % fin 2013.

Occupancy rate

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

At 30 June 2014, Affine's financial occupancy rate (excluding three buildings currently being renovated in Gennevilliers, Paris and Lyons) improved markedly to 91.5%, compared with 90.9% at the end of 2013.

Taux d'occupation EPRA * EPRA Occupancy rate*



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

74 % de la vacance financière du groupe est concentrée sur 7 actifs. Parmi eux un ensemble commercial à Nevers est en cours de commercialisation.

Si le taux de vacance des actifs commerciaux augmente pour atteindre 16 %, le taux des bureaux s'améliore pour atteindre 12 % et celui des entrepôts se stabilise à 2 %. Paris représente le pôle le plus performant avec un taux d'occupation de 100 % (hors un immeuble rue Réaumur en reconstruction).

Investissements & Cessions

Rénovations

La société a entrepris des travaux importants sur un immeuble rue Réaumur à Paris en vue de sa reconversion partielle en résidentiel et sur la plateforme logistique de Saint-Cyr-En-Val. Elle a lancé des travaux sur des immeubles de bureaux à Lille, Lyon et Bagnolet.

Par ailleurs, Affine a inauguré dans son ensemble immobilier mixte de 22 200 m² situé à Gennevilliers, proche de la gare des Grésillions (une des gares du futur Grand Paris Express), un nouveau restaurant inter-entreprise. Celui-ci permet de mieux répondre à la demande des locataires.

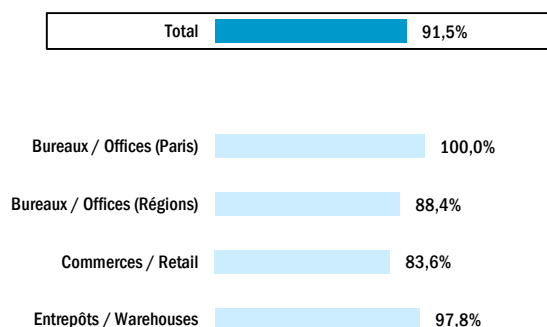
Acquisitions

Affine n'a finalisé aucune acquisition au cours du semestre mais est bien positionné dans un certain nombre de négociations devant conduire à des acquisitions au cours du second semestre.

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 Evry (7 572 m²), à Montpellier (241 m²) et à Bron (215 m²) ; entrepôt à Saint Quentin Fallavier (20 057 m²). L'ensemble des cessions ont été réalisées à des prix proches de la juste valeur de fin 2013.

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



74% of the Group's financial vacancy is due to 7 properties. Of these, one shopping centre in Nevers is in a letting process.

If the retail vacancy rate increased to 16%, the offices rate improved to 12% and the warehouse's rate stabilised at 2%. The Paris segment had the highest performance, with an occupancy rate of 100% (excluding a building in the rue Réaumur, which is currently being refurbished).

Investments & Disposals

Refurbishment

The company has undertaken major works on the building at rue Réaumur in Paris for the purpose of partially reconverting it into residential property and on the logistics platform in Saint-Cyr-En-Val. It has launched works on office buildings in Lille, Lyons and Bagnolet.

In addition, Affine has just opened in its 22,000 sqm mixed-use building located in Gennevilliers, close to the Grésillions station (one of the forthcoming Grand Paris Express stations), a new inter-company restaurant. This facility is in response to demand from tenants.

Acquisitions

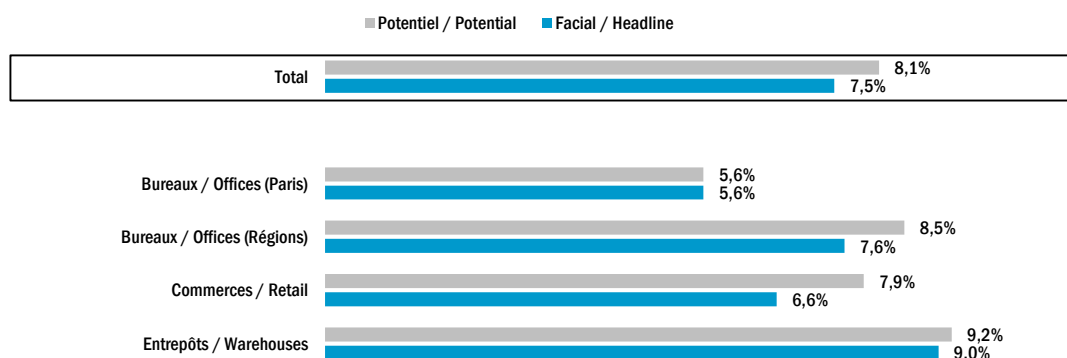
Affine did not finalise any acquisition during the first half of the year but is in a promising situation in several negotiations which should lead to acquisitions during the second half.

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 Evry (7,572 sqm), in Montpellier (241 sqm) and in Bron (215 sqm); a warehouse in Saint Quentin Fallavier (20,057 sqm). All the disposals were made at prices close to fair value at the end of 2013.

Rendement du patrimoine par pôle

Rental yield of assets by area of expertise



Autres activités

Other businesses

Développement

CONCERTO EUROPEAN DEVELOPER

Filiale 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 2014 à Devanlay (marques Lacoste et Aigle), d'une plateforme logistique de 18 770 m² dans le cadre d'un bail de 9 ans fermes ;
- Signature d'un accord avec Petit Bateau, un des leaders du prêt-à-porter pour enfant, femme et homme, pour la réalisation d'une plateforme logistique de 43 500 m², dans le cadre d'un bail de 11 ans fermes, livrable au second semestre 2015 ;
- Développement avec la Shema (Société Hérouvillaise d'Economie Mixte pour l'Aménagement) d'un projet de plateforme logistique multimodale sur le Parc Logistique Calvados Honfleur, orienté vers la massification et mutualisation des flux logistiques. Un permis de construire a été déposé pour un bâtiment de 117 000 m².
- Dépôt du permis de construire d'une plateforme logistique de 51 200 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. Après une première opération de 3 700 m² livrée fin 2012, la seconde

Development

Concerto European Developer is a subsidiary focused on the development of new generation logistic platforms. It conducts its business activities mainly in France:

- Delivery in April 2014 to Devanlay (Lacoste and Aigle brands) of a 18,770 sqm logistics platform, through a 9-year fixed term lease;
- Agreement with Petit Bateau, a leading ready-to-wear brand specialised in clothing for children, women and men, for the construction of a 43,500 sqm logistics platform through a 11-year fixed term lease, to be delivered in the second half 2015;
- Development with Shema (Société Hérouvillaise d'Economie Mixte pour l'Aménagement) of a project for a multi-modal logistics platform in the Calvados Honfleur Logistics Park, geared towards freight and the pooling of logistic flows. A building permit for a 117,000 sqm building has been filed.
- Filing of the building permit for a 51,200 sqm logistics platform and 3,200 sqm of offices and technical premises in Cambrai.

Abroad, the company continues to market the site of Sant Feliu de Buixalleu (Spain) on a total surface area of 38,700 sqm. Following a first building of 3,700 sqm delivered by late 2012, the second

opération signée avec ILS Servicios Logísticos porte sur un bail de 10 ans fermes pour une plateforme logistique de 10 700 m² livrable fin 2014.

project has been signed with ILS Servicios Logísticos for a 10-year fixed term lease of a 10,700 sqm logistics platform, to be delivered in late 2014.

Société mise en équivalence : Banimmo Associate

Au 30 juin 2014, Banimmo détient 19 immeubles (et 6 terrains), pour une superficie totale de plus de 144 000 m², et a dégagé un revenu locatif de 4,9 M€ au S1 2014 contre 4,7 M€ au S1 2013. Au cours de la période, la société a signé ou renégocié des nouveaux baux pour plus de 2 900 m², contre 1 000 m² libérés. Elle a par ailleurs achevé la commercialisation de la Galerie commerciale Bagatelle à Suresnes, livrée en mars et en cours de cession à un investisseur. A fin juin, le taux d'occupation des immeubles de placement était de 74,8 %.

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 2014 à 355 M€ (droits inclus) en incluant la juste valeur des sociétés mises en équivalence.

Avec la vente de l'immeuble de bureaux Veridis (Bruxelles) livrable en 2015, pour une valeur transactionnelle de 23,2 M€, Banimmo a réalisé 30 % de son objectif annuel de cessions de 80 M€. D'autres cessions sont en cours de négociation.

Outre d'immeubles à Charleroi (voir ci-dessous) et à Gand, Banimmo a poursuivi le redéveloppement à Paris des galeries commerciales Secrétan et Marché Saint Germain.

Par ailleurs Banimmo a acquis auprès de City Mall un bail emphytéotique sur un terrain à Charleroi afin d'y réaliser un programme de développement mixte autour du Palais des Expositions.

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

- Grondbank The Loop (25 %) : aménagement et développement en cours du complexe Flanders

At 30 juin 2014, Banimmo owned 19 buildings (and 6 plots of land) with a total surface area exceeding 144,000 sqm, and generated gross rental income of €4.9m in H1 2014 compared to €4.7m in H1 2013. During the period, the company signed or renegotiated leases for more than 2,900 sqm, while 1,000 sqm were departed. It also completed the marketing of Bagatelle shopping mall in Suresnes, delivered in March and under the process of being sold to an investor. At the end of June, the occupancy rate of the investment properties was 74,8%.

The nature of Banimmo's activities, i.e. the repositioning and redevelopment of buildings or sites, makes its portfolio fair 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 2014, the total value of the buildings stood at €355m (transfer taxes included), including the fair value of associates.

With the sale of the office building Veridis (Brussels) to be delivered in 2015 for a transaction value of €23.2m, Banimmo made 30% of its annual target of disposals of €80m. More sales are currently under negotiation.

In addition to office buildings in Charleroi (see below) and Ghent, Banimmo has continued the redevelopment in Paris of the shopping centers Secrétan and Marché Saint Germain.

Furthermore, Banimmo acquired from City Mall a emphyteutic lease on a land in Charleroi in order to implement a development program around the Exhibition Center.

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

- Grondbank The Loop (25%): conversion and development in process on the Flanders Expo

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 à Verviers et Namur.
- Bureau Cauchy (50 %) : terrain en vue de la construction de 15 000 m² de bureaux à Namur (Belgique).
- Charleroi Tirou Promotion (50 %) : nouveau built-to-suit de bureaux de 8 000 m² pour BNP Paribas Fortis à Charleroi (Belgique).

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

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 Verviers and Namur.
- Bureau Cauchy (50%): plot of land allowing the development of 15,000 sqm offices in Namur (Belgium).
- Charleroi Tirou Promotion (50%): new 8,000 sqm built-to-suit of offices for BNP Paribas Fortis in Charleroi (Belgium).

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

SYNTHÈSE FINANCIÈRE FINANCIAL SUMMARY

Résultats consolidés Consolidated earnings

Résultat consolidé (M€)	S1 2013	2013	S1 2014	Consolidated earnings (€m)
Revenus locatifs	19,5	40,2	22,5	Gross rental income
Loyers nets	17,1	34,8	20,7	Net rental income
Revenus des autres activités	1,5	1,9	0,5	Other income
Frais de fonctionnement	(5,2)	(10,0)	(5,1)	Corporate expenses
EBITDA courant ⁽¹⁾	13,4	26,7	16,0	Current EBITDA⁽¹⁾
Résultat opérationnel courant	13,3	26,5	16,0	Current operating profit
Autres produits et charges	(0,9)	(2,7)	(0,2)	Other income and expenses
Résultat des cessions d'actifs	(0,2)	(0,1)	0,2	Net profit or loss on disposal
Résultat opérationnel avt ajust. valeur	12,2	23,7	15,9	Operating profit (before value adj.)
Solde net des ajustements de valeurs	(9,8)	(18,4)	(9,4)	Net balance of value adjustments
Résultat opérationnel net	2,4	5,4	6,5	Net operating profit
Coût de l'endettement financier net	(5,6)	(11,5)	(5,7)	Net financial cost
Ajustement de valeurs des instr. financiers	3,7	4,0	(2,3)	Fair value adjustments of hedging instr.
Impôts	(0,8)	(1,4)	(0,6)	Taxes
Sociétés mises en équivalence	(0,1)	(5,3)	(4,1)	Associates
Divers ⁽²⁾	0,1	(0,1)	(0,1)	Miscellaneous ⁽²⁾
Résultat net	(0,2)	(8,8)	(6,4)	Net profit
Résultat net - part du groupe	(0,2)	(8,8)	(6,4)	Net profit - group share

Résultat net - part du groupe	(0,2)	(8,8)	(6,4)	Net profit - group share
Retraitement EPRA	7,0	25,8	14,3	EPRA adjustments
Résultat EPRA ⁽³⁾	6,8	17,0	7,9	EPRA earnings⁽³⁾

NB : Le sous-groupe Banimmo est consolidé chez Affine par mise en équivalence. Depuis fin décembre 2013, Jardins des Quais est détenu à hauteur de 100 % et consolidé par intégration globale (précédemment par mise en équivalence). Les comptes de Banimmo sont en cours d'examen limité. / NB: The Banimmo sub-group are consolidated under the equity method. Since late December 2013, Jardins des Quais is wholly owned and fully consolidated (previously through the equity method). Banimmo's financial statements are currently under limited audit review.

(1) L'EBITDA courant correspond au résultat opérationnel courant hors coûts de dépréciations et d'amortissements courants. Ce montant n'intègre pas au S1 2013, 2013 et au S1 2014 les dépréciations sur l'activité de développement, pour respectivement 0,5 M€, 1,2 M€ et 0,4 M€, repris dans les autres produits et charges. / Current EBITDA represents the current operating profit excluding current depreciation and amortisation costs. In H1 2013, 2013 and H1 2014, this amount excludes the impairment of properties of the development business, which were €0.5m, €1.2m and €0.4m respectively and which are recognised under other income and expenses.

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

(3) L'EPRA, association des foncières européennes cotées en bourse, a mis à jour en septembre 2011 un guide sur les mesures de performances complété en janvier 2014 par des recommandations additionnelles. Le Résultat EPRA exclut essentiellement, comme précisé dans la note sur les retraitements de l'EPRA, les variations de justes valeurs et les plus ou moins-values de cessions. Le S1 2013 a été corrigé des autres produits et charges opérationnels et financiers qui sont dorénavant réintégrés dans le résultat EPRA. / The European Public Real Estate Association (EPRA) issued Best Practice Recommendations in September 2011 which give guidelines for performance measures. Additional guidances were released in January 2014. As detailed in the EPRA adjustments note, EPRA earnings essentially excludes the effects of fair value changes and gains or losses on sales. EPRA earnings for H1 2013 was adjusted by reintegrating other operational and financial income and expenses.

Les loyers progressent de 15,7 %, notamment en raison de l'intégration à 100 % de Jardins des quais et de l'entrée en loyer d'immeubles réalisés par Concerto European Developer. Les charges locatives intégrant un décalage dans les redditions de charges, les loyers nets sont ainsi en hausse de 20,5 %. A périmètre constant, les revenus locatifs diminuent de 0,6 %.

Rents were up 15.7%, mainly owing to the integration of 100% of Les Jardins des Quais and the entry of the rents of the buildings realised by Concerto European Developer. Service charges including a shift in the rebilling of services, net rents increased by 20.5%. On a like-for-like basis, gross rental income decreased by 0.6%

Le résultat opérationnel courant passe de 13,3 M€ à 16,0 M€, reflétant pour l'essentiel le gain de loyers compensé en partie par la baisse des revenus de

Current operating profit increased from €13.3m to €16.0m, mainly reflecting the gain of rents offset partially by the decrease in revenues from the

l'activité de développement immobilier (0,1 M€ vs 0,9 M€, hors dépréciation sur stocks). Les frais de fonctionnement ont poursuivi leur baisse à 5,1 M€.

Les cessions d'actifs ayant été réalisées à leur juste valeur, le résultat opérationnel avant ajustement de valeur s'établit à 15,9 M€ (+20,3 %) ; après prise en compte d'une baisse de la juste valeur de 9,4 M€ des immeubles, similaire à l'an passé, il ressort à 6,5 M€ contre 2,4 M€ pour l'exercice précédent.

Les frais financiers nets augmentent légèrement à 5,7 M€, principalement en raison de l'intégration de Jardins des Quais. Par ailleurs, la juste valeur des instruments financiers enregistre une nette baisse de 2,3 M€ contre une hausse de 3,7 M€ au premier semestre 2013.

Le poste Sociétés mis en équivalence est principalement impacté par les résultats dégagés par la filiale belge Banimmco. Celle-ci a enregistré des provisions importantes de sa participation dans City Mall qui ont entraîné une perte comptable de 7,2 M€.

En conséquence, Affine enregistre un résultat net consolidé de -6,4 M€, contre -0,2 M€ au cours du premier semestre 2013.

Retraité des éléments non-courants, tels que la variation de juste valeur et les plus ou moins-values de cessions, le résultat EPRA ressort à 7,9 M€ contre 6,8 M€ pour la même période en 2013 (le S1 2013 a été corrigé des autres produits et charges opérationnels et financiers qui sont depuis la fin 2013 réintégrés dans le résultat EPRA).

development activity (€0.1m vs. €0.9m, excluding depreciation of inventories). Operating expenses continued to decrease to €5.1m.

As asset disposals were realised at their fair value, operating profit before value adjustment amounted to €15.9m (+20.3%); after taking into account a €9.4m drop in fair value of the buildings, it totalled €6.5m compared to €2.4m the previous year.

Net financial costs increased slightly to €5.7m, mainly owing to integration of Les Jardins des Quais. The fair value of financial instruments fell sharply by €2.3m compared with a €3.7m increase in the first half 2013.

Associates mainly reflected the situation of the Belgian subsidiary Banimmco. It recognised substantial provisions for its stake in City Mall, which led to a net loss of €7.2m.

Consequently, Affine posted a net consolidated loss of €6.4m, compared to -€0.2m in H1 2013.

Adjusted for exceptional items such as changes in fair value and gains or losses on disposals, EPRA earnings were down at €7.9m, compared with €6.8m for the same period in 2013 (EPRA earnings for H1 2013 has been adjusted since end of 2013 by reintegrating other operational and financial income and expenses).

Cash-flow consolidé Consolidated cash flow

Flux de trésorerie (M€)	S1 2013	2013	S1 2014	Cash Flow (€m)
Capacité d'autofinancement	8,0	17,9	11,9	Funds from operation
Capacité d'autofinancement hors coût de l'endettement et des charges d'impôts	14,0	30,1	17,9	Funds from operation excluding cost of debt and taxes
Variation du BFR	2,2	1,3	(11,2)	Change in WCR
Impôt payé	0,0	(0,3)	(1,0)	Taxes paid
Cash-flow opérationnel	16,2	31,1	5,7	Operating cash flow
Investissements	(3,5)	(27,1)	(4,7)	Investments
Cessions	3,8	8,3	12,2	Disposals
Divers	1,3	(1,2)	0,1	Other
Cash-flow d'investissement	1,7	(20,1)	7,6	Investment cash flow
Emprunts nouveaux	15,2	47,6	9,9	New loans
Remboursements d'emprunts	(25,7)	(41,9)	(18,0)	Loan repayments
Intérêts	(5,6)	(11,5)	(5,8)	Interest
Divers (dont dividende)	(8,4)	(12,8)	(8,2)	Other (including dividend)
Cash-flow de financement	(24,6)	(18,6)	(22,0)	Financing cash flow
Variation de trésorerie	(6,8)	(7,6)	(8,8)	Change in cash position

La capacité d'autofinancement passe de 8,0 M€ à 11,9 M€, en liaison avec l'évolution des loyers ; hors frais financiers et charges d'impôts elle augmente aussi sensiblement pour s'établir à 17,9 M€.

La variation de BFR fait apparaître une évolution fortement négative (-11,2 M€ vs 2,2 M€). D'une part le semestre enregistre le paiement au trésor public de la TVA (8,8 M€) perçue lors du financement de l'acquisition de l'ensemble Les Jardins des Quais à Bordeaux fin décembre (remboursement du crédit-bail puis mise en place d'un nouveau crédit-bail). D'autre part le solde des comptes clients / fournisseurs s'améliore de 0,7 M€ contre une détérioration de 2,1 M€ au premier semestre 2013. Le cash-flow opérationnel ressort ainsi à 5,7 M€ contre 16,2 M€ pour la même période en 2013.

Les flux d'investissement sont en légère augmentation avec un montant de 4,7 M€ contre 3,5 M€ l'an passé. La politique d'arbitrage s'est poursuivie avec 12,2 M€ de cessions. Au total le cash-flow d'investissement ressort à 7,6 M€ contre 1,7 M€ pour la même période en 2013.

Le solde net des opérations de financement, y compris les dividendes distribués (8,1 M€) et les frais financiers (5,8 M€), dégage un cash-flow négatif de 22,0 M€, les nouveaux emprunts couvrant 55 % des remboursements.

La trésorerie disponible a ainsi diminué au cours du semestre de 8,8 M.

The Group's funds from operation went from €8.0m to €11.9m, linked to the change in rental income; excluding financial costs and taxes, funds from operation increased significantly and settled at €17.9m.

WCR fell sharply (-€11.2m vs. €2.2m). On the one hand, the first half registered the payment to the French Treasury of the VAT (€8.8m) collected at the financing of the Jardins des Quais complex acquisition in Bordeaux at the end of 2013 (repayment of the finance lease followed by the signing of a new finance lease). On the other hand, the balance of trade receivables and suppliers improved by €0.7m against a €2.1m deterioration in the first half of 2013. Operating cash flow was thus €5.7m versus €16.2m for the same period in 2013.

Cash flow for investments went up, at €4.7m compared with €3.5m last year. The disposal policy continued with €12.2m of sales. Total cash flow from investments came to €7.6m, compared to €1.7m for the same period in 2013.

The net balance of financing operations, including dividends distributed (€8.1m) and financial costs (€5.8m), generated negative cash flow of €22.0m, with new borrowings covering 55% of repayments.

The available cash position thus decreased by €8.8m over the first half.

Bilan consolidé Consolidated balance sheet

Bilan consolidé (M€)	S1 2013	2013	S1 2014	Consolidated balance sheet (€m)
ACTIF	747,7	779,4	741,2	ASSETS
Immeubles (hors droits)	540,1	593,8	583,2	Properties (excluding transfer taxes)
<i>dont immeubles de placement</i>	518,5	550,4	431,9	<i>of which investment properties</i>
<i>dont immeubles destinés à la vente</i>	21,7	43,4	151,3	<i>of which property held for sale</i>
Titres de participations	0,1	0,3	0,3	Equity holdings
Sociétés mises en équivalence	87,2	60,4	56,4	Associates
Trésorerie	25,5	39,4	21,3	Cash
Autres actifs	94,9	85,5	80,0	Other assets
PASSIF	747,7	779,4	741,2	LIABILITIES
Fonds propres (avant affectation)	337,2	326,2	310,3	Shareholders' equity (before allocation)
<i>dont ORA</i>	20,7	20,6	20,4	<i>of which BRS</i>
<i>dont TSDI</i>	73,2	73,2	73,2	<i>of which PSL</i>
Dettes bancaires	350,3	366,5	358,1	Bank debt
Autres passifs	60,2	86,7	72,8	Other liabilities

Actif net réévalué

Les fonds propres totaux s'établissent au 30 juin 2014 à 310,3 M€, soit une baisse de 15,9 M€ par rapport à fin 2013 en raison d'une part de la distribution de 2014 (dividendes et rémunération des ORA et TSDI), et d'autre part du résultat négatif de la période. 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 242,8 M€ (-5,2 %). Par action, il ressort à 23,66 € (après dilution des ORA et hors autocontrôle), en diminution de 5,3 % par rapport au 31 décembre 2013. Droits inclus, l'ANR EPRA par action s'établit à 27,16 €.

Net asset value

At 30 June 2014, total shareholders' equity amounted to €310.3m, a decline of €15.9m compared to late 2013, due firstly to the 2014 distribution (dividends and payment of BRS and PSL coupons) and secondly to the net loss for the period. After deducting quasi-equity (€73.2m in perpetual subordinated loan notes), and after adjustments of the fair value of derivatives and deferred taxes, the EPRA net asset value excluding transfer taxes was €242.8m (-5.2%). NAV per share was €23.66 (after BRS dilution and excluding treasury shares), down 5.3% compared with 31 December 2013. Including transfer taxes, NAV per share was €27.16.

ANR (M€)	S1 2013	2013	S1 2014	NAV (€m)
Fonds propres (avant affectation) pdg	337,2	326,2	310,3	Shareholders' equity (before allocation) gs
Retraitement des TSDI	(73,2)	(73,2)	(73,2)	PSL adjustment
ANR IFRS (hors droits)	264,0	253,0	237,0	IFRS NAV (excl. TT)
Retraitements EPRA	6,0	3,1	5,7	EPRA adjustments
ANR EPRA (hors droits)	270,1	256,0	242,8	EPRA NAV (excl. TT)
ANR EPRA (droits inclus)	304,7	290,5	278,7	EPRA NAV (incl. TT)
Nombre d'actions dilués (hors autocontrôle)	10 233 496	10 251 873	10 261 629	Diluted number of shares (excl. Tr. shares)
ANR EPRA dilué (hors droits) par action (€)	26,39	24,97	23,66	Diluted EPRA NAV (excl. TT) per share (€)

Par rapport à l'ANR EPRA hors droits, le cours de l'action au 30 juin 2014 (14,60 €) présente une décote de 38 %.

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 26,4 € (hors droits) et 29,9 € (droits inclus).

Based on EPRA NAV excluding transfer taxes, the share price at 30 June 2014 (€14.60) showed a discount of 38%.

Finally, EPRA triple net NAV, including the fair value of hedging instruments, deferred tax and the difference between the accounting and discounted value of the debt, amounted to €26.4 (excl. transfer tax) and €29.9 (incl. transfer tax).

Financement

La politique de financement basée sur des relations de longue durée avec ses banques et des financements dédiés par opération, de taille moyenne, avec octroi de sûretés réelles, de longue durée et amortissables, a permis à Affine de bénéficier en permanence 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 inférieur à 50 %, en sensible diminution depuis quelques années.

Financing

The financing policy based on long-term relationships with its banks and operation-dedicated medium-sized financings, secured with mortgages, gradual amortisation and with long-term repayment periods, has enabled Affine to benefit permanently from access to bank financing on competitive terms.

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

Affine therefore has good 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 optimise the use of its equity while maintaining a LTV ratio below 50%, a significant drop over the last few years.

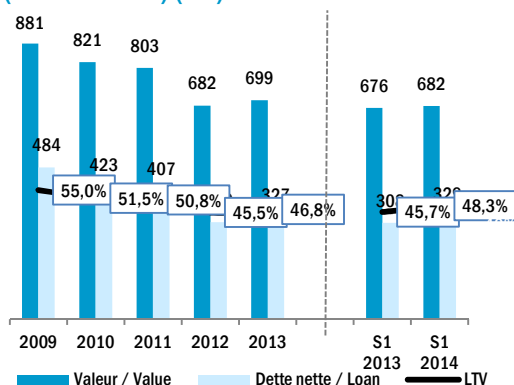
Le total des crédits bancaires signés pour le premier semestre 2014 s'élève à 9,9 M€, à comparer à un montant d'amortissements de la dette bancaire de 18,0 M€ sur la période.

Le groupe dispose par ailleurs au 30 juin 2014 de lignes de crédit à court terme confirmées pour un montant total de 19 M€.

New bank loans taken out in the first half 2014 amounted to €9.9m, compared to €18.0m of bank debt amortisation over the period.

In addition, the Group had secured short-term lines of credit totalling €19m at 30 June 2014.

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



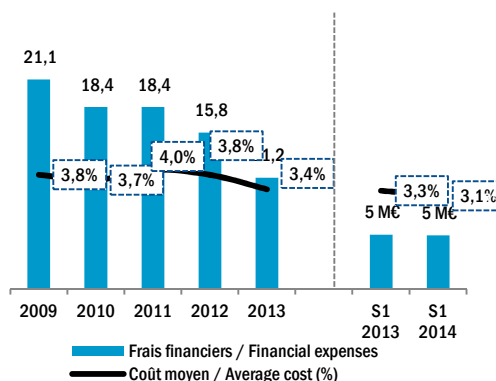
Au 30 juin 2014 la dette financière (nette de la trésorerie et équivalents de trésorerie et comprenant les crédit-bails) du groupe reste stable à 347 M€. Elle représente 1,1 fois le montant des fonds propres.

Déduction faite de la dette allouée au crédit-bail attachée à l'activité de location financement (18 M€), la dette financière nette s'élève à 329 M€. Rapportée aux immeubles de placement, aux stocks et à la part d'Affine dans la situation nette des sociétés mises en équivalence (56 M€), elle conduit à un LTV de 48,3 %, contre 46,8 % fin 2013.

Le rapport des frais financiers sur la moyenne des dettes financières nettes fait ressortir pour le semestre un coût moyen de la dette de 2,0 % (3,1 % coûts de couverture inclus) contre 1,9 % (3,4 %) pour 2013.

La durée moyenne de la dette au 30 juin 2014 est de 5,5 années. Les dettes sont amorties à un rythme correspondant à la détention de l'actif sous-jacent, le solde du crédit étant remboursé à l'échéance finale. Le graphique ci-dessous montre qu'Affine ne doit faire face à aucune échéance majeure au cours des prochaines années.

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



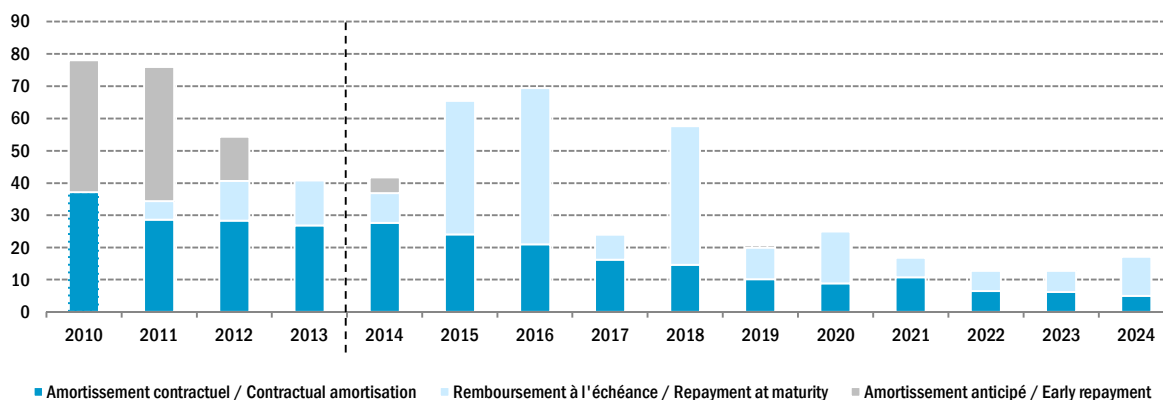
At 30 June 2014, the Group's financial debt (net of cash and cash equivalents and including finance leases) remains stable at €347m. It corresponds to 1.1 times total shareholders' equity.

After deducting the debt allocated to finance lease activities (€18m), the net financial debt totalled €329m. Divided by investment properties, the stocks and the Affine stake in the net value of associates (€56m), it results in an LTV ratio of 48.3%, compared with 46.8% at year-end 2013.

The ratio of financial costs to average net financial debt resulted for the first half in an average cost of debt of 2.0% (3.1% including hedging costs) as against 1.9% (3.4%) for 2013.

At 30 June 2014, the average maturity of debt was 5.5 years. Debts are amortised at a pace corresponding to the holding of the underlying asset, with the balance of the loan repaid at final maturity. The graph below shows that Affine has no major maturities occurring over the next few years.

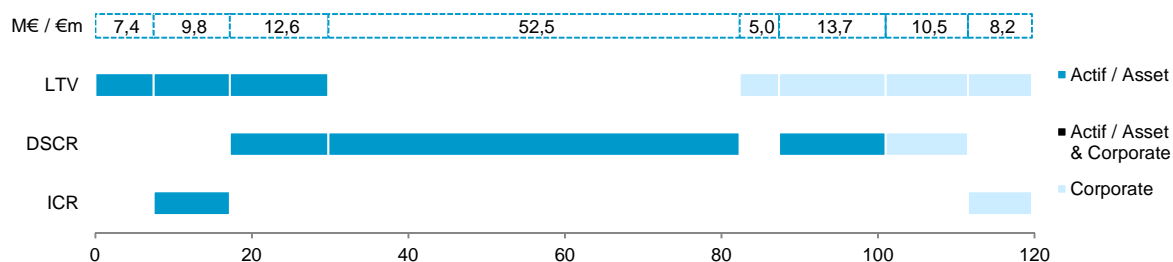
Amortissement de la dette (M€) Debt amortisation (€m)



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 Affine debt 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 2014 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 2014, 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

Après le rachat de la totalité des Jardins des Quais à Bordeaux en décembre 2013, la reprise des investissements est menée activement dans le cadre d’un développement équilibré entre Paris / région parisienne et les grandes métropoles régionales. Aucune acquisition n’a été finalisée en ce début d’année mais Affine, bien positionnée dans un certain nombre de négociations, devrait faire aboutir quelques projets au second semestre.

Cette politique d’investissement sélective, le cas échéant en partenariat, vise à retrouver le volume

Following the acquisition of Jardins des Quais in Bordeaux in December 2013, the company has actively resumed investment as part of a strategy to achieve balanced development between Paris / Paris region and the major regional cities. No acquisitions were completed early this year but Affine is in a promising situation in several negotiations and expects to successfully complete some projects in the second half of the year.

This policy of selective investment, which in certain cases is implemented in partnerships, aims to

des loyers des années antérieures tout en maintenant le LTV à un niveau prudent.

En parallèle, Affine poursuivra sa politique d'amélioration du patrimoine par la cession des actifs ne correspondant plus à ses critères d'investissement.

restore rents to the volume of previous years while at the same time maintaining LTV at a prudent level.

In parallel, Affine continues its policy of improving its portfolio by selling off assets that are no longer consistent with its investment criteria.

Compte de résultat consolidé

Consolidated income statement

Présentation résumée

Condensed presentation

(K€)	S1 2013	2013	S1 2014	(€000')
Revenus locatifs	19 489	40 230	22 544	Gross rental income
Produits et charges locatives	(3 107)	(5 658)	(1 681)	Service charge income/(expenses)
Autres produits et charges sur immeubles	757	258	(208)	Other property income /(expenses)
LOYERS NETS	17 138	34 830	20 655	NET RENTAL INCOME
Revenus de location financement (LF)	564	1 055	471	Income from finance leases (FL)
Revenus des opérations de développement	903	856	61	Income from property development
Frais de structure	(5 240)	(9 993)	(5 142)	Corporate expenses
EBITDA COURANT ⁽¹⁾	13 364	26 748	16 045	CURRENT EBITDA⁽¹⁾
Amortissements et dépréciations	(78)	(268)	(65)	Amortisation and depreciation
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	13 286	26 480	15 980	CURRENT OPERATING PROFIT
Charges nettes des provisions	(272)	(1 932)	(10)	Charges net of provisions
Solde des autres produits et charges	(671)	(724)	(220)	Net other income
Résultat cessions Immeuble de Placement	(169)	(207)	161	Gains on disposal of Investment Properties
Levées d'option sur immeubles en LF	0	115	(0)	Options exercised on FL properties
Résultat des cessions d'actifs d'exploitation	-	-	8	Gains on disposals of operating assets
Résultat des cessions d'actifs	(169)	(91)	169	Net profit or loss on disposals
RESULTAT OPERATIONNEL AVT AJUST. VALEUR	12 173	23 733	15 918	OPERATING PROFIT BEFORE VALUE ADJ.
Ajustement des valeurs des immeubles	(9 762)	(18 371)	(9 443)	Fair value adjustment to Properties
Ajustement de Goodwill	-	-	-	Goodwill adjustment
Solde net des ajustements de valeurs	(9 762)	(18 371)	(9 443)	Net balance of value adjustments
RESULTAT OPERATIONNEL NET	2 412	5 363	6 475	NET OPERATING PROFIT
Produits de trésorerie et équivalents de tr.	215	244	349	Income from cash and cash equivalents
Coût de l'endettement financier brut	(5 831)	(11 706)	(6 012)	Gross financial cost
Coût de l'endettement financier net	(5 616)	(11 462)	(5 663)	Net financial cost
Autres produits et charges financiers	81	(98)	(144)	Other financial income and expenses
Ajustement de valeurs des instr. financiers	3 698	4 032	(2 348)	Fair value adjustments to hedging instr.
RESULTAT AVANT IMPÔTS	574	(2 167)	(1 680)	PROFIT BEFORE TAX
Impôts courant	(317)	(474)	(175)	Current corporation tax
Autres impôts	(434)	(877)	(396)	Other tax
Sociétés mises en équivalence	(70)	(5 310)	(4 110)	Associates
Résultat net des activités abandonnées	-	-	-	Net profit from discontinued businesses
RESULTAT NET	(247)	(8 828)	(6 361)	NET PROFIT
Résultat net - Participations ⁽²⁾	0	(4)	(8)	Net profit - Minority interests ⁽²⁾
RESULTAT NET - PART DU GROUPE	(247)	(8 831)	(6 369)	NET PROFIT - GROUP SHARE
Retraitement EPRA	7 043	25 840	14 273	EPRA adjustments
RESULTAT EPRA	6 796	17 009	7 904	EPRA EARNINGS
Résultat par action (€)	(0,25)	(1,41)	(0,90)	Earnings per share
Résultat par action dilué (€)	(0,13)	(1,08)	(0,74)	Diluted earnings per share
Résultat EPRA par action (dilué) (€)	0,55	1,44	0,66	EPRA Earnings per share (diluted)
Nombre d'actions (hors autocontrôle)	8 992 598	8 994 682	9 017 332	Number of shares (excl. Treasury Shares)
Nombre d'actions dilués (hors autocontrôle)	10 240 598	10 242 682	10 247 860	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 2013, 2013 et au S1 2014 les dépréciations sur l'activité de développement, pour respectivement 0,5 M€, 1,2 M€ et 0,4 M€, repris dans les autres produits et charges. / Current EBITDA represents current operating profit excluding current depreciation and amortisation costs. In H1 2013, 2013 and H1 2014, this amount excludes the impairment of properties in the development business, which were €0.5m, €1.2m and €0.4m 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 2013	2013	S1 2014	ASSETS (€000')
Immeubles de placement	519 074	550 881	432 349	Investment properties
Actifs corporels	250	236	216	Tangible assets
Immobilisations incorporelles	638	523	502	Intangible assets
Actifs financiers	27 024	25 225	21 932	Financial assets
Actifs d'impôts différés	1 399	1 802	1 510	Deferred tax assets
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence	87 182	60 424	56 410	Shares and investments in companies (equity method)
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	635 566	639 090	512 919	TOTAL NON-CURRENT ASSETS
Immeubles destinés à la vente	21 661	43 381	151 268	Buildings to be sold
Branche d'activité destinée à la vente	-	-	-	Business sector to be sold
Prêts et créances de location-financement	5 241	4 600	5 462	Finance lease loans and receivables
Stocks	19 575	13 985	9 593	Inventory
Clients et comptes rattachés	4 691	5 237	4 569	Trade and other accounts receivable
Actifs d'impôts courants	91	1	29	Current tax assets
Autres créances	35 435	33 676	36 028	Other receivables
Trésorerie et équivalents de trésorerie	25 489	39 441	21 346	Cash and cash equivalents
TOTAL ACTIFS COURANTS	112 184	140 319	228 296	TOTAL CURRENT ASSETS
TOTAL	747 749	779 410	741 215	TOTAL

PASSIF (K€)	S1 2013	2013	S1 2014	LIABILITIES (€000')
Capitaux propres (part du groupe)	337 236	326 156	310 258	Shareholders' equity (Group share)
dont ORA	20 666	20 632	20 417	of which BRS
dont TSDI	73 197	73 205	73 215	of which PSL
Intérêts minoritaires	(0)	2	68	Minority interests
TOTAL CAPITAUX PROPRES	337 236	326 158	310 326	TOTAL SHAREHOLDERS' EQUITY
Emprunts long terme	305 187	301 119	231 863	Long-term borrowings
Passifs financiers	6 923	5 237	6 890	Financial liabilities
Provisions	1 998	3 561	3 472	Provisions
Dépôts et cautionnements reçus	6 936	6 983	5 958	Deposits and security payments received
Passifs d'impôts différés et non courants	266	312	358	Deferred and non-current tax liabilities
Divers	0	(0)	(0)	Other
TOTAL PASSIFS NON COURANTS	321 310	317 212	248 542	TOTAL LONG-TERM LIABILITIES
Branches d'activités destinées à la vente	-	-	-	Business sectors to be sold
Passifs liés aux immeubles destinés à la vente	13 067	30 066	79 191	Liabilities relating to buildings to be sold
Dettes fournisseurs et autres	26 033	32 603	34 969	Trade payables and other accounts payable
Emprunts et dettes financières	45 756	60 519	65 065	Borrowings and financial debt
Passifs d'impôts courants	0	822	0	Current tax liabilities
Dettes fiscales et sociales	4 347	12 029	3 122	Tax and social charges
TOTAL PASSIFS COURANTS	89 203	136 040	182 347	TOTAL CURRENT LIABILITIES
TOTAL	747 749	779 410	741 215	TOTAL

Recommandations Best Practices EPRA

EPRA Best Practice 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 Recommendations »⁽¹⁾ (BPR). Ce BPR a fait l'objet de recommandation complémentaire en janvier 2014.

The European Public Real Estate Association (EPRA) issued in September 2011 an update of the Best Practice Recommendations report⁽¹⁾ (BPR), which gives guidelines for performance measures. Additional guidance was given in January 2014.

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

Affine supports the financial reporting standardisation approach designed to improve the quality and comparability of information and supplies its investors with the primary 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 2013	2013	S1 2014	(€000')
Résultat EPRA	6 796	17 009	7 904	EPRA earnings
Actif Net Réévalué EPRA (hors droits)	270 076	256 039	242 775	EPRA net asset value (excl. TT)
ANNNR EPRA (hors droits)	306 312	289 457	270 611	EPRA NNNAV (excl. TT)
Taux d'occupation EPRA (%)	87,7	90,9	91,5	EPRA occupancy rate (%)
Données par action (€)	S1 2013	2013	S1 2014	Figures per share (€)
Résultat EPRA	0,55	1,44	0,66	EPRA earnings
Actif net réévalué EPRA (hors droits)	26,39	24,97	23,66	EPRA net asset value (excl. TT)
ANNNR EPRA (hors droits)	29,93	28,23	26,37	EPRA NNNAV (excl. TT)

Résultat EPRA (méthode indirecte) EPRA Earnings (indirect method)

(K€)	S1 2013	2013	S1 2014	(€000')
Résultat net - part du groupe	(247)	(8 831)	(6 369)	Net profit - Group share
Ajust. des valeurs des immeubles de placement et de développement ⁽¹⁾	10 299	21 703	9 807	Value adjustments for investment and development properties ⁽¹⁾
Résultat des cessions d'actif	169	91	(169)	Net profit or loss on disposal
Ajustement des Goodwill	-	-	-	Goodwill adjustment
Ajustement de valeur des instruments financiers	(3 698)	(4 032)	2 348	Fair value adjustments of hedging instr.
Impôts non-courants, différés et exit tax	426	854	389	Non-current tax, deferred and exit tax
Ajustements des sociétés MEE	(153)	7 224	1 898	Adjustments for associate
Intérêts minoritaires des éléments ci-dessus	-	-	-	Minority interests in respect of the above
Résultat EPRA ⁽¹⁾	6 796	17 009	7 904	EPRA earnings⁽¹⁾

(1) Le S1 2013 a été corrigé des autres produits et charges opérationnels et financiers qui sont dorénavant réintégrés dans le résultat EPRA. La ligne "Autres éléments non-courants" est ainsi supprimé et les variations de juste valeur liées au développement sont intégrés dans « Ajustement des valeurs des immeubles de placement et de développement ». / EPRA earnings for H1 2013 was adjusted by reintegrating other operational and financial income and expenses. The "Other non-recurring items" line was therefore deleted and fair value changes for the development activity are included in "Value adjustments for investment and development properties."

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

(K€)	S1 2013	2013	S1 2014	(€000')
Revenus locatifs	19 489	40 230	22 544	Gross rental income
Loyers nets	17 138	34 830	20 655	Net rental income
Revenus des autres activités	1 466	1 911	531	Other income
Frais de fonctionnement	(5 240)	(9 993)	(5 142)	Corporate expenses
EBITDA courant ⁽¹⁾	13 364	26 748	16 045	Current EBITDA⁽¹⁾
Résultat opérationnel courant	13 286	26 480	15 980	Current operating profit
Autres produits et charges ⁽²⁾	(406)	676	133	Other income and expenses ⁽²⁾
Coût de l'endettement financier net	(5 616)	(11 462)	(5 663)	Net financial cost
Impôts (courant)	(325)	(497)	(182)	Taxes (current)
Sociétés mises en équivalence (courant)	(223)	1 914	(2 212)	Associates (current)
Divers (courant) ⁽²⁾	81	(98)	(144)	Miscellaneous (current) ⁽²⁾
Résultat net courant	6 796	17 013	7 913	Net current profit
Résultat EPRA (Résultat net courant - Pdg)	6 796	17 009	7 904	EPRA Earnings (Net current profit - Gs)
Autres produits et charges ⁽²⁾	(538)	(3 332)	(364)	Other income and expenses ⁽²⁾
Résultat des cessions d'actifs	(169)	(91)	169	Net profit or loss on disposals
Solde net des ajustements de valeurs	(9 762)	(18 371)	(9 443)	Net balance of value adjustments
Ajustement de valeurs des instr. financiers	3 698	4 032	(2 348)	Fair value adjustments of hedging instr.
Impôts (non-courant)	(426)	(854)	(389)	Taxes (non-current)
Sociétés mises en équivalence (n-c)	153	(7 224)	(1 898)	Associates (non-current)
Divers (non-courant)	0	(0)	0	Miscellaneous (non-current)
Résultat net non-courant	(7 043)	(25 840)	(14 273)	Net non-current profit
Résultat net non-courant - pdg	(7 043)	(25 840)	(14 273)	Net non-current profit - gs
Résultat net	(247)	(8 828)	(6 361)	Net profit
Résultat net - part du groupe	(247)	(8 831)	(6 369)	Net profit - group share

(1) L'EBITDA courant correspond au résultat opérationnel courant hors coûts de dépréciations et d'amortissements courants. Ce montant n'intègre pas au S1 2013, 2013 et au S1 2014 les dépréciations sur l'activité de développement, pour respectivement 0,5 M€, 1,2 M€ et 0,4 M€, repris dans les autres produits et charges. / Current EBITDA represents the current operating profit excluding current depreciation and amortisation costs. In H1 2013, 2013 and H1 2014, this amount excludes the impairment of properties in the development business, which were €0.5m, €1.2m and €0.4m respectively and which are recognised under other income and expenses.

(2) Afin d'aligner la définition des éléments courants avec celle de l'EPRA la ligne « Autres produits et charges » apparaît dans la partie courante et intègre les autres produits et charges opérationnels. De même la ligne « Divers (courant) » comprend désormais les autres produits et charges financiers. La partie non-courante des « Autres produits et charges » comprend la variation de juste valeur des immeubles en développement. / To align the definition of current items with the EPRA definition of that term, "Other income and expenses" appears in the current part of this presentation and includes other operational income and expenses. "Miscellaneous (non-current)" includes other financial income and expenses. The non-current part of "Other income and expenses" includes the fair value change of the development properties.

Résultat EPRA par action

EPRA Earnings per share

(K€)	S1 2013	2013	S1 2014	(€000')
Résultat net - part du groupe	(247)	(8 831)	(6 369)	Net profit – Group share
Coût des TSDI	(1 119)	(2 277)	(1 168)	PSL charges
Coût des ORA	(924)	(1 532)	(537)	BRS charges
Résultat net - part du groupe ajusté pour le calcul du résultat par action	(2 289)	(12 640)	(8 074)	Net profit – Group share adjusted for the calculation of earnings per share
Réintégration du coût des ORA 1 et 2	924	1 532	537	BRS 1 and 2 adjustments
Résultat net - part du groupe ajusté pour le calcul du résultat dilué par action (après conversion des ORA)	(1 366)	(11 108)	(7 537)	Net profit – Group share adjusted for the calculation of diluted earnings per share (after conversion of BRS)
Retraitement EPRA ⁽¹⁾	7 043	25 840	14 273	EPRA adjustments ⁽¹⁾
Résultat EPRA ajusté du coût des TSDI pour le calcul du résultat EPRA par action ⁽¹⁾	5 678	14 732	6 736	EPRA earnings adjusted for the PSL charges for calculation of EPRA earnings per share ⁽¹⁾
Résultat par action (€)	(0,25)	(1,41)	(0,90)	Earnings per share (€)
Résultat dilué par action (€)	(0,13)	(1,08)	(0,74)	Diluted earnings per share (€)
Résultat EPRA par action (€) ⁽¹⁾	0,55	1,44	0,66	EPRA earnings per share (€) ⁽¹⁾
Nombre d'actions				Number of shares
Nombre d'actions en circulation	9 033 959	9 033 959	9 051 431	Outstanding number of shares
Nombre moyen d'actions en autocontrôle	(41 361)	(39 277)	(34 099)	Average number of treasury shares
Nombre moyen d'actions (hors autocontrôle)	8 992 598	8 994 682	9 017 332	Average number of shares (excl.Tr. shares)
Nombre d'actions nouvelles en remboursement des ORA	1 248 000	1 248 000	1 230 528	Number of new shares from BRS redemption
Nombre moyen d'actions dilués (hors autocontrôle)	10 240 598	10 242 682	10 247 860	Average number of diluted shares (excl.Tr. shares)

(1) S1 2013 a été corrigé des autres produits et charges opérationnels et financiers qui sont dorénavant réintégrés dans le résultat EPRA. / EPRA earnings for H1 2013 was adjusted by reintegrating other operational and financial income and expenses.

ANR IFRS

IFRS NAV

(K€)	S1 2013	2013	S1 2014	(€000')
Fonds propres (avant affectation)	337 236	326 156	310 258	Shareholders' equity (before allocation)
dont ORA	20 666	20 632	20 417	of which BRS
dont TSDI	73 197	73 205	73 215	of which PSL
dont autocontrôle	(642)	(426)	(299)	Of which treasury shares
dont autres	244 015	232 744	216 925	Of which other
Retraitement des TSDI	(73 197)	(73 205)	(73 215)	PSL adjustments
ANR IFRS dilué hors droits	264 039	252 950	237 043	Diluted IFRS NAV
Droits de transfert (pdg)	34 616	34 473	35 916	Transfer tax (gs)
ANR IFRS dilué droits inclus	298 655	287 423	272 958	Diluted IFRS NAV incl. TT
ANR IFRS dilué hors droits par action	25,80	24,67	23,10	Diluted IFRS NAV exc. TT per share
ANR IFRS dilué droits inclus par action	29,18	28,04	26,60	Diluted IFRS NAV incl. TT per share
Nombre d'actions				Number of shares
Nombre d'actions en circulation	9 033 959	9 033 959	9 051 431	Outstanding number of shares
Autocontrôle	(48 463)	(30 086)	(20 330)	Treasury shares
ORA convertie	1 248 000	1 248 000	1 230 528	Converted BRS
Nombre d'actions dilués (hors autocontrôle)	10 233 496	10 251 873	10 261 629	Number of diluted shares (excl. treasury shares)

ANR EPRA EPRA NAV

(K€)	S1 2013	2013	S1 2014	(€000')
ANR IFRS dilué hors droits	264 039	252 950	237 043	Diluted IFRS NAV excl. TT
Retraitements EPRA	6 036	3 088	5 732	EPRA adjustments
dont juste valeur des instruments financiers	7 786	7 209	10 029	of which fair value of financial instruments
- Actif - Dérivés à la juste valeur (pdg)	1 862	1 146	514	Derivatives at fair value (gs) - Assets -
- Passif - Dérivés à la juste valeur (pdg)	9 648	8 355	10 543	Derivatives at fair value (gs) - Liabilities -
dont impôts différés net	(1 749)	(4 121)	(4 298)	of which net deferred tax
- Actif d'impôts différés (pdg)	3 868	4 433	4 656	Assets - deferred tax (gs)
- Passif d'impôts différés (pdg)	2 119	312	358	Liabilities - deferred tax (gs)
ANR EPRA hors droits	270 076	256 039	242 775	EPRA NAV excl. TT
ANR EPRA droits inclus	304 691	290 511	278 690	EPRA NAV incl. TT
ANR EPRA hors droits par action	26,39	24,97	23,66	EPRA NAV per share
ANR EPRA droits inclus par action	29,77	28,34	27,16	EPRA NAV incl. TT per share

ANNR EPRA EPRA NNAV

(K€)	S1 2013	2013	S1 2014	(€000')
Retraitement EPRA	(6 036)	(3 088)	(5 732)	EPRA adjustments
Ajustement de la dette à la JV ⁽¹⁾	42 273	36 506	33 568	Debt adjustments to the fair value ⁽¹⁾
ANNR EPRA hors droits	306 312	289 457	270 611	EPRA NNAV excl. TT
ANNR EPRA droits inclus	340 928	323 929	306 526	EPRA NNAV incl. TT
ANNR EPRA hors droits par action	29,93	28,23	26,37	EPRA NNAV per share excl. TT
ANNR EPRA droits inclus par action	33,31	31,60	29,87	EPRA NNAV incl. TT per share

(1) Hors Banimmo et ses filiales. / Excluding Banimmo and its subsidiaries.

Taux de vacance EPRA EPRA Vacancy rate

Classe d'actif (M€)	Loyers faciaux	Surface locative (m ²)	VLM sur vacant	VLM	Taux de vacance
Type of asset (€m)	Headline rents	Lettable space (sqm)	ERV on vacant	ERV	Vacancy rate
Bureaux / Offices (Paris)	5,0	12 803	0,0	5,1	0,0%
Bureaux / Offices (Régions)	16,0	128 871	1,8	15,9	11,6%
Surfaces commerciales / Retailers	8,9	66 830	1,7	10,5	16,4%
Entrepôts et Locaux d'Activités / Warehouses and Industrials	14,2	327 661	0,3	13,8	2,2%
Autres / Others	0,3	3 996	0,0	0,2	0,0%
Total	44,3	540 160	3,9	45,6	8,5%

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

(K€)	S1 2013	2013	S1 2014	(€000')
Dette financière nette	329 928	347 022	347 306	Net financial debt
Dette allouée à la location-financement	(21 519)	(19 854)	(18 098)	Debt allocated to lease financing
Dette nette	308 409	327 168	329 208	Net debt
Valeur des immeubles (droits inclus)	570 713	626 842	617 620	Value of properties (incl. TT)
Sociétés foncières mises en équivalence	85 215	58 457	54 443	Property companies consolidated under equity
Retraitement VEFA & Immobilisation	19 575	13 985	9 593	VEFA & Fixed assets adjustments
Valeur du patrimoine droits inclus retraitée	675 503	699 284	681 656	Adjusted portfolio value incl. taxes
LTV	45,7%	46,8%	48,3%	LTV

Chiffre d'affaires consolidé
Consolidated revenues

(K€)	S1 2013	2013	S1 2014	(€000')
Loyers	19 489	40 230	22 544	Gross rental income
Charges refacturées et divers	7 303	14 923	7 984	Re-invoiced service charges and other
Total CA Immeuble de placements	26 792	55 153	30 528	Total revenue investment properties
Location-financement	2 967	5 752	2 597	Finance leases
Marges sur développement immobilier	904	1 017	75	Property development margins
Total CA consolidé	30 663	61 922	33 201	Total consolidated revenues

ANNEXES APPENDICES

Liste des immeubles List of 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
Brétigny/Orge	Route des Champcueils	Ile-de-France	91	3 564	1989
Les Ulis	« L'Odysée » - 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
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'Epicerie »	Régions	68	5 020	2008
Bron	Rue du 35 ^e Régiment d'Aviation	Régions	69	2 753	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	Nom ou rue	Zone	Dépt	Surface en m ²	Date acquisition
Location	Name or street	Region	French Département number	Surface area in sqm	Acquisition date
Surfaces et centres commerciaux / Retail premises					
St Cloud	Rue du Calvaire	Ile-de-France	92	1 109	2004
Troyes-Barberey St Sulpice	Quartier Les Valliers, RN19	Régions	10	5 793	2007
Troyes-Barberey St Sulpice	Quartier Les Valliers, RN19	Régions	10	1 200	2007
Nîmes	Les 7 Collines	Régions	30	17 559	2009
Bordeaux	Hangars Des Quais	Régions	33	25 530	2013
Arcachon	Rue Roger Expert Et Avenue Lamartine	Régions	33	3 472	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 Plus	7/14 rue du Fossé Blanc	Ile-de-France	92	15 897	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	5 546	1975
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
Eurodif	Parc de l'Aube	Régions	10	24 526	2013
Devanlay	Parc de l'Aube	Régions	10	18 774	2014
Miramas	Quartier Mas des Moulières, Zac Lésud	Régions	13	12 500	2007
Bourg-les-Valence	Rue Irène Joliot Curie	Régions	26	19 521	2005
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	432	2004

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).

Loyers faciaux

Les loyers faciaux correspondent aux loyers contractuels du bail, auxquels sont appliquées les indexations successives contractuellement prévues dans le bail hors avantages octroyés par le bailleur au bénéfice du locataire (charges non refacturées contractuellement considérées comme telles, aménagements de loyers par paliers...).

Loyers de marché

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

Loyers nets

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

Loyers potentiels

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

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 (TT)

Transfer taxes correspond to ownership transfer taxes (conveyance 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).

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 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)

Le ratio LTV groupe 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.

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.

Paris

Concerne Paris intramuros.

Pdg

Part du groupe.

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.

Régions

Le terme « Régions » inclut la région Parisienne sauf si spécifié autrement comme « les autres régions ».

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.

Loan-to-value (LTV)

Group 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.

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.

Paris

Refers to the city of Paris, without the suburbs.

Gs

Group share.

Rental portfolio

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 property portfolio since the beginning of the period, but excludes those acquired, sold or included in the development programme at any time during that period.

Regions

The term "Regions" includes the Parisian region except if otherwise specified, i.e. like "other regions".

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.

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.

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 2014**

SOMMAIRE

<u>1. ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE (BILAN).....</u>	<u>41</u>
1.1. Actif.....	41
1.2. Passif	42
<u>2. ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE.....</u>	<u>43</u>
2.1. Compte de résultat consolidé	43
2.2. Etat du résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres..	44
<u>3. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES</u>	<u>45</u>
<u>4. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES</u>	<u>46</u>
<u>5. INFORMATIONS RELATIVES A L'ENTREPRISE.....</u>	<u>48</u>
<u>6. NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES.....</u>	<u>48</u>
6.1. Principes et méthodes comptables.....	48
6.1.1. Référentiel et présentation des comptes	48
6.1.2. Comparabilité des comptes	49
6.1.3. Recours à des estimations et des jugements.....	49
6.1.4. Méthodes d'évaluation des principaux postes.....	50
6.2. Information sectorielle	51
6.3. Principaux évènements du semestre.....	52
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	30/06/2014	31/12/2013
Actifs non courants			
Immobilisations corporelles		216	236
Immeubles de placement	1	432 349	550 881
Immobilisations incorporelles		502	523
Actifs financiers		21 932	25 225
Opérations de location-financement et créances rattachées		17 610	20 132
Actifs détenus en vue de la vente		278	278
Instruments dérivés à la juste valeur		514	1 146
Dépôts et cautionnement versés		3 334	3 457
Prêts		196	212
Actifs d'impôts différés		1 510	1 802
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence		56 410	60 424
Total actifs non courants		512 919	639 090
Actifs courants			
Actifs détenus en vue de la vente	1 & 3	151 268	43 381
Prêts et créances de location-financement		5 462	4 600
Stocks		9 593	13 985
Clients et comptes rattachés		4 569	5 237
Créances rattachées sur immeubles de placement		4 535	5 143
Créances rattachées sur développement immobilier		34	94
Actifs d'impôts courants		29	1
Autres créances		36 028	33 676
Créances fiscales et sociales		2 597	4 219
Autres créances et comptes de régularisation		33 431	29 457
Trésorerie et équivalents de trésorerie		21 346	39 441
Equivalents trésorerie		726	577
Disponibilités		20 621	38 864
Total actifs courants		228 296	140 319
TOTAL ACTIF		741 215	779 410

1.2. Passif

(en milliers d'euros)	Note	30/06/2014	31/12/2013
Capitaux propres			
Capitaux propres (Part du groupe)		310 258	326 156
Capital		53 500	53 300
Primes		41 467	41 290
Actions propres		(299)	(426)
Réserves consolidées		221 959	240 823
Résultat net		(6 369)	(8 831)
Participations ne donnant pas le contrôle		68	2
Réserves consolidées		60	(2)
Résultat net		8	4
Total capitaux propres		310 326	326 158
Passifs non courants			
Emprunts long terme	2	231 863	301 119
Passifs financiers		6 890	5 237
Instruments dérivés à la juste valeur		6 786	5 069
Autres passifs financiers		104	168
Provisions		3 472	3 561
Dépôts et cautionnements reçus		5 958	6 983
Passifs d'impôts différés		358	312
Total passifs non courants		248 542	317 212
Passifs courants			
Dettes liées aux actifs détenus en vue de la vente	3	79 191	30 066
Dettes fournisseurs et autres dettes		34 969	32 603
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		8 544	6 492
Autres dettes		17 582	15 768
Comptes de régularisation		8 381	10 220
Produits constatés d'avance		462	123
Emprunts et dettes financières		65 065	60 519
Passifs d'impôts courants		-	822
Dettes fiscales et sociales		3 122	12 029
Total passifs courants		182 347	136 040
TOTAL PASSIF		741 215	779 410

2. Etat du résultat global consolidé

2.1. Compte de résultat consolidé

(en milliers d'euros)	Note	30/06/2014	30/06/2013
Revenus locatifs		22 544	19 489
Produits et charges locatives		(1 681)	(3 107)
Autres produits et charges sur immeubles		(208)	757
Revenus nets des immeubles	4	20 655	17 138
Produits sur opérations de location-financement		505	504
Charges des opérations de location-financement		(34)	60
Revenus sur opérations de location-financement	5	471	564
Produits des opérations immobilières		2 293	13 599
Charges des opérations immobilières		(2 596)	(13 234)
Revenus sur opérations de développement immobilier	5	(303)	365
Autres achats et charges externes		(1 963)	(2 138)
Impôts, taxes et versements assimilés		(282)	(339)
Charges de personnel		(2 897)	(2 763)
Frais de structure		(5 142)	(5 240)
EBITDA courant		15 681	12 827
Amortissements et dépréciations		(65)	(78)
Résultat opérationnel courant		15 616	12 748
Charges nettes des provisions		(10)	(272)
Solde des autres produits et charges		143	(133)
Résultat des cessions des immeubles		161	(169)
Résultat des cessions d'actifs d'exploitation		8	-
Résultat des cessions d'actifs	6	169	(169)
Résultat opérationnel avant ajustement de juste valeur		15 918	12 173
Ajustement à la hausse des valeurs des immeubles de placement		14 428	3 093
Ajustement à la baisse des valeurs des immeubles de placement		(23 871)	(12 855)
Ajustement des valeurs des immeubles de placement		(9 443)	(9 762)
Résultat opérationnel net		6 475	2 412
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		349	215
Coût de l'endettement financier brut		(6 012)	(5 831)
Coût de l'endettement financier net	7	(5 663)	(5 616)
Autres produits et charges financiers		(144)	81
Ajustement de valeur des instruments financiers	8	(2 348)	3 698
Résultat avant impôt		(1 680)	574
Impôts sur le résultat courant		(175)	(317)
Impôts différés		(396)	(434)
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence		(4 110)	(70)
Résultat net		(6 361)	(247)
Participations ne donnant pas le contrôle		8	-
RESULTAT NET - PART DU GROUPE		(6 369)	(247)
Résultat par action (en euros)		(0,71)	(0,03)
Résultat dilué par action (en euros)		(0,62)	(0,02)
Résultat par action retraité des ORA et TSDI (en euros)		(0,90)	(0,25)
Résultat dilué par action retraité des TSDI (en euros)		(0,74)	(0,13)

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

En milliers d'euros	Note	30/06/2014	30/06/2013
Résultat net		(6 361)	(247)
Ecart de conversion		-	-
Variation de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente		110	(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		(35)	400
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		75	(844)
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		(6 286)	(1 091)
Dont part du groupe		(6 294)	(1 091)
Dont participations ne donnant pas le contrôle		8	-

3. Tableau de variation des capitaux propres

(en milliers d'euros)	Capital et réserves liées			Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres			Capitaux propres part des participations ne donnant pas le contrôle		
	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto-détenus	Réserves consolidées	Résultat net part du groupe	Capitaux propres part du groupe	participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres consolidés	
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)
Composante capitaux propres des instruments hybrides	-	(123)	-	(1 973)	-	(2 095)	-	-	(2 095)
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 participations ne donnant pas le contrôle	-	-	-	(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
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Elimination des titres auto-détenus	-	-	216	30	-	246	-	-	246
Composante capitaux propres des instruments hybrides	-	(25)	-	(1 707)	-	(1 731)	-	-	(1 731)
Distribution de dividendes	-	-	-	176	-	176	-	-	176
Dividendes sur actions propres	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendes prioritaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous-total des mouvements liés aux actionnaires	-	(25)	216	(1 501)	-	(1 310)	-	-	(1 310)
Variations des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	687	-	687	-	-	687
Résultat 2ème semestre 2013	-	-	-	-	(8 585)	(8 585)	4	-	(8 581)
Sous-total	-	-	-	687	-	(8 585)	(7 897)	4	(7 894)
Effet des acquisitions et des cessions sur les participations ne donnant pas le contrôle	-	-	-	(1 877)	-	(1 877)	(4)	-	(1 881)
Autres variations	-	-	-	4	-	4	2	-	6
Capitaux propres au 31/12/2013	53 300	135 128	(426)	146 986	-	(8 831)	326 156	2	326 158
Augmentation de capital	200	(103)	-	(97)	-	-	-	-	-
Elimination des titres auto-détenus	-	-	127	14	-	141	-	-	141
Emission d'actions de préférence	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Composante capitaux propres des instruments hybrides	-	74	-	(1 647)	-	(1 573)	-	-	(1 573)
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Affectation du résultat 2013	-	-	-	(8 831)	8 831	-	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	(8 131)	-	(8 131)	-	-	(8 131)
Dividendes sur actions propres	-	-	-	16	-	16	-	-	16
Dividendes prioritaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sous-total des mouvements liés aux actionnaires	200	(29)	127	(18 676)	-	8 831	(9 546)	-	(9 546)
Variations des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	-	-	-	75	-	75	-	-	75
Résultat 1er semestre 2014	-	-	-	-	(6 369)	(6 369)	8	-	(6 361)
Sous-total	-	-	-	75	-	(6 369)	(6 294)	8	(6 286)
Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires	-	-	-	(58)	-	(58)	58	-	-
Autres variations	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitaux propres au 30/06/2014	53 500	135 099	(299)	128 327	-	(6 369)	310 258	68	310 326

4. Tableau des flux de trésorerie consolidés

En milliers d'euros	30/06/2014	30/06/2013
I - OPERATIONS LIEES A L'ACTIVITE OPERATIONNELLE		
Résultat net consolidé (y compris participations ne donnant pas le contrôle)	(6 361)	(247)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	2 536	1 237
Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur	9 443	9 762
Autres produits et charges calculés (y compris actualisation)	2 221	(3 592)
Plus et moins-values de cession d'actifs	(15)	788
- vnc des immobilisations cédées	12 161	4 590
- produits de cessions des immobilisations cédées	(12 175)	(3 802)
Profits et pertes de dilution	-	-
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	4 110	70
Dividendes et remontées de résultats de sociétés non consolidés	(1)	1
Capacité d'autofinancement (CAF) après coût de l'endettement financier net et impôt	11 933	8 019
Coût de l'endettement financier net	5 437	5 220
Charge d'impôt (y compris impôt différé)	571	751
CAF avant coût de l'endettement financier net et impôt	17 941	13 989
Impôt payé	(1 032)	-
Variation du BFR liée à la promotion immobilière (Stocks, créances clients et dettes fournisseurs rattachées)	(4 430)	(2 394)
Variation des clients et comptes rattachés	(2 481)	(5 707)
Variation des fournisseurs et divers créanciers	1 937	7 773
Autres variations du BFR lié à l'activité opérationnelle	(6 245)	2 489
Incidence des activités abandonnées	-	-
Flux net de trésorerie généré par l'activité opérationnelle	5 691	16 150
II - OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		
Location financement	-	-
- Décaissements liés aux acquisitions	-	-
- Encaissements liés aux cessions	-	-
Immuebles de placements	7 546	(60)
- Décaissements liés aux acquisitions	(4 621)	(3 851)
- Encaissements liés aux cessions	12 167	3 791
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	(46)	(97)
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	9	-
Subventions d'investissement reçues	-	-
Décaissements liés aux acquisitions des immobilisations financières	-	-
Encaissements liés aux cessions des immobilisations financières	-	-
Titres consolidés	(291)	-
- Décaissements liés aux acquisitions	(1)	-
- Encaissements liés aux cessions	-	-
- Incidence des variations de périmètre	(290)	-
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)	398	1 329
Variation des prêts et avances consentis	(33)	491
Autres flux liés aux opérations d'investissements	-	-
Flux des activités abandonnées	-	-
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	7 582	1 663
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	148	(47)
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice	(8 114)	(10 797)
- dividendes versés aux actionnaires de la société mère	(8 114)	(10 797)
- dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle des filiales consolidées	-	-
Variation de participations ne donnant pas le contrôle sans perte de contrôle	-	-
Augmentation / Diminution des dettes subordonnées	-	-
Rémunération des instruments hybrides	(1 705)	(2 042)
Variation des dépôts de garantie versés et reçus	1 120	578
Emissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières	9 930	15 180
Remboursements d'emprunts et dettes financières	(17 971)	(25 732)
Coût de la dette financière nette : intérêts payés	(5 807)	(5 601)
Autres flux liés aux opérations de financement	369	3 877
Flux des activités abandonnées	-	-
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	(22 030)	(24 584)
VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE (+II+III)	(8 757)	(6 770)
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture	19 515	27 106
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture	10 757	20 336
VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE	(8 757)	(6 770)

Trésorerie et équivalents

En milliers d'euros	30/06/2014	30/06/2013
Caisse, banque centrale, CCP	2	1
Disponibilités bancaires	20 619	24 141
Disponibilités bancaires en autres actifs	726	316
Valeurs mobilières de placement (*1)	-	1 020
Sous total (1)	21 346	25 478
Découverts bancaires	(10 589)	(5 142)
Découverts bancaires en autres passifs	-	-
Sous total (2)	(10 589)	(5 142)
Total (1) + (2)	10 757	20 336

(*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 2014, le Conseil d'Administration d'Affine R.E. a arrêté les comptes semestriels au 30 juin 2014 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 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 2013 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 2013, à l'exception de l'adoption des nouvelles normes et interprétations d'application obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2014 (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 2014.

Normes, interprétations et amendements à des normes existantes d'application obligatoire au 30 juin 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.
- IAS 32 Amendement : Compensation d'actifs et de passifs financiers.
- IAS 36 Amendement : Informations sur la valeur recouvrable des actifs non financiers.
- IAS 39 Amendement : Novation de dérivés et maintien de la comptabilité de couverture.

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

- IFRS 9 : Instruments financiers.
- IFRS 14 : Comptes de report réglementaire.
- IFRS 15 : Produits des activités ordinaires tirés des contrats avec des clients.

Nouvelles normes, amendements ou interprétations d'application anticipée possible dès l'exercice 2014 :

- IAS 16 / IAS 38 Amendement : Clarification sur les modes d'amortissement acceptables.
- IAS 19 Amendement : Régimes à prestations définies : Contributions des membres du personnel.
- IFRS 11 Amendement : Comptabilisation des acquisitions d'intérêts dans une entreprise commune.
- Améliorations IFRS – Cycle 2010-2012 : 7 normes amendées (IFRS 2, IFRS 3, IFRS 8, IFRS 13, IAS 16 / IAS 38, IAS 24).
- Améliorations IFRS – Cycle 2011-2013 : 5 normes amendées (IFRS 1, IFRS 3, IFRS 13, IAS 16, IAS 40).
- IFRC 21 : Taxes.

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

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.

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

En respect de l'application de l'IFRS 11, un changement de méthode de consolidation sur la société Nanterre Terrasses 12 a été constaté au 30/06/2014 : passage de l'intégration proportionnelle à l'intégration de mise en équivalence, entraînant un impact non significatif sur les comptes consolidés.

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 2014 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 l'anticipation de l'Euribor 3 mois sur 10 ans) :

En milliers d'euros	-100BP	-50BP	+50BP	+100BP
Variation de JV des instruments financiers de couverture	33	311	3 498	5 839

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 2014, 21 actifs sont présentés sur cette ligne ;

- La valeur de l'un d'entre eux correspond à une expertise externe,
- La valeur de dix-huit d'entre eux correspond à des mandats signés, à des offres acceptées par les deux parties ou à des promesses de vente,
- Deux autres ont été valorisés sur la base d'une expertise interne reflétant leur 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	30/06/2014	30/06/2013
Produits sur cessions d'immobilisations	12 167	3 802
Valeur nette comptable des immeubles cédés	(12 006)	(3 971)
Résultat de cession	161	(169)

Les valeurs retenues au 30/06/14 sur 14 actifs de cette catégorie sont inférieures aux valeurs d'expertises de 1 737 K€.

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.

Au 30 juin 2014 :

En K€	Bureaux	Entrepôts Activités	Commerces	Divers	Total
Revenus locatifs	11 583	6 360	4 448	153	22 544
Revenus nets des immeubles	11 552	5 496	3 509	97	20 655
Revenus des autres activités	160	(59)	23	44	168
Frais de structure	(2 292)	(2 649)	(135)	(66)	(5 142)
EBITDA Courant	9 419	2 789	3 397	75	15 681
Amortissements et dépréciations	(42)	(22)	(0)	(1)	(65)
Résultat opérationnel courant	9 378	2 767	3 397	75	15 616
Charges nettes des provisions	(9)	(0)	(0)	(0)	(10)
Autres produits et charges	19	101	23	0	143
Résultat des cessions d'actifs	166	3	0	0	169
Résultat opérationnel	9 553	2 870	3 420	74	15 918
Solde net des ajustements de valeur	(4 655)	(7 580)	2 782	10	(9 443)
Résultat opérationnel net	4 898	(4 710)	6 202	84	6 475
Coût de l'endettement financier	(3 065)	(1 476)	(1 075)	(47)	(5 663)
Autres produits et charges financiers	(74)	(47)	4	(28)	(144)
Ajustement de valeur des instruments financiers	(950)	(620)	(784)	6	(2 348)
Résultat avant impôt	809	(6 853)	4 348	15	(1 680)
Impôts	47	(572)	(47)	1	(571)
Quote part des titres mis en équivalence	(1 566)	(224)	(1 380)	(940)	(4 110)
Divers	-	-	-	-	-
Résultat net	(709)	(7 648)	2 921	(924)	(6 361)
RESULTAT HORS CESSIONS ET VARIATIONS DE JV	4 730	913	923	(940)	5 626

Au 30 juin 2013 :

En K€	Bureaux	Entrepôts Activités	Commerces	Divers	Total
Revenus locatifs	10 268	6 956	2 058	207	19 489
Revenus nets des immeubles	9 514	5 790	1 586	248	17 138
Revenus des autres activités	231	183	5	510	928
Frais de structure	(2 472)	(2 513)	(101)	(153)	(5 240)
EBITDA Courant	7 273	3 460	1 489	605	12 827
Amortissements et dépréciations	(44)	(32)	(0)	(2)	(78)
Résultat opérationnel courant	7 229	3 427	1 489	603	12 748
Charges nettes des provisions	(16)	(247)	(0)	(1)	(272)
Autres produits et charges	(88)	(53)	(0)	7	(133)
Résultat des cessions d'actifs	(101)	-	-	(68)	(169)
Résultat opérationnel	7 025	3 118	1 489	542	12 173
Solde net des ajustements de valeur	(1 402)	(7 269)	(1 115)	25	(9 762)
Résultat opérationnel net	5 622	(4 151)	374	567	2 412
Coût de l'endettement financier	(3 076)	(1 917)	(633)	9	(5 616)
Autres produits et charges financiers	7	18	56	(0)	81
Ajustement de valeur des instruments financiers	2 083	1 517	70	29	3 698
Résultat avant impôt	4 636	(4 533)	(133)	604	574
Impôts	(238)	(509)	(1)	(3)	(751)
Quote part des titres mis en équivalence	-	-	677	(747)	(70)
Divers	-	-	-	-	-
Résultat net	4 398	(5 042)	543	(145)	(247)
RESULTAT HORS CESSIONS ET VARIATIONS DE JV	3 819	1 339	1 588	(130)	6 615

6.3.Principaux évènements du semestre

Se référer au rapport d'activité.

6.4.Périmètre de consolidation

Périmètre au 30 juin 2014 et au 31 décembre 2013.

	30/06/2014			31/12/2013		
	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêts	Méthode de consolidation	% de contrôle	% d'intérêts
AFFINE						
		société mère			société mère	
GESFIMMO (ex AFFINE DEVELOPPEMENT 1 SAS)	IG	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
ARCA VILLE D'ETE SCI (ex CAPUCINES 2 SCI)	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
ATIT SC (ex- ANJOU SC)	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
BRETIGNY SCI	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
CARDEV	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
COUR CAPUCINES SA	IG	100,00%	99,99%	IG	100,00%	99,99%
DORIANVEST SARL	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
LES 7 COLLINES	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
CAPUCINE INVESTISSEMENTS SA	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
LES JARDINS DES QUAIS SNC	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
NEVERS COLBERT SCI (ex CAPUCINES I SCI)	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
PARVIS LILLE SCI	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
ST ETIENNE - MOLINA SAS	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
TARGET REAL ESTATE SAS	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
BERCY PARKINGS SCI	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SCI COSMO MONTPELLIER	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
HOLDIMMO SC	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SCI NUMERO 1	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SCI 36	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
PROMAFFINE SAS	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
CAP 88	MEE	40,00%	40,00%	MEE	40,00%	40,00%
LUCE CARRE D'OR SCI	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
MARSEILLE 88 CAPELETTE	MEE	40,00%	40,00%	MEE	40,00%	40,00%
NANTERRE TERRASSES 12 SCI	MEE	50,00%	50,00%	IP	50,00%	50,00%
29 COPERNIC SCI	MEE	50,00%	50,00%	MEE	50,00%	50,00%
CONCERTO Développement Iberica SL	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	99,60%
CONCERTO Développement SAS	IG	99,60%	99,60%	IG	99,60%	99,60%
CONCERTO BUCHERES SCI	IG	100,00%	99,60%	IG	100,00%	99,60%
CONCERTO BUCHERES 2 SCI	IG	100,00%	99,60%	IG	100,00%	99,60%
CONCERTO BUCHERES 3 SCI	IG	100,00%	99,60%	-	-	-
CONCERTO FERRIERES EN BRIE SC	IG	100,00%	99,60%	IG	100,00%	99,60%
BANIMMO SA	MEE	49,99%	49,51%	MEE	49,99%	49,51%

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 :

- 37 actifs inscrits en immeubles de placement,
- 21 actifs inscrits en actifs détenus en vue de la vente

38 des 58 actifs détenus par le Groupe, représentant 74,3 % de la juste valeur du patrimoine locatif, d'Affine ont été évalués par des experts indépendants (BNP Real Estate, Cushman & Wakefield, Foncier Expertise). Deux actifs, soit 2,7 % de la juste valeur du patrimoine locatif, ont été valorisés en interne. Dix-huit actifs représentant 23,0 % de la juste valeur du patrimoine locatif, ont été valorisés selon une offre d'achat signée, un mandat de vente ou une promesse.

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 2014 :

		01/01/2014	Acquisitions ou travaux	Variation de périmètre	Cessions	Variations de juste valeur	30/06/2014
En milliers d'euros							
Par type d'actifs	Locaux d'activité, entrepôts	147 088	9 699	-	(1 319)	(7 580)	147 888
	Bureaux	318 923	1 134	-	(10 687)	(4 655)	304 715
	Commerce	126 085	19	-	-	2 782	128 886
	Autres	1 675	-	-	-	10	1 685
	Total	593 771	10 852	-	(12 006)	(9 443)	583 174
Par zone	Paris - QCA	22 300	37	-	-	263	22 600
	Paris - hors QCA	70 530	271	-	-	5 197	75 998
	Idf - hors Paris	169 147	1 115	-	(10 239)	(11 343)	148 680
	Province - française	329 442	9 429	-	(1 767)	(3 514)	333 590
	Autres	2 351	-	-	-	(45)	2 306
	Total	593 770	10 852	-	(12 006)	(9 442)	583 174
Coûts directs initiaux							443
							583 617

Au 31 décembre 2013 :

		01/01/2013	Acquisitions ou travaux	Variation de périmètre	Cessions	Variations de juste valeur	31/12/2013
En milliers d'euros							
Par type d'actifs	Locaux d'activité, entrepôts	184 928	15 481	-	(3 799)	(9 253)	187 358
	Bureaux	285 507	3 063	-	(2 184)	(7 734)	278 653
	Commerce	75 131	1 390	50 950	-	(1 386)	126 085
	Autres	3 698	(2)	-	(2 024)	3	1 675
	Total	549 264	19 934	50 950	(8 006)	(18 371)	593 771
Par zone	Paris - QCA	22 100	292	-	-	(92)	22 300
	Paris - hors QCA	68 850	526	-	-	1 154	70 530
	Idf - hors Paris	179 868	1 864	-	(4 075)	(8 510)	169 147
	Province - française	276 129	17 175	50 950	(3 931)	(10 881)	329 442
	Autres	2 316	77	-	-	(42)	2 351
	Total	549 264	19 934	50 950	(8 006)	(18 371)	593 770
Coûts directs initiaux							490
							594 260

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

Classe d'actif (M€)	Juste valeur	Taux de marché	+/- 25 pb Impact
Bureaux (Paris)	98,6	5,5 %	3,7
Bureaux (Régions)	206,6	7,6 %	6,4
Surfaces commerciales	128,9	7,0 %	4,5
Entrepôts et Locaux d'Activités	147,9	8,8 %	4,1
Autres	1,2	11,1 %	-
Total	583,2	7,5 %	18,6

Variation de la valeur des immeubles

En milliers d'euros	location	en cours	actifs détenus en vue de la vente	TOTAL
Au 31/12/2013	548 171	2 710	43 381	594 260
Augmentation	(52)	1 666	9 291	10 905
Acquisitions	(52)	1 666	9 291	10 905
Diminution	(10 153)	(86)	(1 820)	(12 059)
Mise au rebut	-	-	-	-
Cessions	(10 153)	(86)	(1 820)	(12 059)
Variation de périmètre	-	-	-	-
Variation de la juste valeur	(6 687)	-	(2 756)	(9 443)
Virements de poste à poste	(101 983)	(1 189)	103 173	
Variation des coûts directs initiaux	(47)	-	-	(47)
Au 30/06/2014	429 249	3 100	151 268	583 617

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	228 524	30 666	100 995	96 864
- Taux fixe	9 312	6 023	3 288	-
- Taux variable	219 213	24 642	97 707	96 864
Comptes de couverture d'engagement de location financement	4 250	182	3 819	250
Étalement des frais d'emprunts au TIE	(911)	(278)	(475)	(158)
Total au 30/06/2014	231 863	30 570	104 338	96 955

En milliers d'euros	Poste du bilan	De 1 à 2 ans	De 2 ans à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts bancaires	297 439	54 875	133 418	109 145
- Taux fixe	12 723	3 359	9 247	118
- Taux variable	284 715	51 516	124 172	109 027
Comptes de couverture d'engagement de location financement	4 859	1 137	3 435	287
Étalement des frais d'emprunts au TIE	(1 178)	(319)	(573)	(287)
Total au 31/12/2013	301 119	55 694	136 280	109 145

La durée moyenne des dettes au 30 juin 2014 est de 5,5 années.

Note 3 – Éléments détenus en vue de la vente

En milliers d'euros		30/06/2014		31/12/2013	
		Actif	Passif	Actif	Passif
Immeubles	Immeubles détenus en vue de la vente	151 268	-	43 381	-
	Emprunts	-	77 420	-	29 237
	Dépôts de garantie	-	1 771	-	830
	Sous Total	151 268	79 191	43 381	30 066
Actifs financiers	Titres	(1)	-	(1)	-
	Créances rattachées	279	-	279	-
	Sous Total	278	-	278	-
TOTAL		151 546	79 191	43 659	30 066

6.5.2. Notes sur le compte de résultat

Note 4 – Revenus nets des immeubles

En milliers euros	30/06/2014	30/06/2013	Variation
Revenus locatifs	22 544	19 489	3 056
Produits et charges locatives	(1 681)	(3 107)	1 427
Charges refacturées	7 397	7 035	362
Charges refacturables	(5 950)	(6 944)	994
Charges non refacturables	(2 944)	(2 751)	(193)
Charges diverses	(63)	(4)	(60)
Honoraires de location	(120)	(444)	324
Autres produits et charges sur immeubles	(208)	757	(966)
Autres produits	534	248	287
Pertes nettes sur clients douteux	(743)	510	(1 252)
Revenus nets des immeubles	20 655	17 138	3 517

Note 5 – Résultat des autres activités

En milliers euros	30/06/2014	30/06/2013	Variation
Résultat sur opérations de location financement (1)	471	564	(93)
Loyers et assimilés	2 197	2 384	(187)
Dotations aux amortissements et provisions article 64 et 57	(1 739)	(1 878)	139
Variation de la réserve latente	-	(2)	2
Pertes nettes sur clients douteux	47	-	47
Charges sur opérations de location financement	(34)	60	(94)
Résultat sur opérations de développement immobilier (2)	(303)	365	(668)
Chiffre d'affaires	117	7 877	(7 760)
Loyers sur immeubles en stock	-	-	-
Variations de stocks	2 190	5 722	(3 532)
Pertes nettes sur clients douteux	(14)	-	(14)
Charges sur opérations immobilières	(2 596)	(13 233)	10 637
Charges locatives sur immeubles en stock	-	(2)	2
Résultat des autres activités (1) + (2)	168	928	(761)

Note 6 – Résultat des cessions d'actifs

En milliers euros	30/06/2014	30/06/2013	Variation
Produits sur cessions d'immobilisations	12 167	3 802	8 365
Valeur nette comptable des immeubles cédés	(12 006)	(3 971)	(8 036)
Résultat des cessions d'immeuble de placement	161	(169)	330
Résultat des cessions d'actifs d'exploitation	8	-	8
Total	169	(169)	338

Note 7 – Coût de l'endettement financier net

En milliers euros	30/06/2014	30/06/2013	Variation
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	349	215	134
Dividendes	-	-	-
Prêts à la clientèle	-	106	(106)
Comptes ordinaires débiteurs	348	105	243
Titres de transaction	-	3	(3)
Coût de l'endettement financier brut	(6 012)	(5 831)	(180)
Emprunts à terme de nature financière	(4 124)	(3 401)	(723)
Produits et charges sur instruments dérivés	(1 900)	(2 450)	551
Charges sur dettes subordonnées	(4)	(4)	-
Produits et charges sur comptes courants	16	24	(8)
Total	(5 663)	(5 616)	(46)

Note 8 – Ajustements des valeurs des instruments financiers

En milliers euros	30/06/2014	30/06/2013	Variation
Ajustement de valeur des instruments financiers	(2 348)	3 698	(6 046)
Total	(2 348)	3 698	(6 046)

La variation des couvertures de taux s'est dégradée entre la clôture du 31/12/2013 et celle du 30/06/2014, suite à la dépentification de la courbe des taux intervenue entre ces deux dates.

6.6. Gestion du risque financier

Les différentes informations sur les risques et incertitudes sont détaillées dans le rapport financier annuel 2013.

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	30/06/2014	30/06/2013
Avantages à court terme (salaires, primes, etc...)	479	485
Avantages postérieurs à l'emploi	49	50
Autres avantages à long terme	7	7
Paiements fondés sur des actions	-	-
Avantages comptabilisés	536	542
Indemnité de rupture de contrat de travail	220	218
Avantages non comptabilisés	220	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 (salaires et jetons de présence) versées aux membres des organes de direction et d'administration des sociétés du groupe s'est élevé à 590 K€ au titre du 1^{er} semestre 2014 contre 600 K€ au titre du 1^{er} semestre 2013.

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 2,52 K€ au 30 juin 2014 ;
- 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 2014 : 49 K€ ;
- Cotisation GSC pour 4 K€ au titre du 1^{er} semestre 2014.

Le montant des jetons de présence versés au cours du 1^{er} semestre 2014 aux administrateurs des sociétés du groupe s'est élevé à 110 K€ contre 116 K€ au cours du 1^{er} semestre 2013.

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	30/06/2014	31/12/2013
CAP 88	789	670
COPERNIC	(241)	(169)
MARSEILLE CAPELETTE	1 597	1 970
NANTERRE	60	-
Total des prêts consentis à des parties liées	2 205	2 471
CAP 88	2	14
COPERNIC	(2)	(4)
MARSEILLE CAPELETTE	7	19
NANTERRE	-	-
Total des produits d'intérêts sur les prêts consentis	8	29

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 104 K€ (montant partiel excluant la fraction intégrée dans la rémunération des dirigeants) impacte les comptes du 1^{er} semestre 2014 contre 127 K€ au 1^{er} semestre 2013.

6.9. Evènements postérieurs à la date d'arrêt

Néant.

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2014

Période du 1er janvier 2014 au 30 juin 2014

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 2014 au 30 juin 2014, 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 29 août 2014

Paris, le 29 août 2014

KPMG Audit FS I

Cailliau Dedouit et Associés

Régis Chemouny
Associé

Remi 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 53 500 000 €
A French société anonyme with share capital of €53,500,000
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