



RAPPORT DE GESTION **MANAGEMENT REPORT**

Premier semestre 2009
First half 2009

SOMMAIRE TABLE OF CONTENTS

PROFIL

Spécialiste de l'immobilier d'entreprise	3
Une stratégie de recentrage	3
Evolution du groupe	4
Structure du groupe	5
Répartition du capital au 1 juillet 2009	5
Chiffres clés	6
Faits marquants	7
Evènements post-clôture	7
Gouvernement d'entreprise	8

LE GROUPE

Résultats consolidés	9
Cash-flow consolidé	10
Les immeubles	12
Financement	14
Actif net réévalué	17
Perspectives	17
Calendrier	17

LES SOCIETES

Affine	18
Banimmo	22
AffiParis	24
Concerto développement	26
Promaffine	27
BFI	28

Affine en Bourse	29
Données sociales et environnementales	32
Compte de résultat consolidé	33
Bilan consolidé	34
Patrimoine locatif	35
Attestation des personnes assumant la responsabilité du rapport financier semestriel	39
Rapport financier : présentation commerciale	40
Rapport financier : présentation bancaire	51

PROFILE

Specialist in commercial property
Refocusing strategy
Changes in Group structure
Group structure
Breakdown of ownership at 1 July, 2009
Key figures
Key events
Post-closure events
Corporate governance

THE GROUP

Consolidated income statement
Consolidated cash flow
Buildings
Financing
Net asset value
Outlook
Schedule

GROUP COMPANIES

Affine
Banimmo
AffiParis
Concerto développement
Promaffine
BFI
Affine on the stock exchange
Social and environmental information
Consolidated income statement
Consolidated balance sheet
Rental properties portfolio
Statement by the persons responsible for the half-year financial report
Financial report: business presentation
Financial report: banking financial presentation

PROFIL PROFILE

Spécialiste de l'immobilier d'entreprise Specialist in commercial property

Le groupe Affine est structuré autour de trois foncières.

Affine, société foncière dotée du statut de SIIC et cotée sur NYSE Euronext Paris, intervient comme investisseur (bureaux, entrepôts, commerces) dans toute la France ; c'est aussi un établissement de crédit au titre de son activité de crédit-bailleur. L'action Affine fait partie des indices SBF 250 (CAC Small 90), SIIC IEIF et EPRA. Au 30 juin 2009, sa capitalisation boursière s'élève à 102 millions d'euros environ et son patrimoine propre est évalué à 624 millions d'euros droits inclus.

Banimmo, foncière belge cotée sur NYSE Euronext Bruxelles et Paris, est contrôlée par Affine (50 %) et le management de la société (28,4 %). Elle intervient plus particulièrement dans le repositionnement et le redéveloppement d'immeubles en Belgique, en France et au Luxembourg. Au 30 juin 2009, sa capitalisation boursière est d'environ 142 millions d'euros et son patrimoine est estimé à 302 millions d'euros droits inclus.

AffiParis est une SIIC cotée sur NYSE Euronext Paris, spécialisée dans l'immobilier d'entreprise parisien. Au 30 juin 2009, sa capitalisation boursière atteint 22 millions d'euros et la valeur de son patrimoine s'établit à 221 millions d'euros droits inclus.

Le groupe comprend également un certain nombre de filiales dont Concerto Développement, spécialisée dans l'ingénierie logistique.

The Affine group is structured around three property companies.

Affine, a property company with French REIT (SIIC) status listed on NYSE Euronext Paris, operates as an investor (offices, warehouses, stores) throughout France. It is also a credit institution in respect of its lease-financing business. The Affine share is included in the SBF 250 (CAC Small 90), SIIC IEIF and EPRA index. At 30 June, 2009, its market capitalisation represents approximately €102 million and its rental properties are estimated at €624 million including transfer taxes.

Banimmo, a Belgian property company listed on NYSE Euronext Brussels and Paris, is controlled by Affine (50%) and the company's management (28.4%). It is mainly dedicated to renovating and repositioning buildings in Belgium, France and Luxembourg. At 30 June, 2009, its market capitalisation is around €142 million and its assets are estimated at €302 million including transfer taxes.

AffiParis, a French REIT (SIIC) listed on NYSE Euronext Paris, is specialised in commercial property within Paris. At 30 June, 2009, its stock market capitalisation is €22 million and the value of its assets stands at €221 million including transfer taxes.

The group also has some subsidiaries among which Concerto Développement, specialised in logistics engineering.

Une stratégie de recentrage Refocusing strategy

Depuis 2008, le groupe Affine poursuit sa stratégie de recentrage sur son activité de foncière, visant notamment à l'amélioration de la rentabilité des immeubles, au développement des relations avec les locataires et à une meilleure maîtrise de ses coûts.

Dans le cadre d'une gestion financière prudente, un plan de cession d'actifs (50 à 100 millions d'euros) est

Since 2008, the Affine group has continued its strategy of refocusing on its property activity aiming specifically at improving building return, strengthening its relationship with tenants and controlling costs.

As part of a prudent financial policy, a divestment plan (€50 to €100 million) is in progress, in order to

en cours de réalisation, afin de donner au groupe les moyens de renouer avec une politique dynamique d'investissement dès que les marchés immobilier et financier seront stabilisés.

give the group resources to renew with a dynamic investment policy as soon as conditions on both the property and financial markets stabilise.

Evolution du groupe Changes in Group Structure

L'activité de Promaffine a cessé à compter du premier juillet.

Promaffine business was wound up at July 1.

L'activité de centre d'affaires BFI est en cours de cession.

The activity of the BFI business division is being sold.

La société Concerto Développement Iberica a cessé son activité à la fin du semestre.

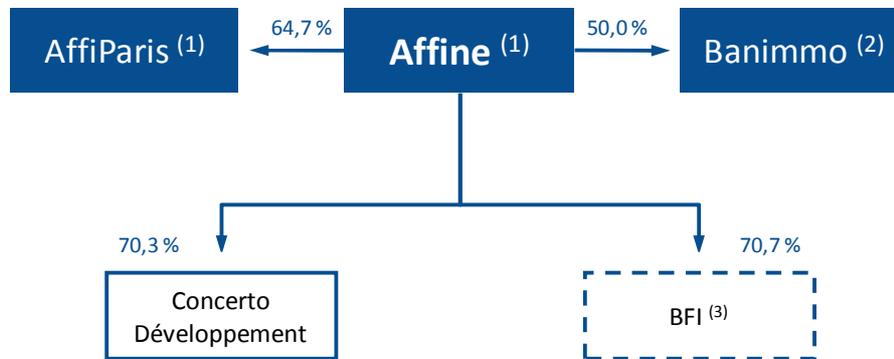
Concerto Développement Iberica ceased business at the end of June.

Une société a fait l'objet d'une TUP, et une d'une liquidation. Les deux sociétés sont radiées.

Two companies were removed from the Group: one by total transfer of assets and liabilities and the other one was written off.

Structure du groupe au 30 juin 2009

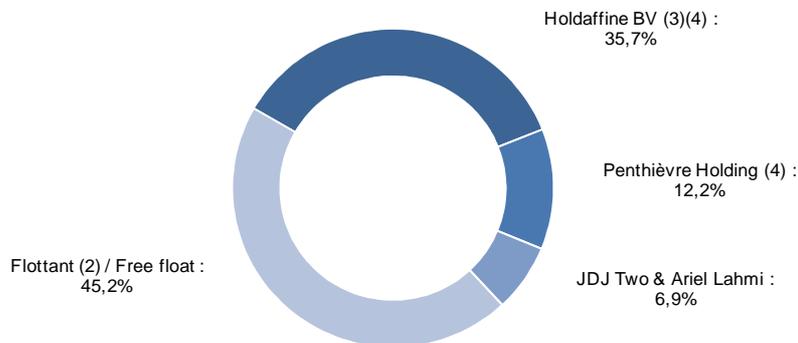
Group structure at 30 June 2009



- (1) Société cotée sur Euronext Paris. / Company listed on Euronext Paris.
 (2) Société cotée sur Euronext Bruxelles et Paris. / Company listed on Euronext Brussels and Paris.
 (3) Société destinée à sortir du périmètre. / Company to be removed from scope of consolidation.

Répartition du capital ⁽¹⁾ au 30 juin 2009

Breakdown of ownership ⁽¹⁾ at 30 June, 2009



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

- Holdaffine : 53,4 %
- Penthièvre Holding : 9,2 %
- JDJ Two et Ariel Lahmi : 6,0 %
- Flottant / Free float : 31,5 %

(2) dont AXA Investment Managers détenait 5,3 % du capital (6,9 % des droits de vote).
Of which AXA Investment Managers owns 5.3% of the capital (6.9% of the voting rights).

(3) Holdaffine est une société holding non cotée dont la seule activité est la détention du contrôle d'Affine. Elle ne détient pas de participations dans d'autres sociétés et n'a aucune dette. Son actionariat au 30 juin 2009 se répartit comme suit :

- 85,8 % : dirigeants d'Affine : Maryse Aulagnon (à travers MAB Finances) et Alain Chaussard,
- 10,6 % : K3 Europe – fonds privé américain,
- 3,6 % : divers.

Holdaffine is an unlisted holding company whose sole activity is holding a controlling interest in Affine. It does not have investments in other companies or any debt. At 30 June 2009, its ownership was as follows:

- 85.8%: directors of Affine : Maryse Aulagnon (through MAB Finances) and Alain Chaussard,
- 10.6%: K3 Europe – American private equity fund,
- 3.6%: other.

(4) Sociétés ayant déclaré une action de concert (décisions et informations AMF 208C1181 et 208C1286)

Companies that declared themselves to be acting in concert (AMF Decisions and Information 208C1181 and 208C1286).

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

Comptes consolidés	S1 2008	2008	S1 2009	Consolidated financial statements
Chiffre d'affaires HT ⁽¹⁾	67	135	68	Revenues ex VAT ⁽¹⁾
Investissements	117	194	40	Investments
dont :				of which:
Croissance externe	-	-	-	Mergers & Acquisitions
Immeuble de placement ⁽²⁾	105	182	40	Investment properties ⁽²⁾
Location-financement	-	-	-	Lease finance
Titres de participation ⁽³⁾	12	12	-	Equity investments ⁽³⁾
Total bilan	1 428	1 393	1 350	Total Balance sheet
dont :				of which:
Immeubles de placement ⁽⁴⁾	1 086	1 106	1 101	Investment properties ⁽⁴⁾
Location-financement	98	88	78	Lease finance
Participations	81	62	54	Equity investments
Fonds propres (avant affectation) ⁽⁶⁾	520	475	423	Shareholders' equity (before allocation) ⁽⁶⁾
Dettes financières nettes	705	753	767	Net financial debt
Résultat courant	5,9	9,7	11,5	Operating income
Résultat net comptable	(7,4)	(37,3)	(27,6)	Net profit (loss) after tax
Valeur d'expertise du patrimoine locatif				Appraised value of rental properties
Droits inclus ⁽⁷⁾	1 120	1 141	1 147	Including transfer taxes ⁽⁷⁾
Actif net réévalué (hors droits) ⁽⁵⁾	321	281	244	Net asset value (excluding transfer taxes) ⁽⁵⁾

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

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

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

(4) Y compris encours et créances rattachées et immeubles destinés à être cédés. / Including assets under construction and related receivables and buildings to be sold.

(5) Après neutralisation des Obligations Remboursables en Actions (ORA) et des Titres Subordonnés à Durée Indéterminée (TSDI). / After neutralisation of mandatory convertible bonds (ORA) and perpetual subordinated loan notes (TSDI).

(6) Y compris ORA et TSDI. / Including ORA and TSDI.

(7) Le taux des droits utilisé dans le présent rapport pour les immeubles est de 6,2% en France et 2,5% en Belgique. / Within this report, transfer tax rates for buildings are 6.2% for France and 2.5% for Belgium.

Faits marquants

Key events

Janvier

Livraison d'une plateforme logistique de 10 500 m² à Vilvorde dans la périphérie de Bruxelles.

Livraison de 32 000 m² de surface de stockage dans l'ensemble logistique du site de Molina à St Etienne (42).

Cession d'un entrepôt de 3 050 m² à Saint Quentin Fallavier (38).

January

Delivery of a 10,500 sqm logistics platform in Vilvorde in the outskirts of Brussels.

Delivery of 32,000 sqm of storage space in a logistics unit on the Molina site in St Etienne (42).

Sale of a 3,050 sqm warehouse in Saint Quentin Fallavier (38).

Mars

Acquisition en VEFA de 2 790 m² de commerces dans le centre d'Arcachon (33).

Cession d'une plateforme logistique de 20 000 m² à Azuqueca de Henares dans la région de Madrid.

March

Acquisition in anticipation of completion of a 2,790 sqm shopping complex in the centre of Arcachon (33).

Sale of a 20,000 sqm logistics platform in Azuqueca de Henares near Madrid.

Mai

Cession d'un immeuble de bureaux de 4 160 m² à Marseille (13).

May

Sale of a 4,160 sqm office building in Marseilles (13).

Juin

Cession d'un immeuble de bureaux de 1 066 m² à Marseille (13).

June

Sale of a 1,066 sqm office building in Marseilles (13).

Evènements post-clôture

Post closure events

Juillet

Cessation des activités de Promaffine et de Concerto Développement Iberica.

July

Closing of Promaffine and Concerto Développement Iberica businesses.

Gouvernement d'entreprise Corporate governance

Conseil d'Administration au 30 juin 2009 / Board of Directors at 30 June, 2009

Administrateurs / Directors

Maryse Aulagnon	Président Chairman
Alain Chaussard	Représentant permanent de MAB-Finances, Vice-Président Permanent representative of MAB-Finances, Vice-President
Arnaud de Bresson	Délégué général de Paris-Europlace Managing Director of Paris-Europlace
Jean-Louis Charon	Représentant permanent de Holdaffine Permanent representative of Holdaffine
Bertrand de Feydeau	Directeur général des Affaires Economiques de l'Association Diocésaine de Paris General Manager of Economic Affairs of the Diocésaine de Paris Association
Michel Garbolino	Trustee Fondation Stern
Ariel Lahmi	Président de Concerto Développement Chairman of Concerto Développement
Burkhard Leffers	Membre du Conseil d'Administration de la Chambre Franco-Allemande de Commerce et d'Industrie Member of the Board of Directors of the Franco-German Chamber of Commerce and Industry
Philippe Tannenbaum	Senior Advisor IEIF
François Tantot	Ancien Directeur général d'Aareal Bank France Former Chief Executive Officer of Aareal Bank France
Andrew Walker	Représentant permanent de Forum Partners Permanent representative of Forum Partners
Catherine Wallerand	Représentant permanent de ATIT Permanent representative of ATIT

Direction générale / Management

Maryse Aulagnon	Directeur Général Chief Executive Officer
Alain Chaussard	Directeur Général Délégué Deputy Chief Executive Officer

LE GROUPE THE GROUP

Résultats consolidés Consolidated income statement

NB: Comme au 31 décembre 2008, les comptes présentés et commentés dans ce rapport sont établis en normes IFRS en comptabilité commerciale ; afin de permettre une comparaison de l'évolution des résultats, les comptes du premier semestre 2008 sont également présentés en comptabilité commerciale. Les comptes en comptabilité bancaire sont fournis dans le rapport financier.

NB: As the 31 December 2008 financial statements, the statements referred to in this report have been prepared in accordance with IFRS standards for corporate accounting. To facilitate a comparison of changes in income trends, the 2008 H1 statements are also provided in corporate accounting terms. Statements based on banking accounting standards are provided in the financial report.

Résultat consolidé (M€) ⁽¹⁾	S1 2008 ⁽⁴⁾	2008 ⁽⁴⁾⁽⁵⁾	S1 2009	Consolidated income statement (€m) ⁽¹⁾
Marge opérationnelle ⁽²⁾	36,6	77,0	38,0	Operating margin ⁽²⁾
Résultat financier ⁽²⁾	(13,6)	(35,5)	(12,6)	Financial income ⁽²⁾
Charges d'exploitation et divers	(16,6)	(30,4)	(13,9)	Operating and miscellaneous
Impôts sur les sociétés	(0,5)	(1,3)	-	Corporate income tax
Résultat courant	5,9	9,7	11,5	Operating income
Plus-values nettes de cession	0,8	7,0	1,7	Net capital gains on property sales
Résultat courant après cession	6,7	16,7	13,2	Operating income after property sales
Variation de juste valeur des immeubles	(17,9)	(46,9)	(38,9)	Change in fair value of properties
Variation de juste valeur des instruments financiers	3,2	(12,6)	(5,5)	Change in fair value of financial instruments
Divers ⁽³⁾	1,7	0,1	(3,8)	Miscellaneous ⁽³⁾
Impôts différés net d'Exit Tax	(1,1)	5,4	7,4	Deferred tax net of Exit Tax
Résultat net comptable	(7,4)	(37,3)	(27,6)	Net income (loss) after tax
Dont part du groupe	(9,9)	(37,5)	(18,9)	Of which Group share

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

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

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

(4) Le résultat d'Abcd a été pris en compte jusqu'à sa date de sortie du périmètre, soit à hauteur de 0,17M€. / The profit of Abcd has been included until the day it was removed from the scope of consolidation, and totalled €0.17m.

(5) Afin de mieux refléter les composantes du résultat et de son évolution, la contribution de BFI est prise en compte poste par poste, alors que dans les comptes officiels au 30 juin 2009 publiés dans le rapport financier, elle n'apparaît que sous la rubrique « Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession ».

To more clearly reflect the components of the profit and its changes, the contribution of BFI has been accounted for entry by entry, while in the official statements at 30 June, 2009 published in the financial report, it simply appears under the heading "After-tax profit from businesses that have been discontinued or are being sold".

Le résultat courant enregistre une vive progression par rapport au 1^{er} semestre de 2008 (+95,2 %) par la conjugaison :

- d'une hausse de 3,9 % de la marge opérationnelle, résultant elle-même d'une croissance de 17,6 % des loyers nets sur immeubles de placement, d'une marge quasiment nulle pour les opérations immobilières (contre 2,5 M€ au 1er semestre de
- an increase of 3.9% in the operating margin, resulting from a 17.6% rise in net rental income on investment property, a near-zero margin for real estate transactions (compared to €2.5m in H1 2008) and stable margins in the leasing and business centre activities;

2008) et d'une stabilité des marges dégagées par les activités de location-financement et de centres d'affaires ;

- d'une réduction des frais financiers (-7,2 %) entraînée par la forte baisse des taux d'intérêt depuis l'été 2008 ;
- d'une baisse sensible des charges d'exploitation (-16,5 %) permise par la baisse des frais de personnel (-15,0 %), et d'une reprise de provisions au titre du poste Intéressement et participation (0,6 M€).

Après plus-values de cession, le résultat courant atteint 13,2 M€ contre 6,7 M€ au 1^{er} semestre 2008.

Le résultat net comptable enregistre en outre un certain nombre d'écritures comptables, dont notamment une variation négative de la juste valeur des immeubles de placement de 38,9 M€ et de celle des instruments financiers de 5,5 M€. Il s'établit en conséquence à -27,6 M€, alors qu'il avait atteint -7,4 M€ au 1^{er} semestre 2008.

Cette baisse de 20,2 M€ s'explique notamment :

- à hauteur de 29,7 M€ par une variation négative plus importante de la juste valeur des actifs immobiliers et financiers ;
- à hauteur de 5,5 M€ par des contributions négatives des sociétés mises en équivalence (chez Banimmo notamment) ;
- à hauteur de 8,5 M€ par un produit d'impôt lié principalement à la baisse des justes valeurs et l'activation de déficits chez Banimmo France.

a reduction in financial expenses (-7.2%) driven by the sharp decline in interest rates since the summer of 2008;

a significant reduction in operating costs (-16.5%) resulting from lower personnel costs (-15.0%), and a reversal of provisions for profit-sharing (€0.6m).

After capital gains on divestments, operating income reached €13.2m compared to €6.7m in H1 2008.

In addition, net income includes a number of accounting entries, including a negative variation in the fair value of investment properties of €38.9m and a negative variation in the fair value of financial instruments of €5.5m. As a result, net income amounted to -€27.6m, which compares to €7.4m in H1 2008.

This reduction of €20.2m resulted in particular from:

- a larger negative variation in the fair value of financial assets and real estate, in an amount of €29.7m;
- a negative contribution from companies consolidated under the equity method (at Banimmo particularly), in an amount of €5.5m;
- Tax income mainly related to the fair value decrease and deficits activation at Banimmo France, for a total amount of € 8.5m.

Cash-flow consolidé

Consolidated cash flow

Flux de trésorerie (M€)	S1 2008	2008	S1 2009	Cash Flow (€m)
Capacité d'autofinancement (hors coût de l'endettement et impôt)	21,8	50,0	30,3	Cash flow (excluding cost of debt and taxes)
Variation du BFR	4,2	(1,3)	9,7	Change in WCR
Impôt	1,2	(3,6)	(0,3)	Taxes
Divers (branche d'activité destinée à être cédée)	1,8	2,7	(0,2)	Other (business held for sale)
Cash-flow opérationnel	29,0	47,7	39,5	Operating cash flow
Acquisitions	(148,4)	(223,4)	(40,5)	Acquisitions
Cessions	16,8	56,5	13,5	Disposals
Divers	(5,8)	(4,2)	2,6	Others
Cash-flow d'investissement	(137,4)	(171,1)	(24,4)	Investment cash flow
Emprunts nouveaux	198,4	272,8	104,3	New loans
Remboursements d'emprunts	(55,9)	(107,8)	(104,2)	Loans repayments
Intérêts	(18,5)	(41,6)	(15,7)	Interests
Divers	(19,1)	(21,5)	(14,5)	Others
Cash-flow de financement	104,9	101,9	(30,1)	Financing cash flow
Variation de trésorerie	(3,5)	(21,5)	(15,0)	Change in cash position

La capacité d'autofinancement du groupe a fortement progressé par rapport au 1^{er} semestre 2008 (+38,8 %). Le BFR a varié au cours de la période (9,7 M€ contre 4,2 M€ au premier semestre 2008) en raison du destockage de l'opération Azuqueca (13,2 M€), d'une augmentation des postes clients (10,3 M€) et fournisseurs (6,3 M€). En conséquence, la croissance du cash-flow opérationnel atteint +36,3 %.

L'effort d'investissement du premier semestre 2008 avait entraîné un cash-flow négatif de 137,4 M€; celui-ci est ramené à 24,4 M€ pour le premier semestre 2009, le groupe ayant limité ses investissements pour l'essentiel à l'amélioration des immeubles de son patrimoine.

Le solde net des opérations de financement, y compris les dividendes versés (11,0 M€) et les frais financiers (15,7 M€), dégage un cash-flow négatif de 30,1 M€ (contre +104,9 M€ au premier semestre 2008) les emprunts nouveaux compensant les remboursements.

La trésorerie a en conséquence diminué au cours de l'année (-15,0 M€) mais reste à un niveau confortable à fin août.

Group cash flow rose sharply compared to H1 2008 (+38.8%). WCR changed over the period (€9.7m compared to €4.2m in H1 2008), owing to the sale of the Azuqueca building (€13.2m), an increase of trade receivables (€10.3m) and payables (€6.3m). Operating cash flow therefore increased +36.3%.

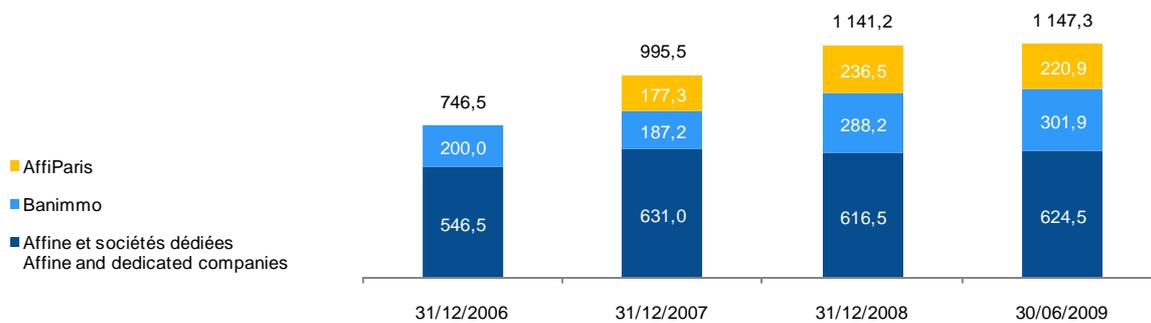
Investments in H1 2008 resulted in a negative cash flow of €137.4m; during H1 2009, investments amounted to €24.4m, since the group limited its investments mainly to improving its properties.

Net financing transactions, including dividends paid (€11.0m) and financial expenses (€15.7m), resulted in a negative cash flow of €30.1m (compared to +€104.9m in H1 2008) new borrowings offsetting the loan repayments.

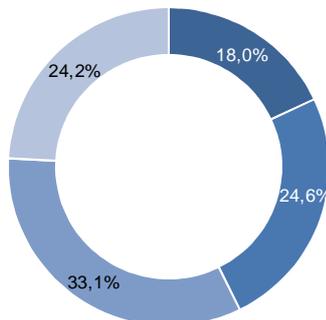
As a result, the cash position fell over the year (-€15.0m) but nevertheless remains at a comfortable level at the end of August.

Les immeubles Buildings

Valeur d'expertise, droits inclus (en M€) au 30 juin 2009
Appraised value, transfer tax included (in €m) at 30 June, 2009

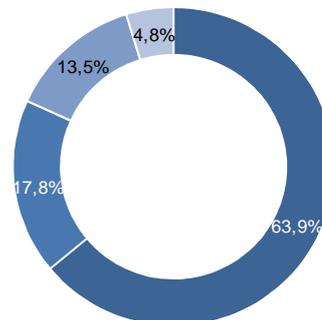


Répartition géographique en valeur
Breakdown of value by region



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

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



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

Le groupe a procédé à l'évaluation de son patrimoine locatif à fin juin 2009 par de nouvelles expertises externes pour 93 % de sa valeur et par mise à jour interne pour les autres actifs. La valeur d'expertise (droits inclus) des 123 immeubles s'établit à 1 147 M€, contre 1 141 M€ à fin 2008.

La juste valeur du patrimoine diminue de 1 087 M€ à 1 083 M€. Cette variation résulte :

- de cessions à hauteur de 10 M€ ;
- de 46 M€ d'investissements et de travaux de valorisation des immeubles ;

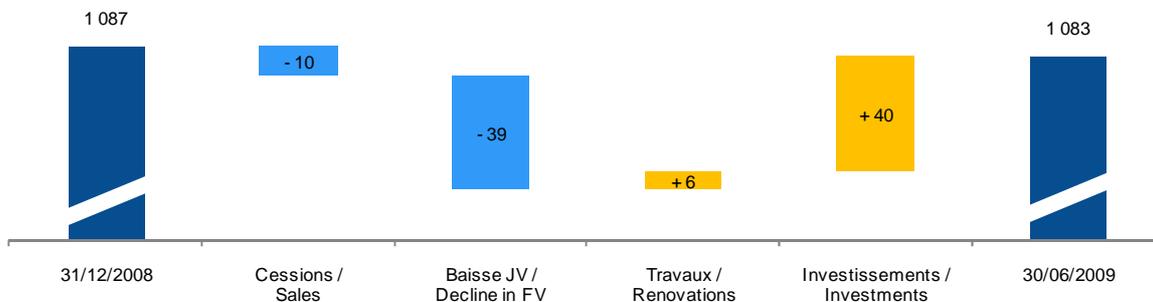
At the end of June 2009, the Group valued its rental properties portfolio using external appraisers for 93% of its value and internal appraisals for the remaining assets. The value (transfer tax included) of the 123 buildings totalled €1,147m, versus €1,141m at year-end 2008.

The fair value of properties decreases from €1,087m to €1,083m. This change resulted from:

- sales of €10m,
- €46m in building upgrades,

- d'une baisse de 39 M€ de la juste valeur à périmètre constant.
- a €39m decline in fair value on a like-for-like basis.

Variation de la valeur des immeubles hors droits (en M€) au 30 juin 2009 Change in the value of buildings excluding transfer taxes (in €m) at June 30, 2009



La juste valeur du portefeuille à périmètre constant a diminué de 3,6 % par suite de :

- d'une baisse de 4,6 % par l'accroissement des taux de capitalisation retenus pour les expertises,
- d'une hausse de 1,0 % provenant de l'augmentation des loyers par la signature de nouveaux baux et les effets de l'indexation des loyers dans les immeubles du périmètre constant.

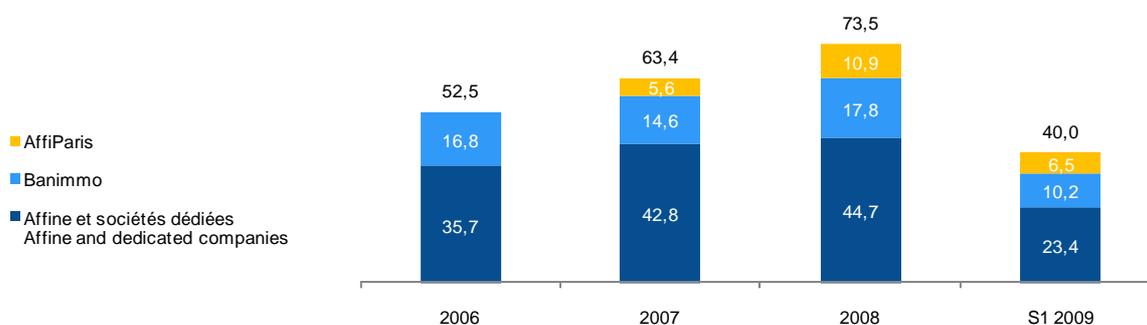
The portfolio's fair value on a like-for-like basis fell by 3.6% due to:

- a 4.6% drop following an increase in the capitalisation rate used by the experts,
- a 1.0% increase due to the rise in average rents, through the signature of new leases and the effects of rent indexation in the building portfolio on a like-for-like basis.

Au premier semestre 2009, le montant des loyers bruts s'est élevé à 40,0 M€, en hausse de 14,2 % par rapport à la même période en 2008 et répartis à hauteur de 58,4 % pour Affine et sociétés dédiées, 25,4 % pour Banimmo et 16,2 % pour AffiParis.

In the first half 2009, the amount of gross rental income totalled €40.0m, up 14.2% compared to the same period in 2008 and broken down as follows: 58.4% for Affine and dedicated companies, 25.4% for Banimmo and 16.2% for AffiParis.

Revenus locatifs (en M€) Rental revenues (in €m)



Financement Financing

Le groupe Affine met en œuvre depuis de nombreuses années une gestion prudente de sa dette basée sur :

- des relations fidèles avec les banques du groupe,
- des financements dédiés par opérations, de taille moyenne, avec octroi de sûretés réelles,
- des emprunts de longue durée amortissables,
- l'exclusion en principe de covenants financiers sur la société.

Dans un contexte marqué par une brutale raréfaction du crédit après l'été 2008, le groupe Affine a continué à s'assurer, à des conditions acceptables, des ressources nécessaires tant pour le financement de ses acquisitions que pour le refinancement d'opérations déjà en portefeuille.

Le total des crédits bancaires signés en cette première partie d'année par Affine et les sociétés dédiées s'élève à 37,5 M€ (hors lignes de crédit confirmées), à comparer à un montant total d'amortissements de la dette bancaire de 74,4 M€ sur la période. La marge moyenne de ces nouveaux crédits est inférieure à 170 points de base. Ils sont tous assortis d'une couverture de taux sous forme de caps ou de tunnels. Profitant du niveau historiquement bas atteint par les taux à court terme, un renforcement des couvertures en place a été réalisé à travers l'acquisition d'un montant de 128 M€ de caps à un prix d'exercice de 2,75 % sur 5 ans.

Affine dispose par ailleurs à ce jour de lignes de crédit à court terme confirmées pour un montant total de 17 M€, auprès de deux banques. Aucune de ces lignes n'est utilisée au 30 juin 2009.

For many years, the Affine Group has implemented a prudent debt management policy based on:

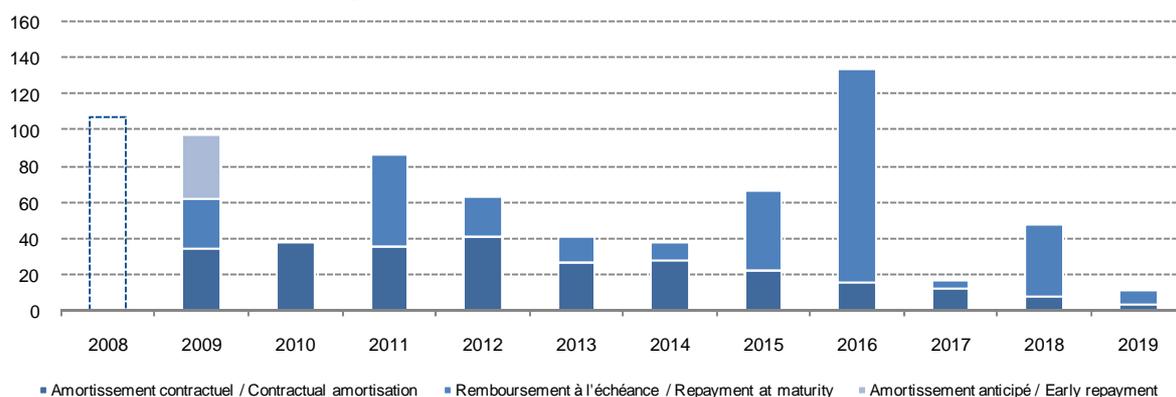
- Strong relationships with banks of the group,
- Financings tied to specific, moderate-sized transactions, secured with mortgages,
- Long-term amortising loans,
- The general avoidance of financial covenants on the company itself.

Against the backdrop of the severe credit crunch that occurred after summer 2008, the Affine Group continued to benefit from adequate resources under acceptable conditions, both for financing its acquisitions and for refinancing transactions in its existing portfolio.

During this first part of the year, the total financing signed by Affine and its dedicated subsidiaries was €37.5m (excluding confirmed lines of credit), compared to €74.4m in total amortisation of bank debt during the period. The average spread for these new loans was below 170 basis points. Interest rates for all these credits are hedged through caps, or tunnels. Benefiting from the historical low level reached by the short-term rate, existing hedges were reinforced through the acquisition of €128m of caps at a strike price of 2,75% over 5 years.

In addition, Affine currently has confirmed short-term lines of credit totalling €17m from two banks. Neither of these lines had been used at 30 June, 2009.

Amortissement de la dette hors Banimmo (en M€) Debt amortisation excluding Banimmo (in €m)



AffiParis n'a contracté aucun crédit nouveau au cours du premier semestre de 2009.

Banimmo dispose pour sa part d'une ligne permanente de 190 M€ auprès d'un pool bancaire pour le financement de ses investissements et le « back-up » des émissions de certificats de trésorerie. Cette ligne, renégociée en mai pour sa tranche B, est tirée au 30 juin 2009 à hauteur de 122,5 M€ (hors certificats de trésorerie). Cette ligne sera ramenée à 50 M€ en septembre 2011 et entièrement échu en septembre 2012. Par ailleurs, Banimmo a signé deux nouvelles facilités de crédit fin mai pour un montant global de 64,9 M€. Ces deux nouveaux crédits sont dédiés à deux actifs immobiliers spécifiques et permettent à la société de retrouver une souplesse d'utilisation du crédit syndiqué principal en vue de saisir des opportunités d'acquisition.

Au 30 juin 2009 la dette financière (nette de la trésorerie et équivalents de trésorerie) du groupe s'établit à 767 M€, contre 753 M€ à fin 2008. Elle représente 1,8 fois le montant des fonds propres. Déduction faite :

- de la dette allouée au crédit bail (42 M€),
- de celle finançant les titres de participation (21 M€),
- et de celle correspondant aux opérations de développement (11 M€),

la dette financière nette correspondant aux immeubles de placement (et aux sociétés mises en équivalence soit 23 M€) s'élève à 694 M€, conduisant à un LTV de 59,3 % contre 56,3 % fin 2008.

Le rapport des frais financiers sur la moyenne des dettes financières nettes fait ressortir pour le semestre un coût moyen de la dette de 3,7 %.

Hors Banimmo, la durée moyenne des dettes au 30 juin 2009 est de 6,4 années. Ces dettes sont amorties à un rythme correspondant à la vie de l'actif sous-jacent, le solde du crédit étant remboursé à l'échéance finale. Le graphique ci-dessous montre que le groupe ne doit faire face à aucune échéance majeure au cours des prochaines années.

Covenants

Les emprunts contractés par les sociétés du groupe sont généralement dédiés à l'acquisition, au redéveloppement ou au refinancement d'un actif ou d'un petit nombre d'actifs. Ils sont le plus souvent assortis de clauses prévoyant le respect par l'emprunteur d'un ou de plusieurs ratios financiers relatifs à ou aux actifs qu'ils financent. Quelques

AffiParis did not contract any new credit in the first six months of the year.

Banimmo has a permanent line of €190m from a banking pool, which is used to finance its investments and as back-up for its commercial paper. This line, renegotiated in May for its tranche B, was drawn down by €122.5m (excluding commercial paper) on 30 June, 2009. This line will be reduced to €50m in September 2011 and will expire in its entirety in September 2012. In addition, Banimmo signed two new credit facilities at the end of May for a total amount of €64.9m. Those two new facilities are dedicated to two specific buildings and allow the firm to recover the flexibility of the syndicated credit in order to grasp acquisition opportunities.

At 30 June, 2009, the Group's financial debt (net of cash and cash equivalents) was €767m versus €753m at year-end 2008. It represented 1.8 times equity. After deducting:

- the debt allocated for leasing activities (€42m),
- the amount used to finance investment securities (€21m),
- and the amount representing development activities (€11m),

the net financial debt for investment properties (and companies accounted for by the equity method for €23m) totalled €694m, resulting in an LTV ratio of 59.3% compared to 56.3% at year-end 2008.

Financial costs on the average net financial debt resulted in an average cost of debt of 3.7% for the semester.

Excluding Banimmo, the average maturity of debt at 30 June, 2009, was 6.4 years. These debts are amortised at a rate corresponding to the life of the underlying asset, with the balance of the loan repaid at final maturity. The graph below shows that the Group has no major maturities occurring over the next several years.

Covenants

Loans contracted by the Group's companies are generally for the purpose of acquiring, renovating or refinancing a single asset or a small number of assets. The agreements most often have clauses requiring the borrower to observe one or more financial ratios pertaining to the asset(s) that are being financed. Some agreements specify covenants applicable to the

concours prévoient des covenants applicables au niveau de la société emprunteuse elle-même.

Ces covenants sont dans la plupart des cas appliqués à des ratios de type LTV (Loan-to-Value : encours du crédit/juste valeur), DSCR (Debt Service Coverage Ratio : Loyers/service de la dette) ou ICR (Interest Coverage Ratio : Loyers/intérêts), les seuils à respecter et les conséquences en cas de franchissement du seuil étant variables selon les opérations. L'écart peut être compensé par un remboursement anticipé partiel (ratio LTV) ou la constitution d'un gage-espèces (ratios DSCR ou ICR).

Pour Affine et ses filiales dédiées, 16 crédits immobiliers représentant un encours de 149,2 M€ (soit 37 % de la dette envers les banques) sont assortis de covenants répartis comme suit :

- à hauteur de 123,8 M€, de ratios relatifs à l'actif : LTV seul (12,5 M€), LTV et ICR (26,9 M€), LTV et DSCR (49,3 M€) ou DSCR seul (35,2 M€) ;
- à hauteur de 25,4 M€, de ratios relatifs à la société : LTV (à 75 %) et ICR (à 200 %).

Trois crédits relatifs à des achats ou des refinancements d'actions sont assortis de clauses « d'arrosage » usuelles et comportent également pour deux d'entre eux des covenants sur des ratios de type LTV de la société (fixés à 60 et 65 %) et le ratio ICR de la société (à 200 %).

Pour AffiParis :

- Deux crédits, représentant un encours de 82,4 M€ sont assortis d'un covenant concernant le respect d'un ratio LTV pour l'actif considéré,
- Un crédit, d'un montant de 15,0 M€ comporte une clause de respect d'un ratio LTV (70 %) au niveau du groupe AffiParis et d'un ratio DSCR sur l'actif,
- Un crédit, d'un montant de 33,2 M€ prévoit le respect d'un ratio DSCR pour l'actif considéré.

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

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.

borrowing company itself.

In most cases, these covenants apply ratios based on LTV (Loan-to-Value: loan outstandings/fair value), DSCR (Debt Service Coverage Ratio; rents/debt service) or ICR (Interest Coverage Ratio: rents/interest); the thresholds to be observed and the consequences of crossing the thresholds vary depending on the transaction. The difference can be offset by a partially accelerated repayment (LTV ratio) or by the establishment of cash security (DSCR and ICR ratios).

For Affine and its dedicated subsidiaries, 16 real estate loans representing an outstanding of €149.2m (or 37% of its bank debt) are under agreements with covenants, broken down as follows:

- for loans totalling €123.8m, ratios related to the asset: LTV only (€12.5m), LTV and ICR (€26.9m), LTV and DSCR (€49.3m) and DSCR only (€35.2m);
- for loans totalling €25.4m, ratios pertaining to the company: LTV (75%) and ICR (200%).

Three loans for purchases or refinancing of shares have agreements with standard top up collateral clauses, and two of these have covenants on ratios linked to the company's LTV (set at 60% and 65%) and ICR (at 200%).

For AffiParis:

- two loans with outstandings of €82.4m have covenants regarding maintaining an LTV ratio for the related asset,
- one loan in the amount of €15.0m has a clause regarding maintaining an LTV ratio (70%) at the AffiParis group level and a DSCR ratio at the asset level,
- one loan in the amount of €33.2m requires maintenance of a DSCR ratio for the asset concerned.

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

At 30 June, 2009, no compulsory early repayment was invoked in part or in whole for any credit due to a failure to comply with financial ratios to be reported on that date.

Actif net réévalué Net asset value

Les fonds propres totaux s'élevaient au 30 juin 2009 à 422,6 M€ (dont part du groupe : 348,3 M€), soit une baisse sur le premier semestre de 11,1 % reflétant la contribution négative de la juste valeur des immeubles et des instruments financiers (-44,4 M€), la baisse de la valeur de la participation d'Affine dans Altarea (-4,7 M€) et intégrant la distribution du dividende au titre de 2008. En neutralisant les quasi-fonds propres que constituent les produits de l'émission de 75M€ de TSDI en juillet 2007 et des émissions de 30 M€ d'ORA en 2003 et 2005, l'actif net réévalué hors droits s'établit donc au 30 juin 2009 à 244,1 M€, soit 30,1 € par action, en recul de 13,0 % par rapport au 31 décembre 2008. Au 30 juin 2009, le cours de Bourse (12,6 €) reflète donc une décote de 58,1 % par rapport à l'ANR hors droits. Droits inclus, l'ANR par action s'établit à 37,3 €.

Total shareholders' equity was €422.6m at 30 June, 2009 (of which Group share: €348.3m), a decline of 11.1% over the first semester, reflecting the negative change in the fair value of buildings and financial instruments (-€44.4m), the decline in the value of Affine's investment in Altarea (-€4.7m), and the distribution of the 2008 dividend. After neutralising the quasi-equity represented by the €75m perpetual subordinated loan notes issue in July 2007 and the €30m mandatory convertible bond issues in 2003 and 2005, the net asset value excluding transfer taxes was €244.1m at 30 June, 2009, or €30.1 per share, down 13.0% compared to 31 December, 2008. At 30 June, 2009, the share price (€12.6) shows a 58.1% discount to NAV (excluding transfer taxes). Transfer taxes included, the NAV per share was €37.3.

Perspectives Outlook

Le marché de l'immobilier d'entreprise semble avoir atteint un point extrême en termes de volume de transactions et de taux de capitalisation, ces derniers s'avérant particulièrement élevés au regard du niveau de l'inflation et des taux d'intérêt.

Une dégradation de la situation locative pourrait résulter des difficultés que rencontrent les locataires en raison de la crise économique ; la progression du résultat courant pourrait de ce fait ralentir au cours du deuxième semestre.

Dans ce contexte, le groupe poursuivra une politique prudente mais reste prêt à saisir les opportunités propres à lui permettre de renouer avec son développement.

The commercial property market seems to have reached an extreme point in terms of transaction volume and capitalisation rates, these latter being particularly high considering the level of inflation and interest rates.

The rental situation could deteriorate due to the difficulties faced by tenants as a result of the harsh economic situation; therefore the growth in operating income could slow down in the second half of the year.

In this context, the Group will continue its prudent policy but remains ready to grasp any opportunity that would allow it to boost its development.

Calendrier Schedule

- 16 novembre 2009 : Paiement de l'acompte sur dividende (0,30 €)
- 16 novembre 2009 : Chiffre d'affaires du troisième trimestre
- Février 2010 : Résultats annuels 2009
- November 16, 2009: Interim dividend payment (€0.30)
- November 16, 2009: Third Quarter Revenues
- February 2010: 2009 Annual results

LES SOCIÉTÉS GROUP COMPANIES

Les sociétés foncières The real estate companies

Affine et filiales immobilières dédiées

NB : les informations commentées dans cette partie concernent la sous-consolidation d’Affine et de ses filiales dédiées à la détention d’un ou plusieurs immeubles.

1-Activité de foncière

Le portefeuille d’Affine et des sociétés dédiées comprend 80 immeubles en France répartis entre la région parisienne (hors Paris) et les autres régions, ainsi qu’un ensemble immobilier résidentiel en Allemagne et un entrepôt logistique en Belgique. Il développe 627 000 m² et sa valeur (droits inclus) est estimée au 30 juin 2009 à 624,5 M€.

A périmètre constant, cette valeur est en baisse de 3,5 % par rapport à celle à fin 2008. Le périmètre considéré n’inclut pas les opérations en cours de construction à Nevers et à Mer.

Les loyers des baux en vigueur au 30 juin représentent un montant de 44,3 M€, en diminution de 2,4 %, et en baisse de 0,7 % à périmètre constant.

Au cours du semestre, Affine a signé 27 baux et renouvellements portant sur une surface totale de 26 000 m² et un loyer annuel global de 2,7 M€. Le groupe a par ailleurs enregistré le départ de sept locataires, représentant un loyer annuel global de 2,4 M€, dont 1,6 M€ dus à la libération de l’entrepôt de Saint Cyr en Val (45) en fin de bail et en cours de commercialisation.

Parmi les vingt plus importants locataires, qui représentent 45 % du total des loyers, aucun d’entre eux n’atteint 10 % du total des loyers, afin d’éviter toute concentration du risque locatif. Les locataires les plus significatifs sont : Amadeus, TDF, Wincanton, Nissan, la Mairie de Corbeil-Essonnes, l’Armée de Terre, etc.

Au 30 juin 2009, le taux d’occupation financier du patrimoine d’Affine et de ses structures dédiées (hors immeubles en restructuration : Val d’Yerres,

Affine and dedicated real estate subsidiaries

NB: The information covered in this section concerns the sub-consolidation of Affine and its subsidiaries dedicated to the ownership of one or several buildings.

1-Real Estate activities

The portfolio of Affine and its dedicated entities includes 80 buildings in the Paris region (excluding the city of Paris) and other regions in France, as well as a residential property complex in Germany and a logistics platform in Belgium. It totals 627,000 sqm and its value (transfer tax included) was estimated at €624.5m at 30 June, 2009.

On a like-for-like basis, its value was down 3.5% compared to its level at year-end 2008. The perimeter under consideration does not include the development project underway in Nevers and in Mer.

Leases in effect at 30 June represented an amount of €44.3m, down 2.4% or 0.7% on a like-for-like basis.

Over the first half, Affine signed 27 leases and renewals covering a total surface of 26,000 sqm and a total annual lease of €2.7m. However, the group recorded the departure of seven tenants who represented a total annual rent of €2.4m. They included €1.6m for the warehouse in Saint Cyr en Val (45) which is now available for lease.

Among the top twenty tenants, who represent 45% of total rents, none accounted for 10% of total rents, thus avoiding any concentration of risk to rental income. The most significant tenants are: Amadeus, TDF, Wincanton, Nissan, the Corbeil-Essonnes municipal authority, the French armed forces (Armée de Terre), etc.

At 30 June, 2009, the financial occupancy rate of the properties belonging to Affine and its dedicated entities (excluding buildings being restructured in Val

Bordeaux et Saint-Cloud) s'établissait à 91,1 %, contre 93,9 % fin 2008. L'augmentation du taux de vacance est essentiellement due au départ de Wincanton du site de Saint Cyr en Val, qui représente 28 % de la vacance du portefeuille.

Au cours du premier semestre 2009, Affine a procédé à l'acquisition auprès d'Eiffage, en l'état futur d'achèvement, d'environ 2 790 m² de commerces de détail (ainsi qu'une résidence de tourisme) dans la ZAC du centre-ville, à Arcachon (33), en face de l'Hôtel de Ville. L'ensemble est livrable à mi-2011.

Par ailleurs une autre opération commerciale de centre-ville est en cours de réalisation à Nevers (58), Affine ayant acquis en 2008 en VEFA auprès d'Eiffage l'Espace Colbert, un ensemble de 5 000 m² de commerces de détail autour d'un hypermarché Carrefour Market et 1 000 m² de bureaux et parkings, en bordure de la zone piétonne du centre-ville, livrable à la fin du premier semestre 2010.

Affine a pris livraison en janvier 2009 d'une plateforme logistique de 10 500 m² réalisée par Concerto Développement et située à Vilvorde dans la périphérie de Bruxelles, dont la commercialisation est en cours.

Dans le cadre de la rationalisation de son portefeuille d'immobilier de bureaux, Affine a procédé au cours du premier semestre à la cession de quelques immeubles non stratégiques constitués pour l'essentiel de deux immeubles situés à Marseille (4 160 m²) et à Saint Quentin Fallavier (3 050 m²). Ces deux cessions ont été conclues aux niveaux de valorisation de fin 2008 et dégagent une plus value par rapport à leur prix de revient de 2,0 M€.

d'Yerres, Bordeaux and Saint-Cloud) was 91.1%, compared to 93.9% at year-end 2008. The increase in vacancy rate is mainly due to the departure of Wincanton from the Saint Cyr en Val site, which accounts for 28% of the portfolio's total vacancy rate.

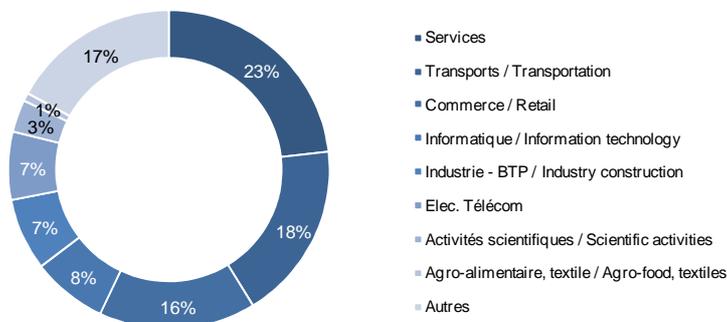
Over the first half of 2009, Affine acquired from Eiffage, in anticipation of completion, about 2,790 sqm of retail sales space (as well as a tourist residence) in the city centre ZAC (integrated development zone), in Arcachon (33), opposite the Town Hall. This complex is due to be delivered in mid-2011.

In addition, another city centre commercial project is underway in Nevers (58), Affine having acquired in 2008 the Espace Colbert, in anticipation of completion, from Eiffage; it is a 5,000 sqm complex for retail shops around a Carrefour Market hypermarket with 1,000 sqm of offices and parking spaces. It borders the city centre's pedestrian zone, and is deliverable at the end of the first half of 2010.

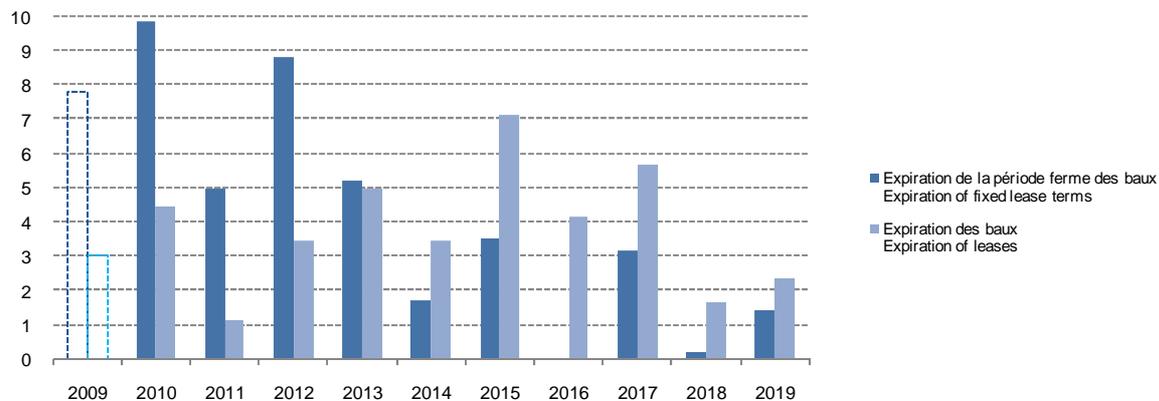
In January 2009, Affine took delivery of a 10,500 sqm logistics platform developed by Concerto Development and located in Vilvorde in the outskirts of Brussels. Affine is currently looking for tenants for this platform.

As part of its programme to streamline its office real estate portfolio, Affine sold during the first half several non-strategic assets, consisting primarily of two buildings located in Marseille (4,160 sqm) and in Saint Quentin Fallavier (3,050 sqm). These two disposals were completed at 2008 valuation levels, resulting in a capital gain of €2.0m over their cost price.

Répartition du portefeuille clients d'Affine par secteur d'activité (en surface) Breakdown of Affine's portfolio of clients by business sector (in terms of surface area)



Echéance des baux en vigueur au 30 juin 2009 en cours (M€) Expiration schedule of leases in effect at 30 June 2009 current (€m)



2-Activité de crédit-bail

Aucune nouvelle opération n'a été réalisée en 2009 et les encours poursuivent leur érosion naturelle. Au cours du semestre, 9 crédit preneurs ont levé l'option d'achat de leur crédit bail, dont 2 par anticipation, en dégageant une plus-value de 0,3 M€. En conséquence les engagements bruts ont été ramenés de 244,4 M€ à fin 2008 à 232,9 M€ à fin juin 2009, et les engagements nets de 90,8 M€ à 81,9 M€. Le montant des redevances a poursuivi sa décroissance pour atteindre 10,4 M€ à fin juin 2009 contre 12,5 M€ pour la même période en 2008.

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

2-Leasing activities

There were no new transactions in 2009 and the existing portfolio continued its natural decline. During the first half, 9 lessees exercised their option to purchase their leases, of which 2 acted early, resulting in a capital gain of €0.3m. Gross commitments therefore came €244.4m at year-end 2008 to €232.9m at end of June 2009, and net commitments from €90.8m to €81.9m. Fees continued to decline, and were down to €10.4m at the end of June 2009 versus €12.5m for the same period in 2008.

In its property leasing activities, Affine has the status of a credit institution and is subject to banking regulations, including those related to the solvency ratio.

	SEUILS RÈGLEMENTAIRE* REGLEMENTARY THRESHOLD*	AFFINE	
Ratio de solvabilité *			Solvency ratio
Rapport entre les fonds propres nets et le total des risques pondérés	8 %	22,4 %	Net equity capital dividend by total weighted risks
Coefficient de liquidité			Liquidity ratios
Au titre du mois de janvier 2009 ratio d'observation :	100 %	1 553 %	For the month of January 2009
1 ^{er} ratio (février/mars 2009)	100 %	1 637 %	Anticipated ratios:
2 ^e ratio (2 ^e trimestre 2009)	100 %	1 547 %	1 st ratio (February/March 2009)
3 ^e ratio (2 ^e semestre 2009)	100 %	1 809 %	2 nd ratio (2 nd quarter 2009)
			3 rd ratio (2 nd half 2009)
Contrôle des grands risques consolidés :			Control of consolidated major risks:
Rapport entre les engagements par débiteur et les fonds propres nets			Commitments by debtor divided by net equity capital
Seuil de déclaration	10 %	aucune / none	Declaration threshold
Limite absolue	25 %	aucune / none	Absolute limit

*Affine est soumise par la Commission Bancaire au respect du seuil de 20%. / According to the Commission Bancaire (banking regulator), Affine is subject to a 20% threshold.

3-Résultats (sous-consolidation : Affine et filiales dédiées)

3-Results (sub-consolidation : Affine and dedicated subsidiaries)

(M€)	S1 2008	2008	S1 2009	(€m)
Marge opérationnelle ⁽¹⁾	21,2	46,2	22,6	Operating margin ⁽¹⁾
Résultat financier ⁽²⁾	1,3	(13,4)	(0,7)	Financial income ⁽²⁾
Charges d'exploitation et divers	(7,8)	(14,8)	(5,4)	Operating and miscellaneous
Impôts sur les sociétés	(0,1)	(0,7)	-	Corporate income tax
Résultat courant	14,6	17,3	16,6	Operating income
Plus-values nettes de cession	0,8	3,8	1,2	Net capital gains on property sales
Résultat courant après cession	15,4	21,1	17,8	Operating income after property sales
Variation de juste valeur des immeubles	(13,5)	(33,8)	(30,3)	Change in fair value of properties
Variation de juste valeur des instruments financiers	1,1	(4,3)	(2,7)	Change in fair value of financial instruments
Divers ⁽³⁾	0,3	0,0	-	Miscellaneous ⁽³⁾
Impôts différés et carry-back	(2,1)	3,4	1,9	Deferred tax and carry-back
Résultat net comptable	1,1	(13,6)	(13,3)	Net income (loss) after tax
Dont part du groupe	1,7	(15,8)	(11,1)	Of which Group share

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

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

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

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

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

La progression de 6,6 % de la marge opérationnelle provient pour l'essentiel de la marge sur immeubles de placement, en progression à 19,8 M€ (+9,0 %) par rapport au premier semestre 2008, au cours duquel la société avait bénéficié de la vente à AffiParis de la tour Bercy et de la comptabilisation d'un revenu exceptionnel de 1,3 M€ chez Jardins des Quais. Le résultat financier est proche de zéro, les dividendes reçus compensant les frais financiers.

Le résultat courant atteint 16,6 M€ contre 14,6 M€ au 30 juin 2008 (+13,3 %). Après prise en compte des plus-values de cession, d'un montant analogue à celui de l'an dernier, le résultat courant après cession est en progression de 15,9 % à 17,8 M€.

Le résultat net enregistre la brutale détérioration des écritures comptables de juste valeur, tant sur les immeubles de placement que sur les titres des sociétés détenant des immeubles de placement (-30,3 M€ contre -13,5 M€ au 1er semestre 2008) que sur les instruments financiers (-2,7 M€ contre +1,1 M€ au 30 juin 2008) : il passe ainsi, pour la sous-consolidation Affine, d'un bénéfice comptable de 1,1 M€ au 30 juin 2008 à une perte comptable de (-13,3 M€) au 30 juin 2009.

Au sein de la sous-consolidation Affine, Jardins des quais, détenue à parité par Affine et Banimmo, est propriétaire d'un centre « Quais des marques » à Bordeaux (33). Cet ensemble immobilier, dont le taux d'occupation continue de s'améliorer (82 % contre 73 % à fin juin 2008) a réalisé un chiffre d'affaires de 2,7 M€, contre 1,5 M€ au 30 juin 2008. Compte tenu notamment des coûts liés à la commercialisation, le

The 6.6% rise in the operating margin is mainly driven by a higher margin on investment properties, up €19.8m (+9.0%) compared to the first half of 2008, during which the company benefited from the sale of the Bercy tower to AffiParis and the recognition of an exceptional income of €1.3m for Jardins des Quais. The financial result is close to zero, dividends received offsetting the financial expenses.

Operating income of €16.6m compared to €14.6m as of June 30, 2008 (+13.3%). After taking into account capital gains from disposals (in an amount similar to last year), operating income after divestments was up 15.9% at €17.8m.

The net income figure reflects the brutal deterioration in fair value accounting entries both with regards to investment properties, the equity of companies holding investment properties (-€30.3m compared to -€13.5m as of H1 2008) and financial instruments (-€2.7m compared to +€1.1m as of June 30, 2008). For the sub-consolidation of Affine, the impact was a loss of €13.3m as of June 30, 2009 compared to a profit of €1.1m as of June 30, 2008.

Within the Affine sub-consolidation, Jardins des quais, held equally by Affine and Banimmo, is owner of the "Quais des marques" shopping centre in Bordeaux (33). The occupancy rate of the complex has continued to improve (82% against 73% at end-June 2008) and revenue reached €2.7m compared to €1.5m as of June 30, 2008. After taking into account marketing costs, the net loss amounted to €1.1m

résultat net est en perte de 1,1 M€ contre une perte de 2,3 M€ au 30 juin 2008.

compared to a loss of €2.3m as of June 30, 2008.

Banimmo

1-Activité de la société (et de ses filiales dédiées)

Au 30 juin 2009, Banimmo détient 19 immeubles (et un terrain), pour une superficie totale de près de 200 000 m², qui dégagent un revenu locatif annuel de 21,1 M€ sur la base des baux en vigueur au 30 juin. Au cours de l'exercice, la société a signé de nouveaux baux pour 10 976 m² (dont 8 581 m² en Belgique et 2 395 m² en France). A fin juin, le taux d'occupation en surface était de 90 % et le rendement de 8,2 %.

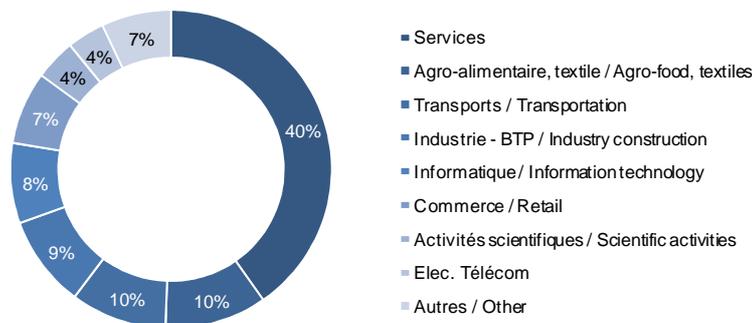
En raison de la nature de l'activité de Banimmo, à savoir le repositionnement ou le redéveloppement d'immeubles ou de sites, certains immeubles ne font pas l'objet d'une évaluation à la juste valeur. Cette situation rend peu significative l'évolution de la valeur du patrimoine du sous-groupe. Elle s'élevait à fin juin 2009 à 301,9 M€ (droits inclus) et a enregistré une variation de -3,0 % à périmètre constant.

1-Activities of the company (and its dedicated subsidiaries)

On June 30, 2009, Banimmo owns 19 buildings (and a plot of land) with a total surface area of almost 200,000 sqm which generated annual rental income of €21.1m based on leases in effect at June 30. During the year, the company signed new leases for 10,976 sqm (of which 8,581 sqm in Belgium and 2,395 sqm in France). At the end of the year, the occupancy rate in surface was 90% and the yield was 8.2%.

Due to the nature of Banimmo's activities, which involve the repositioning and redevelopment of buildings or sites, a number of its properties are not subject to fair value valuation. This situation makes the change in the valuation of the sub-group's portfolio insignificant. At the end of June 2009, it stood at €301.9m (transfer tax included) and posted a variation of -3.0% on a like-for-like basis.

Répartition du portefeuille clients de Banimmo par secteur d'activité (en surface) Breakdown of Banimmo's clients by business sector (based on surface area)



Sur le premier semestre, aucune opération d'acquisition ou de cession n'a été réalisée, mais Banimmo a cédé début juillet l'immeuble Atlantic House au travers d'une émission de certificats fonciers.

No acquisition or disposal was made during the first half, but at the beginning of July Banimmo disposed of the Atlantic House building through an issue of real estate certificates.

L'activité s'est concentrée sur la livraison prévue pour l'automne des immeubles de Sirius (29 500 m², loué à Mobistar) et Arts 27 (3 734 m²) à Bruxelles. En France, le principal chantier en cours est la restructuration de la galerie Vaugirard, en pied

Business was concentrated on deliveries planned for the autumn of the Sirius (29,500 sqm, rented to Mobistar) and Arts 27 (3,734 sqm) buildings in Brussels. In France, the main project is the restructuring of the Vaugirard gallery at the foot of a

d'immeuble situé au centre ville de Paris. Les travaux vont débuter très prochainement.

building located in the Paris city centre. Work will begin very shortly.

2-Activité des participations

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

- Conferinvest (49 %) détient deux centres de conférences à La Hulpe (Belgique) et Chantilly (60), gérés par Dolce. Le chiffre d'affaires au premier semestre est en retrait de 11,5 % par rapport à la même période en 2008, et l'excédent brut d'exploitation s'est établi à 3,0 M€ (-36,3 %) ;
- Jardins des quais à Bordeaux (55 %) : voir plus haut ;
- Grondbank The Loop (33 %), en charge du développement d'un site à Gand (Belgique) ;
- Montea (23 %) : adoptant une attitude prudente et sélective, conformément à ce qui avait été annoncé lors de la publication des résultats annuels, cette SICAFI spécialisée dans l'immobilier logistique, n'a procédé à aucun investissement durant le premier semestre. La juste valeur de ses actifs baisse de 4,0% à 202,4 M€ au 30 juin 2009. Le résultat net courant, hors variation des justes valeurs, progresse de 2,7 % à 4,1 M€ au premier semestre. Le résultat net comptable s'élève à -7,5 M€ contre un bénéfice de 4,1 M€ sur la même période en 2008 en raison de la baisse de la juste valeur des immeubles (-9,8 M€) et des instruments financiers (-1,7 M€).

2-Equity investments

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

- Conferinvest (49%) owns two conference centres in La Hulpe (Belgium) and Chantilly (60), managed by Dolce. Over the first half, revenues declined by 11.5% compared to the same period in 2008, and EBITDA stood at €3.0m (-36.3%);
- Jardins des Quais in Bordeaux (55%): (see above);
- Grondbank The Loop (33%), responsible for developing a site in Ghent (Belgium);
- Montea (23%): adopting a prudent and selective attitude, in accordance with the announcement made during the annual results publication, this SICAFI, specialised in logistics buildings, did not make any investment during the first half. The fair value of its assets declined by 4.0% to €202.4m at the end of June 2009. Operating profit, excluding changes in fair values, rose 2.7% to €4.1m. The net result recorded was a loss of -€7.5m versus a profit of €4.1m over the same period in 2008 due to the decline in the fair value of its buildings (-€9.8m) and financial instruments (-€1.7m).

3-Résultats (sous-consolidation)

NB : L'analyse des résultats est effectuée sur la base des comptes publiés par Banimmo le 31 août 2009

La vive progression des revenus locatifs (8,3 M€ au premier semestre 2009 contre 6,4 M€ sur la même période en 2008) résultant des immeubles acquis en 2008, ne permet pas de compenser le résultat fortement négatif des sociétés mises en équivalence (-3,1 M€ contre +0,5 M€ en 2008). La marge opérationnelle baisse de 19,6 % pour atteindre 5,7 M€.

Après prise en compte du résultat financier (-3,7 M€ hors variation de juste valeur), des charges d'exploitation (-4,1 M€) et de l'impôt sur les sociétés (+0,8 M€), le résultat courant s'établit avant plus-values de cession à -1,3 M€ et après plus-values de

3-Results (sub-consolidation)

NB: The analysis of the results is based on the statements published by Banimmo on August 31, 2009.

The strong increase in rental income (€8.3m in the first half of 2009 versus €6.4m over the same period in 2008) resulting from the buildings acquired in 2008, did not offset the steep negative result of the companies accounted for by the equity method (-€3.1m versus +€0.5m in 2008). The operating margin decreased by 19.6% to €5.7m.

After accounting for financial income (a loss of -€3.7m excluding the change in fair value), operating costs (-€4.1m), and corporate income tax (+€0.8m), the operating profit before capital gains on disposals was -€1.3m; after capital gains on disposals it was

cession à -1,0 M€, en net retrait par rapport à 2008, compte tenu d'une baisse des plus-values de cession : 0,3 M€ au premier semestre 2009 contre 3,4 M€ sur la même période en 2008.

Par suite des variations de juste valeur sur les immeubles (-8,3 M€) et sur instruments financiers (-1,0 M€), ainsi que des impôts différés (4,4 M€), le résultat net ressort à -6,0 M€, contre 2,2 M€ l'année précédente.

Ce résultat intègre une contribution de Conferinvest correspondant à un traitement de ses immeubles en immeubles d'exploitation (IAS16). Leur traitement en immeubles de placement (IAS40), entraînerait un résultat supplémentaire de 6,6 M€.

Banimmo est cotée sur NYSE Euronext Bruxelles (place de référence) et Paris. Au 30 juin 2009, son cours s'établissait à 12,5 €, en baisse de 16,6 % depuis le début de l'année, et sa capitalisation boursière s'élevait à 142 M€. Au 31 août, le cours s'élevait à 14,0 €.

AffiParis

1-Activité

Le patrimoine locatif du groupe est constitué au 30 juin 2009 de 20 immeubles (et d'un ensemble de parkings) développant environ 72 000 m² et dégageant sur la base des baux en cours un loyer en année pleine de 12,6 M€ ; les six immeubles parisiens représentent 87 % de sa valeur et 80 % des loyers. Le taux d'occupation financier global est de 93,2 %, les immeubles parisiens étant loués à plus de 94 %.

Au cours de l'exercice, la société n'a procédé à aucun investissement compte tenu des incertitudes sur l'évolution future des valeurs des immeubles. Elle a poursuivi sa politique de cession des immeubles de province : un bâtiment, d'une surface de 1 066 m², situé à Marseille a ainsi été cédé au premier semestre, et une promesse de vente a été signée pour un immeuble de 2 600 m² à Toulouse (exercée en juillet).

La valeur du patrimoine, telle qu'elle résulte des expertises de fin juin, s'élève à 220,9 M€ (droits inclus), soit une baisse de 7,5 % par rapport à fin 2008. A périmètre constant, la juste valeur diminue de 7,3 %.

-€1.0m, down sharply compared to 2008 due to the decline in capital gains on disposals: €0.3m in the first semester 2009 versus €3.4m over the same period in 2008.

After recognition of changes in the fair value of buildings (-€8.3m) and financial instruments (-€1.0m), as well as deferred taxes (€4.4m), net profit was -€6.0m versus €2.2m in the prior year.

This result includes the contribution of Conferinvest based on the accounting treatment of its buildings as operating buildings (IAS16). Their treatment as investment properties (IAS40) would result in additional income of €6.6m.

Banimmo is listed on NYSE Euronext Brussels (reference market) and Paris. At June 30, 2009, its price was quoted at €12.5, down 16.6% year-to-date, and its market capitalisation was €142m. At August 31, the share price stood at €14.0.

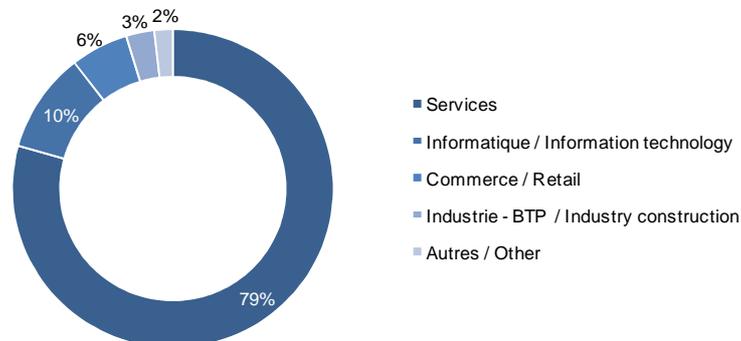
1-Activities

At 30 June, 2009, the rental property assets of the Group consisted of 20 buildings (and parking lots) with an area of about 72,000 sqm which generated €12.6m based on leases in effect for the whole year. The 6 buildings in Paris represented 87% of the portfolio's value and 80% of rents. The total occupancy rate was 93.2%, and the Paris buildings were over 94% let.

Over the period, the firm did not make any acquisition due to uncertainties about future changes in the value of the buildings. The sale of buildings located outside Paris continued: a building, with a surface area of 1,066 sqm, located in Marseille was sold during the first half and a call agreement was signed for the sale of a 2,600 sqm building in Toulouse (exercised in July).

The value of the portfolio as assessed by appraisers at the end of June totalled €220.9m (transfer tax included), a 7.5% drop compared to year-end 2008. On a like-for-like basis, the fair value declined by 7.3%.

Répartition du portefeuille clients d'AffiParis par secteur d'activité (en surface) Breakdown of AffiParis clients by business sector (based on surface area)



2-Résultats (sous-consolidation)

La marge opérationnelle a enregistré une progression de plus de 30 % pour atteindre 5,8 M€, reflétant la progression des loyers liée à l'élargissement du périmètre entre les premiers semestres de 2008 et 2009. A périmètre constant, la hausse des loyers atteint 3,4 %. En conséquence le résultat courant (hors cessions, variation des justes valeurs et impôts différés) atteint 1,2 M€ contre 0,7 M€ au premier semestre de 2008 (+70,2 %).

La poursuite de l'ajustement à la baisse des justes valeurs sur immeubles (-16,4 M€) et à un degré moindre sur instruments financiers (-1,4 M€) explique l'évolution du résultat net qui s'établit à -16,4 M€ contre un quasi-équilibre à juin 2008.

AffiParis est cotée sur NYSE Euronext Paris. Au 30 juin 2009, son cours s'établissait à 7,47 €, en baisse de 16,9 % par rapport au début d'année, et sa capitalisation s'élevait à 21,6 M€. Au 31 août, le cours s'élevait à 8,54 €.

2-Results (sub-consolidation)

The operating margin increased by more than 30% to reach €5.8m, reflecting the increase in rents due to the portfolio's expansion between the first six months of 2008 and of 2009. On a like-for-like basis, the increase in rents came to 3.4%. Consequently, operating income (excluding disposals, fair value adjustments and deferred tax) amounted to €1.2m versus €0.7m in the first half of 2008 (+70.2%).

The continued downward revision of the fair value of buildings (-€16.4m) and to a lesser degree of financial instruments (-€1.4m) explains the change in net income which shows a loss of €16.4m compared to zero profit in June 2008.

AffiParis is listed on NYSE Euronext Paris. At 30 June, 2009, its share price was €7.47, down 16.9% compared to the beginning of the year, and its market capitalisation was €21.6m. At August 31, the share price stood at €8.54.

Les filiales de service

Service subsidiaries

Concerto développement

1-Activité

Filiale d'Affine spécialisée dans l'ingénierie logistique, Concerto Développement a poursuivi ses opérations tant en France qu'à l'international :

En France :

- Partenaire de MGPA dans la joint-venture Logiffine, Concerto Développement a signé trois baux, dont le dernier a été signé début juillet, représentant une surface de 30 000 m² environ répartie entre les sites logistiques de Hem (59) et Montéleger (26) ;
- Dans le cadre du développement de la ZAC des Portes de Chambord à Mer (41), Concerto Développement a lancé la première phase de construction avec un bâtiment de 62 000 m², dont la livraison au locataire But International est prévue fin septembre 2009. La seconde phase, d'une surface globale de 65 000 m², sera lancée dès sa commercialisation achevée ;

A l'international :

- Livraison en janvier à Affine d'une plateforme logistique de 10 505 m² à Vilvorde (Belgique),
- Poursuite de l'aménagement du terrain de 58 150 m² à Sant Feliu de Buixalleu (Espagne). La commercialisation des bâtiments à réaliser, d'une surface globale de 38 700 m², est en cours ;
- Dans la région de Madrid, le bâtiment de 20 000 m² à Azuqueca de Henares a été cédé en mars 2009 à Lasalle Investment Management ;
- Etude d'un co-développement à Chavornay (Suisse), avec un partenaire local, d'un bâtiment logistique d'environ 33 000 m², dont le permis de construire est en cours d'instruction.

La société Concerto Développement Iberica a cessé son activité à la fin du semestre, la dernière opération en cours étant gérée par Concerto Développement avec un appui local.

1-Activities

A subsidiary of Affine specialised in logistics engineering, Concerto Développement has developed its business activities in France and internationally:

France:

- In partnership with MGPA in the joint venture Logiffine, Concerto Développement signed three leases, the last one of which was signed at the beginning of July, representing a surface area of approximately 30,000 sqm split between the logistics sites at Hem (59) and Montéleger (26);
- In the Portes de Chambord integrated development zone (ZAC) at Mer (41), Concerto Développement launched the first construction phase with a building of 62,000 sqm, which is due to be delivered to the tenant, But International, at the end of September 2009. The second phase, with a total surface area of 65,000 sqm, will be launched once tenants have been found;

International:

- Delivery in January to Affine of a 10,505 sqm logistics platform at Vilvorde (Belgium),
- Continuing development of a 58,150 sqm site at Sant Feliu de Buixalleu (Spain). Tenants are currently being sought for the proposed buildings which will have a total surface area of 38,700 sqm;
- In the Madrid area, the 20,000 sqm building at Azuqueca de Henares was sold in March 2009 to Lasalle Investment Management;
- Study of a co-development at Chavornay (Switzerland), with a local partner, of a logistics building of around 33,000 sqm, for which a building permit application is currently being processed.

Concerto Développement Iberica ceased business at the end of June, the last operation being managed by Concerto Développement with local support.

2-Résultats (sous-consolidation)

Aucune marge n'ayant été enregistrée au titre de l'activité de promotion, le résultat courant après cession est néanmoins en nette progression et s'établit à 879 k€ (contre une perte de 104 k€ au premier semestre de 2008) grâce à une variation positive de 2 749 k€ de la juste valeur de l'opération de Mer. En dépit d'une contribution négative de 497 k€ de Logiffine, le bénéfice net atteint 187 k€, après une perte de 300 k€ sur la période correspondante de 2008.

Promaffine

1-Activité

La société a achevé la livraison de l'opération rue Copernic à Paris 16ème (33 logements dont 8 à caractère social).

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

- Paris 11ème, rue Bréguet : 28 000 m² en Bâtiment Basse Consommation (BBC) de bureaux, activité et commerces. Le permis de construire est devenu définitif et des négociations sont en cours avec des éventuels utilisateurs,
- Nanterre-Seine Arche (92) : 156 logements (dont 70 à caractère social) et 1 200 m² de commerces, dont le permis de construire a été obtenu en janvier,
- Marseille 10ème : 200 logements (dont 61 à caractère social). Les permis de construire et de démolir sont devenus définitifs ; les deux premières tranches ont fait l'objet de contrat de réservation signés avec Logismediterrane d'une part et la Société Nationale Immobilière (SNI) d'autre part et un permis de construire modificatif vient d'être obtenu.

Par ailleurs, Promaffine a conclu un CPI avec Foncière Logement pour la réalisation à Dreux (28) de 18 maisons individuelles labellisées (BBC). Le chantier a démarré en juin 2009 avec une livraison prévue au troisième trimestre 2010.

A compter du 1^{er} juillet 2009, l'effectif de Promaffine a été transféré à Périclès Développement, une structure indépendante du groupe, à laquelle Promaffine a confiée une mission de maîtrise d'ouvrage déléguée pour mener ces opérations à leur terme. Aucune opération nouvelle ne sera lancée par

2-Results (sub-consolidation)

Although no margin was generated by the property development activity, operating profit after property sales was nevertheless markedly higher at €879,000 (compared to a loss of €104,000 in the first half of 2008) thanks to an upwards adjustment of €2,749,000 of the fair value of the Mer project. Despite a negative contribution of €497,000 from Logiffine, net profit came to €187,000, compared with a €300,000 loss for the corresponding period in 2008.

1-Activities

Promaffine completed the delivery of the rue Copernic project in Paris 16 (33 flats, 8 of which are for social housing).

Three joint-development projects with Unimmo are underway, with completion subject to prior disposal to investors or occupants:

- Paris 11, rue Bréguet: a 28,000 sqm low-energy office, commercial and retail building. Planning permission has been granted and negotiations are in process with potential users;
- Nanterre-Seine Arche (92): 156 flats (70 of which are for social housing) and 1,200 sqm of retail, for which planning permission was obtained in January,
- Marseille 10: 200 flats (61 of which are for social housing). Planning permission and demolition approval have been finalised; the two first tranches was covered by a reservation contract signed with Logismediterrane and SNI (Société Nationale Immobilière, a subsidiary of the French government agency Caisse des Dépôts) and an amended building permit has just been obtained.

Furthermore, Promaffine has signed a real estate development contract with Foncière Logement for the construction of 18 low-energy individual houses in Dreux (28), to be assigned a French "BBC" rating. Work began in June 2009 with planned completion in the third quarter of 2010.

From 1st July 2009, Promaffine's employees were transferred to Périclès Développement, an organisation outside the Group to which the management of these projects in process had been outsourced. Promaffine will not undertake any new projects and Affine now owns all its shares.

Promaffine, dont Affine détient dorénavant la totalité des actions.

2-Résultats (sous-consolidation)

La marge opérationnelle est en progression : 110 k€ contre -83 k€ au premier semestre 2008. Le redressement du résultat courant après cession est limité : -381 k€ contre -436 k€ et le résultat net, qui enregistre également une perte de 170 k€ sur les sociétés mises en équivalence, recule de -473 k€ à -676 k€.

2-Results (sub-consolidation)

Operating margin grew at €110,000, compared with a negative €83,000 in the first half of 2008. The improvement in the operating income after property sales was limited to -€381,000 versus -€436,000 last 1st half, and the net loss, which also included a loss of €170,000 from companies accounted for by the equity method declined from -€473,000 to -€676,000.

BFI

1-Activité

Dans un marché devenu sensiblement plus concurrentiel face à la dégradation de la situation économique, BFI a réalisé un chiffre d'affaires en baisse de 11 % : 3,8 M€ contre 4,1 M€ au premier semestre 2008.

1-Activities

In a market that has become much more competitive due to the deterioration in the economic climate, BFI revenues declined by 11%: €3.8m compared to €4.1m in the first half of 2008.

2-Résultats

Le résultat net enregistre une perte de 653 k€ au premier semestre 2009 contre une perte de 418 k€ pour la même période de 2008.

2-Results

Net results show a loss of €653,000 in the first half of 2009 compared with a loss of €418,000 for the same period in 2008.

Affine en bourse

Affine on the stock exchange

Actionnariat

Au 30 juin 2009, Le capital social s'élève à 47 800 000€ divisé en 8 113 566 actions.

Aucun changement significatif n'a eu lieu au cours du premier semestre 2009.

Situation boursière

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

Un contrat de liquidité signé avec Fortis assure la cotation du titre en continu. Le compte de liquidité, après prise en compte des achats et ventes du semestre, comprenait 438 961 actions au 30 juin 2009.

Dans le cadre de l'autorisation donnée par l'Assemblée générale du 4 juin 2008 et renouvelée lors de l'Assemblée générale du 29 avril 2009, la société a acquis au cours du premier semestre 410 319 actions, dont 275 319 à travers le contrat de liquidité.

Le total des actions détenues par la société et figurant à l'actif de son bilan s'élève à 660 201 dont 438 961 actions liées à l'animation du marché, 86 240 pour l'attribution gratuite d'actions et 135 000 pour conservation et remise à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe (avec un maximum de 5 % du capital).

Au 30 juin 2009, la valeur des actions propres inscrites au bilan est de 8,0 M€ ; la baisse de cette valeur a impacté négativement les comptes du semestre de la société à hauteur de 2,3 M€.

Le nombre moyen de transactions journalières a été de 9 498 au cours de ce premier semestre, contre 8 693 pour la même période en 2008 ; la liquidité du titre s'est ainsi accrue de 9,3 % malgré une situation de marché moins favorable. En base annuelle, le taux de rotation du capital atteint ainsi 30,0 %.

Frappé comme les titres des autres foncières par les conséquences de la crise financière, l'action Affine a poursuivi sa baisse au début du semestre pour atteindre son plus bas le 9 mars 2009 à 7,30 € avant de revenir sur les niveaux enregistrés en début d'année. Au 30 juin 2009, il s'établissait à 12,60 €, en

Shareholding

At 30 June, 2009, the share capital totalled €47,800,000 divided into 8,113,566 shares.

No significant change has been made in the first half of 2009.

Stock market situation

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

A liquidity contract signed with Fortis provides for continuous stock quotation. After taking account of the purchases and sales over six months, the liquidity account comprised 438,961 shares at 30 June, 2009.

Under the authorisation granted by the Annual General Meeting of 4 June, 2008, and renewed by the Annual General Meeting of 29 April, 2009, the company purchased 410,319 shares during the first half, of which 275,319 through the liquidity contract.

The total number of shares held as treasury which appears under assets in the balance sheet amounts to 660,201, 438,961 of which are intended for market making, 86,240 for the free allocation of shares and 135,000 for retention and remittance in exchange or in payment in connection with potential external growth transactions (within the limit of 5% of the share capital).

At 30 June, 2009, the value of the treasury shares recorded on the balance sheet was €8.0m; the decline in this value had a negative impact of €2.3m in the company's half-year financial statement.

The average number of daily transactions was 9,498 during this first half versus 8,693 for the same period in 2008; the share's liquidity therefore jumped by 9.3% in 2008, despite less favourable market conditions. On an annual basis, the capital rotation rate was 30.0%.

Like the shares of other property companies, the Affine share was also hit by the consequences of the financial crisis and the share price continued its decline to reach its lowest on 9 March, 2009 at €7.30 before returning to the level recorded at the beginning of the year. At 30 June, 2009 it was trading at €12.6, a 3%

baisse de 3 % par rapport au début de l'exercice. La capitalisation boursière s'élevait à la même date à 102,2 M€.

drop year-to-date. The market capitalisation amounted to €102.2m on the same date.

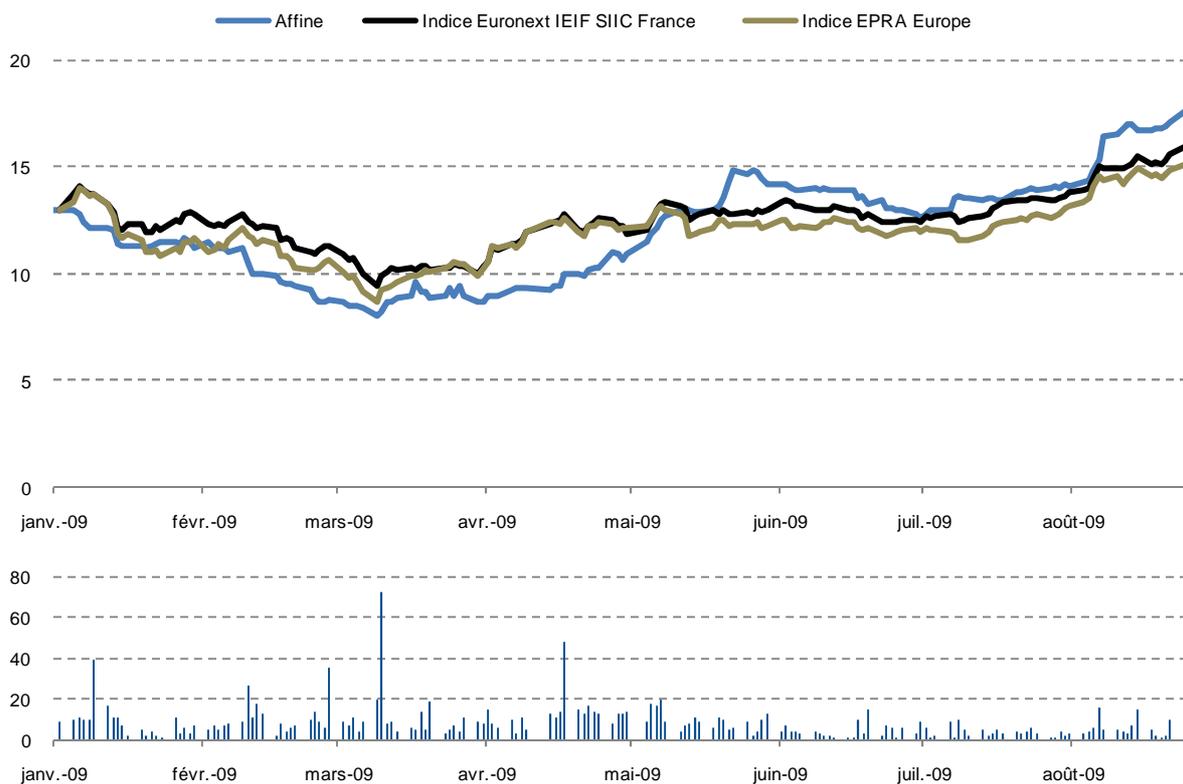
Au cours de l'été, l'action Affine a bénéficié comme les titres des autres foncières d'un dynamisme du marché qui a porté le cours à 18,1 € le 31 août.

During the summer, Affine share, like other property companies shares, benefited from a bull market which brought its price to €18.1 at August 31.

Caractéristiques boursières au 30 juin 2009 Stock market information at 30 June, 2009

Marché / Market	NYSE Euronext Paris
Code ISIN / ISIN code	FR0000036105
Bloomberg	IML FP
Reuters	BTPP.PA
Nombre de titres / Shares outstanding	8 113 566 / 8,113,566
Flottant / Free float	45,1 % / 45.1%
Cours de clôture / Closing price	12,6 € / €12.6
Capitalisation / Market capitalisation	102,2 M€ / €102.2m

Cours de l'action et volume de transaction en milliers de titre Share price and transaction volume in thousands of shares



Dividende

La bonne situation financière du groupe a permis à Affine de distribuer au titre de l'exercice 2008 un dividende assurant un rendement élevé du titre : par décision de l'Assemblée générale du 29 avril 2009, le dividende a été fixé à 1 € par action (soit un total de 8,1 M€) dont un acompte de 0,45 € payé en novembre 2008 et le solde en mai 2009. Ce dividende porte le rendement du titre Affine à 7,9 % par rapport au cours du 30 juin.

La situation financière solide d'Affine lui permettra, en dépit de la poursuite de la crise financière, de payer à nouveau un acompte de 0,30 € sur le dividende 2009 en novembre prochain.

Dividends

The Affine Group's strong financial position allows it to make a dividend distribution for fiscal year 2008 that provides a high rate of return on its shares: pursuant to a decision of the Annual General Meeting of 29 April 2009, the dividend was set at €1 per share (i.e. a total of €8.1m) of which €0.45 paid as interim dividend in November 2008, and the remaining sum in May 2009. This dividend raises the return on Affine shares to 7.9% based on share price at 30 June.

The healthy financial conditions of Affine will allow the payment of an interim dividend for 2009 set at €0.30 next November, despite the ongoing financial crisis.

Données sociales et environnementales

Social and environmental information

Ressources humaines

Au 30 juin 2009, l'effectif total du groupe était de 140 personnes réparties comme suit :

- 73 employés et 67 cadres
- 44 hommes et 96 femmes
- 114 en France (dont 46 chez BFI et 6 chez Banimmo), 24 en Belgique (Banimmo) et 2 en Espagne (Concerto Développement Iberica).

Affine a signé en décembre 2001 un accord sur la réduction du temps de travail; un horaire variable a été instauré dans le cadre d'une durée annuelle de 1 600 heures. La « journée de solidarité » instituée par la loi du 30 juin 2004 a été mise en œuvre par imputation sur le nombre de jours de RTT.

L'accord d'intéressement signé le 25 juin 2004 par les sociétés Affine et Concerto Développement permet de faire bénéficier leur personnel des résultats de la société. Cet accord a été étendu à Capucine Investissements le 16 juin 2008. Une somme de 278 790 € (brute) a ainsi été versée au personnel en 2009 au titre de l'intéressement aux résultats de l'exercice 2008.

Environnement

Le Groupe participe à la démarche Haute Qualité Environnementale en adoptant notamment des mesures préventives permettant de limiter en cas de construction ou de réhabilitation d'immeuble, les impacts sur l'environnement. Cette démarche contribue également à proposer un meilleur confort d'exploitation de l'immeuble à ses utilisateurs.

Toutefois, l'approche du Groupe reste raisonnée et intègre des considérations économiques pour chaque opération.

Affine fait réaliser des contrôles périodiques sur les immeubles dont elle est propriétaire aux fins de vérifier le respect par les utilisateurs de la réglementation environnementale.

Human resources

At 30 June, 2009, the Group had 140 employees, broken down as follows:

- 73 employees and 67 managers,
- 44 men and 96 women,
- 114 in France (of whom 46 at BFI and 6 at Banimmo), 24 in Belgium (Banimmo) and 2 in Spain (Concerto Développement Iberica).

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

The profit sharing agreement signed by Affine and Concerto Développement on 25 June, 2004, enables their employees to share in the companies' profits. This agreement was extended to Capucine Investissements on 16 June, 2008. An amount of €278,790 (gross) was therefore paid out to employees in 2009 as a share in 2008 profits.

Environment

The Group participates in the High Quality Environment initiative; particularly by adopting preventive measures allowing it to limit the environmental impacts of constructing and renovating buildings. This approach also enhances the building's operational comfort for its users.

The Group's approach is carefully thought out and integrates the economic considerations specific to each project.

Affine periodically performs inspections of the buildings it owns to verify that environmental regulations are observed by their occupants.

Compte de résultat consolidé Consolidated income statement

(Présentation commerciale résumée)
(Condensed business presentation)

Compte de résultat consolidé (K€)	S1 2008 Retraité / restated	2008	S1 2009	Consolidated income statement (€ 000,)
Loyers nets sur immeubles de placement	28 948	63 546	34 041	Net rents on investment properties
Résultat sur opérations de location-financement	2 312	5 943	2 072	Profit from lease finance transactions
Résultat sur opérations de développement immobilier	2 532	2 246	(130)	Profit from real estate development
Autres produits d'exploitation	726	1 125	335	Other operating income
Total résultat des autres activités	5 570	9 314	2 277	Total profit from other activities
Autres achats et charges externes	(7 688)	(14 681)	(6 800)	Other purchases and external expenses
Impôts, taxes et assimilés	(578)	(1 134)	(704)	Taxes, duties and similar payments
Charges de personnel	(6 220)	(10 933)	(3 990)	Personnel expenses
Amortissements et dépréciations	(245)	(723)	(295)	Amortisation and depreciation
Charges nettes des provisions	375	1 734	(144)	Charges net of provisions
Total frais de fonctionnement	(14 356)	(25 737)	(11 933)	Total operating expenses
Résultat des cessions d'actifs	755	6 969	1 667	Profit from asset disposals
Solde net des ajustements de valeurs	(17 832)	(46 852)	(38 778)	Balance net of value adjustments
RESULTAT OPERATIONNEL NET	3 085	7 239	(12 727)	NET OPERATING PROFIT
Coût de l'endettement financier net	(17 480)	(39 437)	(13 591)	Net cost of financial debt
Résultat sur actifs financiers à la juste valeur par résultat	5 681	(9 762)	(6 562)	Profit on financial assets at fair value by income
Autres résultats financiers	1 461	1 006	2 022	Other financial income
Total résultat financier	(10 338)	(48 193)	(18 130)	Total financial income
Quote-part des sociétés mises en équivalence, variations des écarts d'acquisition	2 564	1 035	(3 814)	Share of companies consolidated by the equity method, adjustments to goodwill
RESULTAT AVANT IMPÔT	(4 689)	(39 918)	(34 671)	PROFIT BEFORE INCOME TAXES
Résultat des activités arrêtées ou en cours de cession	(1 148)	(1 406)	(292)	Net gain/(loss) from businesses that have been discontinued or in the process of being sold
Impôts	(1 583)	4 072	7 361	Income tax
RESULTAT NET	(7 420)	(37 252)	(27 602)	NET PROFIT
dont part du groupe	(9 884)	(37 521)	(18 869)	of which Group share

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

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

Bilan consolidé

Consolidated balance sheet

(Présentation commerciale résumée)
(Condensed business presentation)

ACTIF (K€)	2008	S1 2009	ASSETS (€ 000,)
Actifs corporels	2 801	2 696	Tangible assets
Immeubles de placement	984 039	935 495	Investment properties
Immobilisations incorporelles	4 434	3 647	Intangible assets
Actifs financiers	127 334	117 348	Financial assets
Actifs d'impôts différés	1 535	6 568	Deferred tax assets
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence	28 064	23 219	Shares and investments in companies (equity method)
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	1 148 208	1 088 973	TOTAL LONG-TERM ASSETS
Immeubles destinés à la vente	104 249	149 733	Buildings to be sold
Branche d'activité destinée à la vente	6 437	5 453	Business sector to be sold
Prêts et créances de location-financement	562	649	Lease finance loans and receivables
Stocks	33 199	20 048	Inventory
Clients et comptes rattachés	18 990	17 301	Trade and other accounts receivable
Actifs d'impôts courants	594	5 198	Current tax assets
Autres créances	54 130	49 822	Other receivables
Trésorerie et équivalents de trésorerie	27 062	12 573	Cash and cash equivalents
TOTAL ACTIFS COURANTS	245 223	260 777	TOTAL CURRENT ASSETS
TOTAL	1 393 431	1 349 751	TOTAL

PASSIF (K€)	2008	S1 2009	LIABILITIES (€ 000,)
Capitaux propres (part du groupe)	385 344	348 348	Shareholders' equity (Group share)
Intérêts minoritaires	90 141	74 225	Minority interests
TOTAL CAPITAUX PROPRES	475 486	422 572	TOTAL SHAREHOLDERS' EQUITY
Emprunts long terme	517 432	507 204	Long-term borrowings
Passifs financiers	40 831	39 292	Financial liabilities
Provisions	3 762	4 026	Provisions
Dépôts et cautionnements reçus	11 637	12 319	Deposits and security payments received
Passifs d'impôts différés et non courants	11 942	13 284	Deferred and non-current tax liabilities
Divers	2 629	2 340	Other
TOTAL PASSIFS NON COURANTS	588 233	578 465	TOTAL LONG-TERM LIABILITIES
Branches d'activités destinées à la vente	5 054	4 773	Business sector to be sold
Passifs liés aux immeubles destinés à la vente	27 492	48 653	Liabilities related to buildings to be sold
Dettes fournisseurs et autres	65 602	66 151	Trade payables and other accounts payable
Emprunts et dettes financières	218 881	218 252	Borrowings and financial debt
Passifs d'impôts courants	4 838	3 983	Current tax liabilities
Dettes fiscales et sociales	7 846	6 901	Tax and social debt
TOTAL PASSIFS COURANTS	329 712	348 714	TOTAL CURRENT LIABILITIES
TOTAL	1 393 431	1 349 751	TOTAL

Patrimoine locatif

Rental properties portfolio

Au 30 juin 2009, le groupe Affine détenait 122 immeubles de placement (et un ensemble de parkings), développant 900 000 m², acquis en pleine propriété ou financés en crédit-bail. On trouvera ci-dessous les principales caractéristiques des immeubles.

At 30 June, 2009, the Affine Group owned 122 investment properties (and parking lots), representing 900,000 sqm, owned outright or lease financed. The main features of the properties appear below.

LISTE DES IMMEUBLES RENTAL PROPERTIES PORTFOLIO

Situation / Location	Nom ou rue / Name or street	Zone	Dépt	Surface m ²	Taux d'occupation financier	Date acquisition
		Region	French Département number	Surface area in sqm	Occupancy rate	Acquisition date
Entrepôts et activités / Warehouses and industrial premises						
Buc	Rue de Fourny	RP	78	4 040	100%	1984
Maurepas	Rue Marie Curie	RP	78	8 370	100%	2006
Palaiseau	Rue Léon Blum	RP	91	3 828	100%	1995
St Germain les Arpajon	Rue des Cochets	RP	91	16 289	100%	1999
Gennevilliers - Les Mercières	Route Principale du Port	RP	92	4 417	100%	2006
Aulnay-sous-Bois	Rue Jean Chaptal	RP	93	3 700	100%	1993
Bondy	Rue Andréï Sakharov	RP	93	1 586	100%	1993
Tremblay en France	Rue Charles Cros	RP	93	19 997	100%	2006
Tremblay en France	Rue des Chardonnerets	RP	93	1 192	100%	1989
Noisy le Grand	ZI des Richardets	RP	93	1 645	100%	2005
Miramas	Quartier Mas des Moulières, Zac Lésud	Province	13	12 079	100%	2007
Chevigny St Sauveur	Avenue de Tavaux	Province	21	12 985	100%	2005
Bourg-les-Valence	Rue Irène Joliot Curie	Province	26	19 521	100%	2005
St Quentin Fallavier	Zac de Chêne La Noirée	Province	38	20 057	0%	1991
Mer	Za des Mardaux	Province	41	34 000	95%	2006
St Etienne	Molina	Province	42	44 060	100%	2007
Saint-Cyr-en-Val	Rue du Rond d'Eau	Province	45	38 803	0%	2005
Bussy-Lettrée (Courbet)	Zac n° 1 Europort – Vatry	Province	51	19 211	100%	2004
Roubaix – Leers	Rue de la Plaine	Province	59	21 461	91%	2005
Lezennes	ZI du Hellu	Province	59	4 133	72%	2005
Vénissieux	Rue E. Hénaff / rue F. Pelloutier	Province	69	2 337	100%	1998
Thouars	Rue Jean Devaux	Province	79	32 000	100%	2007
Vitrolles	ZAC d'Anjoly	Province	13	5 880	100%	2008
Vilvoorde		Belgique		10 500	0%	2008
Bureaux / Offices						
Paris 3 ^e	Rue Réaumur	Paris	75	1 814	100%	2007
Paris 3 ^e	Rue Chapon	Paris	75	1 100	0%	2005
Paris 8 ^e	Rue de Ponthieu	Paris	75	9 555	98%	2006
Paris 8 ^e	Rue Tronchet	Paris	75	376	100%	1979
Paris 9 ^e	Rue Auber	Paris	75	2 289	95%	2008
Paris 10 ^e	Rue d'Enghien	Paris	75	1 058	100%	2008
Paris 12 ^e	« Tour Bercy » - Rue Traversière	Paris	75	7 783	100%	2008
Croissy Beaubourg	Rue d'Emerainville	RP	77	1 000	87%	2005
Croissy Beaubourg	Bld Beaubourg	RP	77	1 199	100%	2005
Bailly	Zac du Cornouiller	RP	78	3 096	100%	1999
Trappes	Parc de Pissaloup – Av. J. d'Alembert	RP	78	10 942	100%	2006

(*) Quote-part dans une indivision / Shares in a joint-ownership

Situation / Location	Nom ou rue / Name or street	Zone	Dépt	Surface m ²	Taux d'occupation financier	Date acquisition
		Region	French Département number	Surface area in sqm	Occupancy rate	Acquisition date
Bureaux (suite) / Offices (cont.)						
Saint Germain en Laye	Rue des Gaudines	RP	78	2 024	100%	2002
Montigny-le-Bretonneux	« TDF St Quentin » - Rue Ampère	RP	78	10 142	100%	2003
Saint Germain en Laye	Rue Témar	RP	78	1 450	100%	2002
Elancourt	« Parc Euclide » - Rue Blaise Pascal	RP	78	6 339	78%	2004
Plaisir	Zac Ste Apolline, rue des Poiriers	RP	78	1 160	100%	2005
Évry	Rue Gaston Crémieux	RP	91	7 572	100%	1984
Brétigny/Orge	Route des Champcueils	RP	91	2 600	100%	1989
Les Ulis	« L'Odysée » - Rue de la Terre de Feu	RP	91	3 350	100%	2003
Corbeil Essonnes	Darblay I – Avenue Darblay	RP	91	6 205	100%	2003
Corbeil Essonnes	Darblay II – Rue des Petites Bordes	RP	91	2 132	100%	2003
Malakoff	Rue Etienne Dolet	RP	92	705	100%	1987
Issy-les-Moulineaux	Rue Carrefour Weiden	RP	92	2 308	100%	2003
Rueil Malmaison	Passage Saint Antoine	RP	92	3 428	84%	1980
Sèvres	Rue des Bruyères	RP	92	462	100%	1984
Colombes	Les Corvettes, avenue de Stalingrad	RP	92	13 600	75%	2004
Saint Ouen	Rue du Docteur Bauer	RP	93	1 654	100%	1997
Pantin	« Tour Essor » - rue Scandicci	RP	93	1 138	0%	1994
Bagnolet	Rue Sadi Carnot	RP	93	4 108	100%	1995
Kremlin Bicêtre	Rue Pierre Brossolette	RP	94	3 000	100%	2007
Cergy Pontoise	Rue du Petit Albi	RP	95	3 000	100%	2007
Goussainville	Rue Le Nôtre	RP	95	2 963	89%	2005
Nice	Les Gabins, rue Guiglionda	Province	06	15 706	73%	2005
Sophia Antipolis	« Junon-Jupiter » - Les Triades - Biot	Province	06	3 461	100%	1999
Sophia Antipolis	« Minerve » - Les Triades - Biot	Province	06	2 067	100%	1999
Sophia Antipolis	« Les Oréades » - Route du Pin Motard	Province	06	2 307	100%	2000
Valbonne - rose	Route des Lucioles - Sophia Antipolis	Province	06	2 781	100%	1986
Valbonne - beige	Route des Lucioles - Sophia Antipolis	Province	06	700 *	100%	1992
Aix les Milles	Rue Georges Claude	Province	13	5 539	91%	1975
Aix-en-Provence	« Décisium » - Rue Mahatma Gandhi	Province	13	2 168	86%	1994
Aix en Provence	Rue Louis de Broglie – Zac Duranne	Province	13	880	100%	1997
Marseille	Rue André Roussin	Province	13	1 329	100%	1998
Bayeux	Place Charles de Gaulle	Province	14	670	0%	2005
Toulouse	Perisud	Province	31	2 599	100%	2005
Toulouse	Avenue de l'Europe	Province	31	625	100%	2005
Montpellier	Zac du Millénaire, avenue Einstein	Province	34	1 128	100%	2005
Nantes	Route de Paris – Lot 8	Province	44	749	100%	1992
Nantes	Route de Paris – Lot 9	Province	44	748	100%	1992
Nantes - Marie Galante	Rue Henri Picherit	Province	44	2 992	100%	2006
Nantes	Rue de la Garde	Province	44	2 069	91%	2005
Orléans	Rue Léonard de Vinci / av. du Titane	Province	45	1 159	100%	1998
St Julien les Metz	Rue Jean Burger	Province	57	8 850	100%	2007
Lille – Lilleurope	« Tour Europe » - Parvis de Rotterdam	Province	59	5 000	100%	2006
Lille – Lilleurope	« Tour Europe » - Parvis de Rotterdam	Province	59	7 913	92%	2008
Lille - La Madeleine	« Périnor » – Rue Jeanne Maillotte	Province	59	7 734	86%	2005
Villeneuve d'Ascq	« Triopolis » - Rue des Fusillés	Province	59	3 052	100%	2004
Hesdin	Avenue François Mitterand	Province	62	566	0%	2005
Mulhouse	« L'Épicerie »	Province	68	5 073	85%	2008
Bron	Rue du 35 ^e Régiment d'Aviation	Province	69	4 381	77%	1996
Lyon Gerland	« Le Fontenoy » - Rue André Bollier	Province	69	3 890	100%	2006
Lyon	« Le Dauphiné » - Rue du Dauphiné	Province	69	5 481	100%	2005

(*) Quote-part dans une indivision / Shares in a joint-ownership

Situation / Location	Nom ou rue / Name or street	Zone	Dépt	Surface m ²	Taux d'occupation financier	Date acquisition
		Region	French Département number	Surface area in sqm	Occupancy rate	Acquisition date
Bureaux (suite) / Offices (cont.)						
Lyon	« Le Rhodanien » - Bld Vivier Merle	Province	69	3 472	100%	1983
Villeurbanne	Bld du 11 Novembre	Province	69	5 790	100%	2002
Avignon	Clos Fontanille – Chemin Mainajaries	Province	84	860	0%	1991
Evere	Stroobants, Picardie 1	Belgique		4 077	74%	1999
Zaventem	Alma Court	Belgique		16 130	95%	1999
Antwerp	Atlantic House	Belgique		29 394	91%	1998
Koningslo	Athena Business Centre	Belgique		17 732	88%	2002
Bruxelles	Raketstraat, rue de la Fusée	Belgique		6 349	100%	2004
Evere	Honeywell H5	Belgique		3 951	100%	2001
Evere	Honeywell H3	Belgique		12 449	100%	2001
Antwerp	Lange LozanaStraat	Belgique		7 536	100%	2000
Bruxelles	Avenue des Arts	Belgique		3 826	100%	2006
Bruxelles	North Plaza	Belgique		14 503	80%	2008
Bruxelles	Unilever	Belgique		13 611	72%	2008
Kontich	Prins Boudewijhlann	Belgique		6 541	74%	2007
Surfaces et centres commerciaux / Retail premises						
Bercy	« Tour Gamma » - Rue de Bercy	Paris	75	1 481	100%	2006
Paris 15 ^e	Galerie – Rue Vaugirard	Paris	75	2 083	100%	2008
Vert St Denis	RN6 - Cesson	RP	77	4 032	100%	1977
Fontenay-sous-Bois		RP	94	1 970	100%	2008
Quincy sous sébart	Val d'Yerres II	RP	91	3 681 *	10%	1986
St Cloud	Rue du Calvaire	RP	92	2 676	79%	2004
Clamart	Avenue du Général de Gaulle	RP	92	8 017	87%	2007
Troyes-Barbery St Sulpice	Quartier Les Valliers, RN19	Province	10	6 993	100%	2007
Bordeaux	Quai de Bacalan	Province	33	23 066	78%	2005
St Etienne	Rue Louis Braille - Dorianvest	Province	42	5 070	61%	2006
Saran	RN20	Province	45	2 964	100%	2007
Nevers		Province	58	5 859	en cours	2008
Eeklo	Kruger Park	Belgique		12 718	100%	1996
Antwerp	Bouwcentrum	Belgique		23 480	100%	2007
Hôtels restaurants / Hotel and restaurants						
Orléans (Résid. étudiants)	Route du Faubourg Madeleine	Province	45	1 590 *	100%	1989
Biarritz	Avenue de l'Impératrice	Province	64	606 *	100%	1990
Bruxelles	La Hulpe	Belgique		Terrain	100%	2005
Divers / Miscellaneous						
Paris 12 (parkings)	Rue Traversière	Paris	75	23 U.	100%	2008
Saint-Cloud	Rue du Calvaire	RP	92	4 076	61%	2004
Berlin	Goerzallee - Zehlendorf	Allemagne		18 313	99%	2005

(*) Quote-part dans une indivision / Shares in a joint-ownership

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 figurant en pages 1 à 39 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 partie 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 give 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 management half-year report on pages 1 to 39 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 facing them for the remaining six months of the fiscal year.

Maryse Aulagnon
Président-Directeur général
Chairman—Chief Executive Officer

Alain Chaussard
Directeur général délégué
Deputy Chief Executive Officer

Responsable de la Communication Financière
Financial Communication Manager

Frank Lutz
Tél./Tel.: + 33 (0)1 44 90 43 35
E-mail: frank.lutz@affine.fr

AFFINE

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

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

Rapport de Gestion 2009

2^{ème} partie : Rapports Financiers

A. Comptes semestriels consolidés résumés Arrêté au 30 juin 2009

Présentation Commerciale

Etat de situation financière consolidée (en milliers d'euros)	Note	30/06/2009	31/12/2008*
ACTIFS NON COURANTS		1 088 973	1 148 208
Actifs corporels		2 696	2 802
Immeubles de placement	[1.1]	935 495	984 039
Immobilisations incorporelles		3 647	4 434
Ecarts d'acquisition		3 008	3 661
Autres immobilisations incorporelles		639	773
Actifs financiers	[1.2]	117 348	127 334
Opérations de location financement et créances rattachées		77 766	87 008
Actifs à la juste valeur par résultat		-	-
Actifs disponibles à la vente		30 502	33 841
Instruments dérivés à la juste valeur		3 671	86
Instruments dérivés de couverture		-	-
Dépôts et cautionnements versés		5 390	5 514
Prêts		19	884
Actifs d'impôts différés		6 568	1 536
Titres et investissements dans les Sociétés Mises en équivalence		23 219	28 064
ACTIFS COURANTS		260 777	245 223
Immeubles non courants destinés à la vente	[1.1]	149 733	104 249
Branche d'activité destinée à la vente	[1.3]	5 453	6 437
Prêts et créances de location financement	[1.4]	649	562
Stocks		20 048	33 199
Clients et comptes rattachés		17 301	18 990
Créances rattachées sur immeubles de placement		15 827	17 526
Montants dus par les clients (contrats de construction et VEFA)		1 474	1 464
Créances rattachées sur centres d'affaires		-	-
Actifs d'impôts courants		5 198	594
Autres créances		49 822	54 130
Créances fiscales et sociales		10 892	16 731
Autres créances et comptes de régularisation		38 929	37 399
Trésorerie et équivalents de trésorerie		12 573	27 062
Equivalents trésorerie		2 207	2 167
Disponibilités		10 366	24 894
TOTAL		1 349 751	1 393 431

* Retraité

Etat de situation financière consolidée (en milliers d'euros)	Note	30/06/2009	31/12/2008*
CAPITAUX PROPRES (Part du groupe)		348 348	385 344
Capital et assimilés	[2.1]	63 697	65 653
Capital		47 800	47 800
Primes		23 947	23 947
Actions propres		(8 049)	(6 094)
Réserves consolidées		291 932	344 063
Gains ou pertes latents ou différés		11 587	16 801
Gains ou pertes latents sur instruments dérivés		-	-
Gains ou pertes latents sur actifs disponibles à la vente		11 587	16 801
Résultat consolidé		(18 869)	(37 521)
Acomptes sur dividendes		-	(3 651)
INTERETS MINORITAIRES		74 225	90 141
Parts des minoritaires dans les réserves consolidées		82 958	89 872
Parts des minoritaires dans le résultat consolidé		(8 734)	270
TOTAL CAPITAUX PROPRES		422 572	475 486
PASSIFS NON COURANT		578 465	588 233
Emprunts long terme	[2.2]	507 204	517 432
Passifs financiers	[2.3]	39 292	40 831
Instruments dérivés à la juste valeur		19 253	10 744
Instruments dérivés de couverture		-	-
Autres passifs financiers		20 039	30 087
Provisions		4 026	3 762
Dépôts et cautionnements reçus		12 319	11 637
Passifs d'impôts différés		10 741	9 308
Passifs d'impôts non courants		2 542	2 634
Passifs divers		2 340	2 629
PASSIF COURANT		348 714	329 712
Branche d'activités destinée à la vente	[2.4]	4 773	5 054
Passifs non courants destinés à la vente	[2.5]	48 653	27 492
Dettes fournisseurs et autres dettes		66 151	65 602
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		22 591	31 506
Autres dettes		17 038	14 912
Comptes de régularisation		21 403	15 168
Produits constatés d'avance		5 120	4 016
Emprunts et dettes financières		218 252	218 882
Dettes financières envers les banques	[2.6]	217 586	218 881
Dettes financières envers les actionnaires		666	1
Passifs d'impôts courants		3 983	4 838
Dettes fiscales et sociales		6 901	7 846
Provisions		-	-
TOTAL PASSIF		1 349 751	1 393 431

* retraité

Etat du résultat global consolidé (compte de résultat) (en milliers d'euros)	Note	30/06/2009	30/06/2008*
LOYERS NETS	[3.1]	34 041	28 948
Produits sur immeubles de placement		50 392	40 101
Charges sur immeubles de placement		(16 351)	(11 153)
RESULTAT DES AUTRES ACTIVITES	[3.2]	2 277	5 570
Résultat sur opérations de location financement		2 072	2 312
Résultat des opérations de développement immobilier		(130)	2 532
Résultat sur activité de centres d'affaires		(2)	(2)
Autres		337	728
FRAIS DE FONCTIONNEMENT	[3.3]	(11 933)	(14 356)
Frais de structure		(11 494)	(14 486)
Amortissements et dépréciations		(295)	(245)
Charges nettes des provisions		(144)	375
RESULTAT DES CESSIONS D'ACTIFS	[3.4]	1 667	755
Immeubles de placement		1 390	311
Levées d'option sur immeubles en location financement		265	444
Actifs d'exploitation		11	0
SOLDE DES AJUSTEMENTS DE VALEURS	[3.5]	(38 778)	(17 832)
Ajustement à la hausse des valeurs des valeurs des immeubles de placement		9 882	8 492
Ajustement à la baisse des valeurs des valeurs des immeubles de placement		(48 660)	(26 324)
RESULTAT OPERATIONNEL NET		(12 727)	3 085
Coût de l'endettement financier net		(13 591)	(17 480)
Revenus et dividendes des sociétés non consolidées		-	-
Résultat sur actifs financiers à la juste valeur par résultat		(6 562)	5 681
Résultat sur actifs financiers disponibles à la vente		1 796	1 501
Autres		226	(40)
RESULTAT FINANCIER	[3.6]	(18 130)	(10 338)
Q.P DE RESULTAT DES SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE	[3.7]	(3 330)	3 499
VARIATION DES ECARTS D'ACQUISITION	[3.8]	(485)	(935)
RESULTAT AVANT IMPOT		(34 672)	(4 689)
RESULTAT NET D'IMPOT DES ACTIVITES ARRETES OU EN COURS DE CESSION		(292)	(1 148)
IMPOTS		7 360	(1 583)
RESULTAT NET		(27 602)	(7 420)
INTERETS MINORITAIRES		(8 734)	2 463
RESULTAT NET - PART DU GROUPE		(18 869)	(9 883)
Par action (en euros)	[3.9]	(2,48)	(1,24)
Dont part du Groupe des activités abandonnées	[3.9]	(0,04)	(0,14)
Par actions après dilution (en euros)	[3.9]	(2,05)	(1,03)
Dont part du Groupe des activités abandonnées	[3.9]	(0,03)	(0,12)

* Retraité

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

Note 1.1 - Immeubles de placement

En milliers d'euros	location*	en cours	Destinés à la	
			Vente	Total
Début d'exercice	955 110	27 336	104 249	1 086 694
Augmentations	4 223	25 523	15 813	45 559
Acquisition de l'exercice	4 223	25 523	15 813	45 559
Diminutions	(8 028)	-	(2 065)	(10 093)
Mise au rebut	-	-	-	-
Cessions	(8 028)	-	(2 065)	(10 093)
Variations de périmètre	-	-	-	-
Variations de juste valeur	(36 515)		(2 263)	(38 778)
Virements de poste à poste	(17 720)	(16 279)	33 999	-
Transferts de secteur	-	-	-	-
Fin d'exercice au 30/06/2009	897 071	36 580	149 733	1 083 383

* Hors impact des coûts directs initiaux immobilisés (1 844 K€ au 30 juin 2009 contre 1 593 K€ en 2008).

Note 1.2 - Actifs financiers

En milliers d'euros	Au 30/06/2009	Au 31/12/2008
Opérations de location financement et créances rattachées	77 766	87 008
Actifs à la juste valeur par résultat	-	-
Actifs disponibles à la vente	30 502	33 841
Instruments dérivés à la juste valeur	3 671	86
Dépôts et cautionnements versés (1)	5 390	5 514
Prêts	19	884
Total	117 348	127 334

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

En milliers d'euros	Juste valeur au 31/12/2008	Variation de la juste valeur au cours de la période		Acquisitions	Total
		Capitaux propres	Résultat		
Actifs financiers à la juste valeur par résultat					
Instruments dérivés	86	-	(2 085)	5 670	3 671
Total	86	-	(2 085)	5 670	3 671

Note 1.3 – Branche d'activité destinée à la vente

En milliers d'euros	Au 30/06/2009	Au 31/12/2008
Branche d'activité destinée à la vente	5 453	6 437
Total	5 453	6 437

Il s'agit des actifs rattachés à la société BFI.

Note 1.4 - Prêts et créances de location financement

En milliers d'euros	Au 30/06/2009	Au 31/12/2008
Créances ordinaires TTC	1 618	1 735
Créances douteuses compromises ttc hors indemnités de résiliation (I.R)	942	863
Créances douteuses compromises ttc sur I.R	113	381
Provisions créances douteuses compromises hors I.R	(694)	(635)
Provisions créances douteuses compromises sur I.R	-	-
Produits perçus d'avance	(1 346)	(1 840)
Comptes d'avance	16	58
Total	649	562

Note 2.1 - Capital et assimilés**Actions autorisées, émises et libérées**

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

Actions propres

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Acquisitions	Ventes	Au 30/06/2009
Affine	6 094	5 933	(3 977)	8 049

Note 2.2 - Emprunts long terme

En milliers d'euros	Postes du bilan	De 0 à 3 mois	De 3 mois à 1 an	De 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts bancaires	503 366	-	-	205 499	297 867
Comptes de couverture d'engagement de crédit-bail	7 658	-	-	4 945	2 713
Total au 30/06/2009	511 024	-	-	210 444	300 580

Ce tableau ne tient pas compte de l'étalement des frais d'emprunt au TIE pour un montant de (3 820) K€

En milliers d'euros	Postes du bilan	De 0 à 3 mois	De 3 mois à 1 an	De 1 an à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts bancaires	510 993	-	-	227 770	283 224
Comptes de couverture d'engagement de crédit-bail	10 045	-	-	7 176	2 869
Total au 31/12/2008	521 038	-	-	234 946	286 093

Ce tableau ne tient pas compte de l'étalement des frais d'emprunt au TIE

Note 2.3 - Passifs financiers

En milliers d'euros	Au 30/06/2009	Au 31/12/2008
Instruments dérivés à la juste valeur	19 253	10 744
Certificats de trésorerie	20 155	30 675
Dettes rattachées	(116)	(588)
Total	39 292	40 831

On trouve dans cette rubrique, le montant actualisé des primes de caps restant à payer (aucune distinction n'est faite entre court terme et long terme) ainsi que la valorisation au 30 juin 2009 de l'intégralité des Caps et des Collars souscrits par le Groupe.

Note 2.4 – Branche d'activité destinée à la vente

En milliers d'euros	Au 30/06/2009	Au 31/12/2008
Branche d'activités destinée à la vente	4 773	5 054
Total	4 773	5 054

Note 2.5 - Passifs non courants destinés à la vente

En milliers d'euros	Au 30/06/2009	Au 31/12/2008
Emprunts	47 923	26 351
Dépôts de garantie	730	1 141
Total	48 653	27 492

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

Note 2.6 - Emprunts et dettes financières courants

En milliers d'euros	Au 30/06/2009	Au 31/12/2008
A moins d'un an	211 952	213 517
Etalement des frais aux TIE	(190)	(203)
Comptes de couverture d'engagement location financement	3 844	1 978
Dettes rattachées	1 980	3 589
Emprunts bancaires	217 586	218 881

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

Note 3.1 – Loyers nets sur immeubles de placement

En milliers d'euros	Au 30/06/2009	Au 30/06/2008 Retraité	Variation
Loyers	39 981	35 026	4 955
Refacturation charges	10 023	4 343	5 680
Produits divers	872	448	424
Loyers assimilés	50 877	39 817	11 060
Reprises provisions pour dépréciations clients	418	832	(414)
Dotations provisions pour charges			
Dotations provisions dépréciations clients	(830)	(472)	(358)
Créances irrécouvrables	(72)	(77)	5
Reprise provision pour risque immeuble			
Coût du risque	(485)	283	(768)
Produits sur immeubles de placement (1)	50 392	40 101	10 291
Charges locatives	(16 351)	(11 153)	(5 198)
Charges sur immeubles de placement (2)	(16 351)	(11 153)	(5 198)
Loyers nets (1) + (2)	34 041	28 948	5 092

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

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

Note 3.2 – Résultats des autres activités

En milliers d'euros	Au 30/06/2009	Au 30/06/2008 Retraité	Variation
Loyers et assimilés	10 013	12 155	(2 142)
Dotations aux amortissements et provisions article 64 et 57	(7 088)	(8 224)	1 137
Variation de la réserve latente	(568)	(1 175)	607
Coût du risque	(59)	(29)	(30)
Charges sur opérations de location financement	(226)	(415)	189
Résultat sur opérations de location-financement (1)	2 072	2 312	(240)
Chiffre d'affaires	24 207	34 658	(10 451)
Variation de stocks	16 772	24 828	(8 056)
Coût du risque	-	(45)	45
Charges des opérations immobilières	(41 109)	(56 909)	15 800
Résultat sur opérations de développement immobilier (2)	(130)	2 532	(2 662)
Produits	-	-	-
Charges	(2)	(2)	-
Résultat sur activité des centres d'affaires (3)	(2)	(2)	-
Autres produits d'exploitation divers	337	728	(391)
Autres charges d'exploitation diverses	-	-	-
Résultat sur autres (4)	337	728	(391)
Résultat des autres activités (1) + (2) + (3) + (4)	2 277	5 570	(3 293)

Note 3.3 - Frais de fonctionnement

En milliers d'euros	Au 30/06/2009	Au 30/06/2008 Retraité	Variation
Services extérieurs	6 800	7 688	(888)
Impôts, taxes et versements assimilés	704	578	126
Charges de personnel	3 990	6 220	(2 231)
Dotations aux amortissements sur immobilisations	295	245	50
Dotations nettes des provisions pour risques et charges	144	(375)	519
Total	11 933	14 356	(2 423)

Note 3.4 – Résultat des cessions d'actifs

En milliers d'euros	Au 30/06/2009	Au 30/06/2008 Retraité	Variation
Produits sur cessions d'immobilisations	11 483	861	10 622
Valeur nette comptable des immeubles cédés	(10 093)	(550)	(9 542)
Plus-value sur immeubles de placement (1)	1 390	311	1 079
Produits sur cessions d'immobilisations	118	392	(274)
Reprise de provision article 64 et 57	2 628	2 787	(160)
Valeur nette comptable des immeubles cédés	(2 480)	(2 734)	254
Levées d'option sur immeubles en location-financement (2)	265	444	(179)
Produits sur cessions d'immobilisations d'exploitation	43	-	43
Valeur nette comptable des immobilisations d'exploitation	(32)	-	(32)
Sur actifs d'exploitation (3)	11	-	11
Total (1)+(2)+(3)	1 667	755	911

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

En milliers d'euros	Au 30/06/2009	Au 30/06/2008 Retraité	Variation
Ajustements à la hausse	9 882	8 492	1 390
Ajustements à la baisse	(48 660)	(26 324)	(22 336)
Total immeubles de placement	(38 778)	(17 832)	(20 946)

Note 3.6 – Résultat financier

	Au 30/06/2009	Au 30/06/2008	Variation
En milliers d'euros		Retraité	
Comptes et emprunts à terme	(12 315)	(15 675)	3 360
Intérêts sur emprunts crédits preneurs	(1 248)	(1 783)	535
Charges sur dettes subordonnées à durée déterminée	(27)	(22)	(5)
Coût de l'endettement financier net (1)	(13 591)	(17 480)	3 890
Revenus et dividendes des sociétés non consolidées (2)	-	-	-
Titres de placement	15	111	(96)
Titres de transaction	(65)	13	(78)
Pertes nettes de change sur comptes de trésorerie	-	-	-
Gains nets sur titres consolidés	(1)	18	(19)
Produits nets d'intérêts sur instruments dérivés	(1 041)	109	(1 150)
Résultats de cession des titres anticipés consolidés	-	2 215	(2 215)
Variation de juste valeur	(5 469)	3 215	(8 684)
Profit de dilution	-	-	-
Résultat sur actifs financiers à la juste valeur par résultat (3)	(6 562)	5 681	(12 243)
Revenus des titres à revenu variable	1 796	1 758	38
Plus ou moins values de cessions sur actifs financiers disponibles à la vente	-	(257)	257
Résultat sur titres à revenus fixe disponibles à la vente	-	-	-
Reprises nettes sur dépréciations des titres à revenu variable	-	-	-
Résultat sur actifs financiers disponibles à la vente (4)	1 796	1 501	296
Coût du risque	(120)	(261)	141
Autres produits financiers	1 551	639	912
Autres charges financières	(1 206)	(418)	(788)
Autres (5)	225	(40)	265
Résultat financier (1+2+3+4+5)	(18 130)	(10 338)	(7 792)

Note 3.7 – QP de résultats des sociétés mises en équivalence

	Au 30/06/2009	Au 30/06/2008	Variation
En milliers d'euros		Retraité	
Moins-values de cession des titres de sté MEE	-	(11 984)	11 984
Quote-part dans le résultat net	(3 330)	638	(3 968)
Résultat de cession des sociétés mises en équivalence	-	14 845	(14 845)
Total	(3 330)	3 499	(6 829)

Note 3.8 – Variation de valeurs des goodwill

	Au 30/06/2009	Au 30/06/2008	Variation
En milliers d'euros		Retraité	
Montéa	-	-	-
Concerto	(589)	-	(589)
Banimmo	-	(629)	629
Valliers	-	(435)	435
AffiParis	104	129	(25)
Total	(485)	(935)	450

Note 3.9 - Résultats par action

Le résultat net consolidé part du groupe s'élève à (18 868 525) € pour une moyenne pondérée de 7 603 319 titres en circulation au cours du 1^{er} semestre 2009, soit un résultat net par action s'établissant à (2,48) €. Les actions propres, déduites des capitaux propres dans la consolidation, sont exclues du nombre moyen de titres. Le nombre de titres en circulation à la date du 30 juin 2009 est de 8 113 566.

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

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

Au dénominateur, la moyenne pondérée des titres en circulation est corrigée du nombre maximal de titres susceptibles d'être émis. Le calcul de la dilution lors de l'année d'émission est effectué prorata temporis en fonction de la date d'émission du nouvel instrument. Pour les années suivantes, la conversion est supposée effectuée au premier jour de l'exercice. La moyenne pondérée des titres est portée à 9 225 719 titres compte tenu d'une moyenne de 1 622 400 actions nouvelles issues de la conversion des ORA.

Compte tenu des retraitements décrits ci-dessus, le résultat net par action dilué s'élève à (2,05) € au 30 juin 2009 contre (1,03) € au 30 juin 2008.

Rapport de Gestion 30 juin 2009

2^{ème} partie : Rapports Financiers

A. Comptes semestriels consolidés résumés Arrêté au 30 juin 2009

Présentation Bancaire

SOMMAIRE

Etat de situation financière consolidée (bilan)	53
Etat du résultat global consolidé (compte de résultat)	55
Tableau de variation des capitaux propres	57
Etat des flux de trésorerie	58
Annexe	
1. Informations relatives à l'entreprise	60
2. Principaux évènements du semestre	60
3. Principes et méthodes comptables	60
4. Périmètre de consolidation	64
5. Activités en cours d'abandon	66
6. Gestion du risque financier	67
7. Information sectorielle	69
8. Notes sur l'état de situation financière consolidée	72
9. Notes sur l'Etat de résultat global consolidé	74
10. Engagements et éventualités	77
11. Instruments financiers	78
12. Effectifs	78
13. Avantages du Personnel	78
14. Informations relatives aux parties liées	79
15. Evénements postérieurs à la date de clôture	80

Etat de situation financière consolidée (en milliers d'euros)	Note	30/06/2009	31/12/2008
CAISSE, BANQUES CENTRALES, CCP		123	130
ACTIFS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR PAR RESULTAT		7 432	3 392
Obligations et autres titres à revenu fixe		-	-
Actions et autres titres à revenu variable		3 760	3 306
Instruments dérivés		3 671	86
INSTRUMENTS DERIVES DE COUVERTURE		-	-
ACTIFS FINANCIERS DISPONIBLES A LA VENTE		30 518	32 358
PRETS ET CREANCES SUR LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT	[8.1]	10 242	24 845
Comptes ordinaires débiteurs		10 236	24 765
Comptes et prêts à terme		-	-
Créances rattachées		6	80
Opérations de location financement et créances rattachées		-	-
PRETS ET CREANCES SUR LA CLIENTELE	[8.2]	116 038	126 237
Autres crédits à la clientèle		15 191	14 472
Comptes ordinaires débiteurs		5 146	5 262
Créances rattachées sur immeubles de placement		15 827	17 526
Créances clients (prestations de service)		1 474	1 464
Opérations de location financement et créances rattachées		78 400	87 513
ECART DE REEVALUATION DES PORTEFEUILLES COUVERTS EN TAUX		-	-
ACTIFS FINANCIERS DETENUS JUSQU'À L'ECHEANCE		-	-
ACTIFS D'IMPOTS COURANTS		5 198	594
ACTIFS D'IMPOTS DIFFERES		6 568	1 536
AUTRES ACTIFS		53 389	77 967
Acomptes sur dividendes versés au cours de l'exercice		-	3 651
Actifs divers		53 389	74 316
ACTIFS CLASSES COMME DETENUS EN VUE DE LA VENTE		5 453	6 437
ACTIFS NON COURANTS DESTINES A ETRE CEDES	[8.3]	149 733	104 249
PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE		23 219	28 064
IMMEUBLES DE PLACEMENT	[8.3]	935 495	984 039
Immobilisations en location		935 495	984 039
Immobilisations temporairement non louées		-	-
IMMOBILISATIONS CORPORELLES		2 696	2 802
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES		639	773
GOODWILL		3 008	3 661
TOTAL ACTIF		1 349 751	1 397 082

Etat de situation financière consolidée (en milliers d'euros)	Note	30/06/2009	31/12/2008
BANQUES CENTRALES, CCP		-	-
PASSIFS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR PAR RESULTAT		19 253	10 744
INSTRUMENTS DERIVES DE COUVERTURE		-	-
DETTES ENVERS LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT	[8.4]	711 913	723 167
Comptes ordinaires créditeurs		22 497	6 718
Comptes et emprunts à terme		689 417	716 449
DETTES ENVERS LA CLIENTELE	[8.5]	12 860	12 952
Comptes ordinaires créditeurs		1 358	929
Autres sommes dues		-	-
Comptes et emprunts à terme		11 502	12 023
DETTES REPRESENTEES PAR UN TITRE	[8.6]	20 039	30 087
ECART DE REEVALUATION DES PORTEFEUILLES COUVERTS EN TAUX		-	-
PASSIFS D'IMPOTS COURANTS		6 526	7 472
PASSIFS D'IMPOTS DIFFERES		10 741	9 308
AUTRES PASSIFS		88 394	87 908
PASSIFS CLASSES COMME DETENUS EN VUE DE LA VENTE		4 773	5 054
DETTES LIEES AUX ACTIFS NON COURANTS DESTINES A ETRE CEDES		48 653	27 492
PROVISIONS		4 026	3 762
CAPITAUX PROPRES		422 572	479 137
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE		348 348	388 995
CAPITAL ET RESERVES LIEES		167 949	170 435
Capital		47 800	47 800
Primes		23 947	23 947
Composante capital des instruments hybrides		104 252	104 782
Actions propres		(8 049)	(6 094)
AUTRES RESERVES		187 680	239 281
GAINS OU PERTES LATENTS OU DIFFERES	[8.7]	11 587	16 801
Gains ou pertes latents sur instruments dérivés		2	2
Gains ou pertes latents sur actifs disponibles à la vente		11 585	16 799
RESULTAT DE L'EXERCICE		(18 869)	(37 521)
INTERETS MINORITAIRES		74 225	90 142
Part des minoritaires dans les réserves consolidées		82 958	89 872
Part des minoritaires dans les résultats consolidés		(8 734)	270
TOTAL PASSIF		1 349 751	1 397 082

Etat du résultat global consolidé (en milliers d'euros)	Note	30/06/2009	30/06/2008 ⁽¹⁾
INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES		3 909	3 398
Sur titres à revenu fixe disponibles à la vente		-	-
Sur prêts et créances sur établissements de crédit		1 444	470
Sur prêts et créances sur la clientèle		107	173
Sur actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance		-	-
Sur instruments dérivés de couverture		-	-
Sur opérations de location financement		2 357	2 755
Sur créances dépréciées		-	-
INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES		(15 103)	(18 240)
Sur dettes envers les établissements de crédit		(14 693)	(17 887)
Sur dettes envers la clientèle		(382)	(331)
Sur dettes représentées par un titre		-	-
Sur dettes subordonnées		(27)	(22)
Sur opérations de location financement		-	-
Sur prêts et créances		-	-
COMMISSIONS (PRODUITS)		-	-
COMMISSIONS (CHARGES)		(168)	(359)
GAINS OU PERTES NETS SUR INSTRUMENTS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR PAR RESULTAT		(6 561)	3 448
GAINS OU PERTES NETS SUR ACTIFS FINANCIERS DISPONIBLES A LA VENTE		1 796	3 717
PRODUITS DES AUTRES ACTIVITES	[9.1]	116 911	115 190
Produits sur opérations de location financement		3 633	4 338
Produits des opérations immobilières		40 979	59 486
Produits sur immeubles de placement		71 757	49 455
Autres produits d'exploitation divers		542	1 911
CHARGES DES AUTRES ACTIVITES	[9.1]	(119 993)	(99 507)
Charges sur opérations de location financement		(3 347)	(3 999)
Charges sur opérations immobilières		(41 191)	(56 669)
Charges sur immeubles de placement		(75 104)	(38 029)
Autres charges d'exploitation diverses		(351)	(810)
PRODUIT NET BANCAIRE		(19 208)	7 649
CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION	[9.2]	(11 325)	(14 127)
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES	[9.3]	(295)	(245)
RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION		(30 829)	(6 723)
COÛT DU RISQUE	[9.4]	(38)	(547)
RESULTAT D'EXPLOITATION		(30 867)	(7 271)
QUOTE-PART DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE	[9.5]	(3 330)	3 499
GAINS OU PERTES NETS SUR AUTRES ACTIFS	[9.6]	10	18
VARIATION DE VALEURS DES GOODWILL	[9.7]	(485)	(936)
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔT		(34 671)	(4 690)
IMPÔT SUR LES BENEFICES		7 361	(1 583)
RESULTAT NET D'IMPOT DES ACTIVITES ARRETEES OU EN COURS DE CESSION	[9.8]	(292)	(1 148)
RESULTAT NET		(27 602)	(7 420)
RESULTAT NET - PART DES MINORITAIRES		(8 734)	2 464
RESULTAT NET - PART DU GROUPE		(18 869)	(9 884)
Par actions (en euros)	[9.9]	(2,48)	(1,24)
dont part du groupe des activités abandonnées		(0,04)	(0,14)
Par actions après dilution (en euros)	[9.9]	(2,05)	(1,03)
dont part du groupe des activités abandonnées		(0,03)	(0,12)

(1) Retraité

Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres (en milliers d'euros)	30/06/2009	30/06/2008
Résultat net	(27 602)	(7 420)
Ecart de conversion		
Variation de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	(5 632)	(16 276)
Quote part de variation de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente transférée en résultat		
Partie efficace de la variation de juste valeur des couvertures de flux de trésorerie		
Quote part de variation de juste valeur des couvertures de flux de trésorerie transférée en résultat		
Ecart de réévaluation des immobilisations		
Ecarts actuariels		
Quote part des autres éléments du résultat global des entreprises comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence		
Effet impôt	418	2 686
Total des autres éléments du résultat global, nets d'impôt	(5 214)	(13 591)
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	(32 816)	(21 011)
Dont part du groupe	(24 082)	(23 475)
Dont part des intérêts minoritaires	(8 734)	2 464

Tableau de variation des capitaux propres consolidés

(en milliers d'euros)	Capital et réserves liées			Réserves consolidées	Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	Résultat net part du groupe	Capitaux propres part du groupe	Capitaux propres part des minoritaires	Total capitaux propres consolidés
	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto-détenus						
Capitaux propres au 31/12/2007	47 700	129 193	(5 399)	184 247	35 344	78 159	469 244	100 738	569 982
Augmentation de capital	100	160					260		260
Elimination des titres auto-détenus			315				315		315
Emission d'actions de préférence		(504)					(504)		(504)
Composante capitaux propres des instruments hybrides									
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions				0					
Affectation du résultat 2007				78 159		(78 159)			
Distribution de dividendes				(13 170)			(13 170)	(7 700)	(20 870)
Sous-total des mouvements liés aux actionnaires	100	(344)	315	64 989	-	(78 159)	(13 099)	(7 700)	(20 799)
Variations des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres							(13 568)		(13 568)
Résultat 1er semestre 2008						(9 884)	(9 884)	2 464	(7 420)
Sous-total	-	-	-	-		(13 568)	(23 452)	2 464	(20 988)
Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires									
Changements de méthodes comptables									
Quote-part dans les variations de capitaux propres des Entreprises mises en équivalence									
Autres variations				(7 029)			(7 029)	(1 397)	(8 426)
Capitaux propres au 30/06/2008	47 800	128 849	(5 084)	242 207	21 776	(9 884)	425 665	94 105	519 769
Augmentation de capital				(71)			(71)		(71)
Elimination des titres auto-détenus			(1 011)				(1 011)		(1 011)
Emission d'actions de préférence		(120)					(120)		(120)
Composante capitaux propres des instruments hybrides									
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions									
Affectation du résultat 2007				(160)			(160)		(160)
Distribution de dividendes				(230)			(160)		(160)
Sous-total des mouvements liés aux actionnaires	-	(120)	(1 011)	(230)	-	-	(1 361)	-	(1 361)
Variations des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				21			(4 953)		(4 953)
Résultat 2ème semestre 2008						(27 637)	(27 637)	(2 194)	(29 832)
Sous-total	-	-	-	21		(4 975)	(32 591)	(2 194)	(34 785)
Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires									
Changements de méthodes comptables									
Quote-part dans les variations de capitaux propres des Entreprises mises en équivalence									
Autres variations				(2 718)			(2 718)	(1 769)	(4 487)
Capitaux propres au 31/12/2008	47 800	128 729	(6 094)	239 280	16 801	(37 521)	388 995	90 141	479 137
Augmentation de capital				(1 955)	(1 551)		(3 506)		(3 506)
Elimination des titres auto-détenus									
Emission d'actions de préférence		(530)			(2 488)		(3 018)		(3 018)
Composante capitaux propres des instruments hybrides									
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions									
Affectation du résultat 2008				(37 521)		37 521			
Distribution de dividendes				(8 114)			(8 114)	(5 971)	(14 085)
Sous-total des mouvements liés aux actionnaires	-	(530)	(1 955)	(49 675)	-	37 521	(14 639)	(5 971)	(20 610)
Variations des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres							(5 214)		(5 214)
Résultat 1er semestre 2009						(18 869)	(18 869)	(8 734)	(27 602)
Sous-total	-	-	-	-		(5 214)	(24 082)	(8 734)	(32 816)
Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires				82				(425)	(343)
Changements de méthodes comptables									
Quote-part dans les variations de capitaux propres des Entreprises mises en équivalence									
Autres variations				(2 009)			(2 009)	(787)	(2 795)
Capitaux propres au 30/06/2009	47 800	128 199	(8 049)	187 679	11 588	(18 869)	348 348	74 225	422 572

Etat des flux de trésorerie

	Note	30/06/2009	31/12/2008	30/06/2008 Retraité
I - OPERATIONS LIEES A L'ACTIVITE OPERATIONNELLE				
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)		(27 602)	(37 252)	(7 420)
Dotations nettes aux amortissements et provisions		5 778	3 791	5 127
Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur		38 778	46 852	17 832
Autres produits et charges calculés (y compris actualisation)		3 047	3 007	(7 224)
Plus et moins-values de cession d'actifs		962	(2 644)	(2 806)
- vnc des immobilisations cédées		12 606	51 042	15 575
- produits de cessions des immobilisations cédées		(11 644)	(53 686)	(18 381)
Profits et pertes de dilution		-	-	-
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence		3 330	2 554	(638)
Dividendes et remontées de résultats de sociétés non consolidés		(1 796)	(1 783)	(1 758)
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		22 495	14 526	3 113
Coût de l'endettement financier net		15 151	39 526	17 196
Charge d'impôt (y compris impôt différé)		(7 361)	(4 073)	1 508
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		30 285	49 979	21 817
Impôt payé		(329)	(3 603)	1 173
Variation des stocks		13 233	(10 659)	(4 550)
Variation des clients et comptes rattachés		(10 288)	16 283	9 140
Variation des fournisseurs et divers créanciers		6 290	(7 879)	(10 225)
Autres variations du BFR lié à l'activité opérationnelle		439	888	9 840
Flux des activités abandonnées		(159)	2 738	1 758
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE OPERATIONNELLE		39 472	47 746	28 953
II - OPERATIONS D'INVESTISSEMENT				
Location financement		1 851	3 066	431
- Décaissements liés aux acquisitions		(0)	(27)	10
- Encaissements liés aux cessions		1 851	3 094	420
Immeubles de placements		(28 368)	(170 638)	(126 122)
- Décaissements liés aux acquisitions		(39 946)	(199 315)	(128 324)
- Encaissements liés aux cessions		11 579	28 677	2 202
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		(88)	(686)	(358)
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		43	56	1
Subventions d'investissement reçues		-	-	-
Décaissements liés aux acquisitions des immobilisations financières		(60)	(9 916)	(11 169)
Encaissements liés aux cessions des immobilisations financières		-	46	67
Titres consolidés		(375)	2 312	(4 654)
- Décaissements liés aux acquisitions		(375)	(13 448)	(8 550)
- Encaissements liés aux cessions		-	24 616	14 158
- Incidence des variations de périmètre		-	(8 856)	(10 262)
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)		3 539	3 449	3 216
Variation des prêts et avances consentis		(456)	(3 472)	611
Autres flux liés aux opérations d'investissements		(467)	5 011	920
Flux des activités abandonnées		7	(356)	(301)
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		(24 372)	(171 127)	(137 357)
III - OPERATIONS DE FINANCEMENT				
Sommes reçues des actionnaires lors des augmentations de capital		-	5	5
- versées par les actionnaires de la société mère		-	5	5
- versées par les minoritaires des filiales consolidées		-	-	-
Rachat et revente d'actions propres		(4 536)	(4 109)	(1 319)
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice		(11 007)	(22 987)	(20 524)
- dividendes versés aux actionnaires de la société mère		(4 220)	(12 933)	(9 730)
- dividendes versés aux minoritaires des filiales consolidées		(6 787)	(10 054)	(10 793)
Augmentation / Diminution des dettes subordonnées		-	-	-
Variation des dépôts de garantie versés et reçus		626	3 586	1 456
Emissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières		104 321	272 752	198 404
Remboursements d'emprunts et dettes financières		(104 245)	(107 753)	(55 923)
Coût de la dette financière nette : intérêts payés		(15 684)	(41 562)	(18 472)
Autres flux liés aux opérations de financement		533	2 036	1 275
Flux des activités abandonnées		(133)	(78)	(12)
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT		(30 124)	101 890	104 892
VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE (I+II+III)		(15 024)	(21 492)	(3 513)
Incidence des variations de cours des devises		-	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture		21 175	42 667	42 667
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture		6 150	21 175	39 154
VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE		(15 024)	(21 492)	(3 513)

Trésorerie et équivalents

(En milliers d'euros)	30/06/2009	31/12/2008
Caisse	127	13
Disponibilités bancaires	11 470	26 307
Valeurs mobilières de placement	2 067	1 760
Découverts bancaires	(7 514)	(6 906)
Total	6 150	21 175

1. Informations relatives à l'entreprise

Le 7 septembre 2009 le Conseil d'Administration d'Affine SA a arrêté les comptes semestriels au 30 juin 2009 et autorisé leur publication. Affine est une société anonyme cotée sur le compartiment C d'Euronext Paris, elle fait partie de l'indice SBF 250 (CAC Small90) et de l'indice EPRA.

Affine a le statut d'établissement de crédit, agréé pour la commercialisation de contrats de location financement. Elle a également 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 4 square Edouard VII, Paris 9^{ème}.

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

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

2. Principaux événements du semestre

• Janvier

- Livraison d'une plateforme logistique de 10 500 m² à Vilvorde dans la périphérie de Bruxelles ;
- Livraison à l'EDIACAT de 32 000 m² de surface de stockage dans l'ensemble logistique du site de Molina à St Etienne (42) ;
- Cession d'un entrepôt de 3 050 m² à Saint Quentin Fallavier (38).

• Mars

- Acquisition de 2 790 m² de commerces dans le centre d'Arcachon (33) ;
- Cession d'une plateforme logistique de 20 000 m² à Azuqueca de henares dans la région de Madrid.

• Juin

- Cession de deux immeubles de bureaux de 4 160 m² et 1 066 m² à Marseille (13) ;

3. Principes et méthodes comptables

Référentiel et présentation des comptes

En application du règlement CE n°1606/2002 du 19 juillet 2002, les états financiers du groupe Affine sont établis en conformité avec les normes comptables internationales IAS/IFRS, y compris IAS 34, telles qu'adoptées par l'Union européenne au 30 juin 2008. 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 2008 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.

Les nouvelles normes et amendements aux normes existantes, entrant en vigueur au 1^{er} janvier 2009 et parues au Journal Officiel de l'Union Européenne à la date d'arrêté des comptes ont été appliqués. Il s'agit des normes :

- IAS 1 révisée « Présentation des Etats Financiers » : La révision de cette norme introduit dès le 30 juin 2009, la notion d' « Etat du résultat net et des gains et pertes comptabilisées directement en capitaux propres » ;
- IAS 40 révisée « Immeubles de placement », les immeubles en cours de construction ou d'aménagement sont désormais portés au bilan à la juste valeur. Le Groupe applique cette règle pour les développements démarrés depuis le 1^{er} janvier 2009 ; l'impact sur le résultat consolidé est une plus value latente de 2,7 M€.

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

- IFRS 8 « Segments opérationnels » : la présentation sectorielle historique sur laquelle la Direction Générale de la société fonde ses décisions répond aux caractéristiques de IFRS 8. Par conséquent, l'application de cette norme est sans impact sur les comptes ;
- La version IFRS 2 révisée « Paiement fondé sur des actions – conditions d'acquisition des droits et annulations » ;
- Les versions IAS 32 et IAS 1 révisées « Instruments financiers remboursables au gré du porteur et obligations à la suite d'une liquidation ».
- Les versions révisées d'IFRS 1 et IAS 27 « Eléments relatifs à la détermination du coût d'une participation dans les états financiers individuels ».
- IAS 23 révisée « Coûts d'emprunts » ;
- IFRIC 13 « Programme de fidélisation des clients » ;
- IAS 19 amendée « Avantages du personnel ».

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

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

Les comptes sont établis en milliers d'euros.

Comparabilité des comptes

Le compte de résultat semestriel du 30 juin 2008 a été retraité afin d'isoler sur une ligne spécifique dans les comptes Bilan et Compte de Résultat, l'impact du résultat de la société BFI dont la branche d'activité est en cours de cession (cf. paragraphe Activités en cours d'abandon).

La présentation des flux de trésorerie du 30 juin 2008 a été également revue ; les flux relatifs à la société BFI ont été isolés sur une ligne spécifique.

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. Suite à la crise financière et au retournement des marchés immobiliers, les hypothèses, estimations ou appréciations concourant à la présentation des états financiers du 30 juin 2009 ont été réalisées dans un contexte de forte volatilité des marchés.

Méthode d'évaluation des immeubles en patrimoine

La plupart des immeubles en patrimoine a fait l'objet d'une valorisation par des cabinets d'experts indépendants. Pour l'arrêté du 30 juin 2009. Les experts retenus sont les suivants :

- Ad Valorem,
- Cushman & Wakefield,
- BNP Paribas Real Estate (anciennement Atis Real),
- CBRE,
- Jones Lang Lasalle Expertises,
- De Crombrughe & Partners.

Les quatre premiers experts ont valorisé le portefeuille d'Affine et de ses filiales ; les cabinets Jones Lang Lasalle Expertises et Atis Réal ont procédé à la valorisation de certains actifs du portefeuille du groupe AffiParis et le dernier expert a quant à lui valorisé les actifs détenus par le groupe Banimmo.

La méthode généralement retenue par les experts est celle de la capitalisation du revenu net, confortée par la méthode par comparaison et dans certains cas par la méthode du cash-flow actualisé.

Une évaluation est réalisée en interne :

- pour des immeubles dont la valeur est non significative ;
- pour des immeubles pour lesquels un évènement est survenu postérieurement à l'émission des rapports des experts.

➤ Affine :

- 66 des 67 immeubles en location simple, soit 99,9% de la valeur brute du patrimoine locatif, ont fait l'objet d'une évaluation externe au 30 juin 2009. Deux de ces actifs ont été reclassés sur la ligne « actifs non courants destinés à la vente » pour un montant de 4 070 K€ ;
- Les immeubles acquis au cours de l'exercice et ceux faisant l'objet d'une offre d'achat ou promesse de vente, sont par nature comptabilisés à la valeur de marché ; au 30 juin 2009, aucun actif n'est concerné ;
- Une évaluation a été réalisée en interne pour 1 immeuble dont la valeur est considérée comme non significative à la date d'arrêté ; il représente 0,1% de la valeur brute du patrimoine.

➤ Autres sociétés :

Pour les filiales dédiées d'Affine :

- 8 des 15 immeubles détenus dans des filiales d'Affine ont été expertisés au 30 juin 2009 par des experts indépendants, ce qui représente 71,6% de la valeur brute du patrimoine. Un de ces actifs a été reclassé sur la ligne « actifs non courants destinés à être cédés » pour un montant de 28 400 K€ ;
- 1 actif a été expertisé en interne ; il représente 3,1% de la valeur brute du patrimoine ;
- Pour 2 actifs, le montant des promesses de vente a été retenu ; ces deux immeubles représentent 3,5% de la valeur brute du patrimoine ;
- 4 actifs sont en cours de construction, ils représentent 21,7% de la valeur brute du patrimoine.

Pour AffiParis :

20 actifs sur les 21 que compte le patrimoine ont fait l'objet d'expertises internes ou externes :

- 9 actifs ont fait l'objet d'une valorisation par les experts immobiliers indépendants suivants ; ces actifs représentent 92,2% de la valeur brute du patrimoine:
 - BNP Paribas Real Estate (anciennement Atis Real),
 - Jones Lang Lasalle Expertises,

Deux de ces actifs, en l'occurrence l'immeuble de Nice et de Chevigny Saint Sauveur, ont été reclassés sur la rubrique « actifs non courants destinés à la vente ».

- 11 immeubles représentant la majeure partie du patrimoine de province du Groupe AffiParis, ont fait l'objet d'une évaluation interne ; ils représentent 6,5% de la valeur brute du patrimoine.

Le dernier actif a été valorisé au 30 juin 2009 sur la base d'une promesse de vente, la vente ayant été signée au 1^{er} juillet 2009, cet actif représente 1,2% de la valeur brute du patrimoine.

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

Pour Banimmo :

- la totalité des actifs, soit 20 immeubles de placement ont été valorisés en externe par le cabinet De Crombrughe & Partners.

Les immeubles acquis au cours de l'exercice et ceux faisant l'objet d'une offre d'achat ou d'une promesse de vente sont comptabilisés à la valeur de marché. Les immeubles pour lesquels un processus de vente a été engagé sont présentés sur une ligne distincte au bilan. Le résultat de cession d'un immeuble de placement est calculé par rapport à la dernière juste valeur enregistrée au bilan de clôture de l'exercice précédent.

Conformément aux nouvelles règles IFRS, les Immeubles de Placement en Construction dont la juste valeur peut être déterminée de manière fiable doivent être comptabilisés à leur juste valeur. Ils ont donc été évalués par des experts indépendants. Ces derniers ont été mis à la juste valeur quand la Direction générale estime que la juste valeur peut être établie avec fiabilité.

Un Immeuble de Placement précédemment valorisé à son prix de revient a été mis à la juste valeur.

En milliers d'euros	30.06.2008	31.12.2008	30.06.2009	Variation
Variation de juste valeur par résultat	(17 832)	(46 852)	(38 778)	(20 946)
Variation de juste valeur par capitaux propres	-	-	-	-

Impôt

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

- Impôt exigible**

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

Affine a une fiscalité compartimentée à savoir :

- un secteur SIIC exonéré d'impôt sur le résultat courant, les plus-values de cessions et les dividendes ;
- un secteur ex-Sicomi exonéré d'impôt sur le résultat courant qui s'applique aux contrats de crédit-bail antérieurs à 1993 ;
- un secteur fiscalisé qui s'applique aux contrats de crédit-bail libre (CBL) signés à compter du 1^{er} janvier 1993 et aux contrats de crédit-bail général (CBG) signés avant le 1^{er} janvier 1996 ;
- un secteur taxable pour les autres opérations.

- Impôts différés**

Conformément à la norme IAS 12, des impôts différés sont constatés sur les différences temporelles entre les valeurs comptables des éléments d'actif et passif et leurs valeurs fiscales.

Selon la méthode du report variable, ils sont calculés sur la base du taux d'impôt adopté ou de l'exercice au cours duquel l'actif sera réalisé ou le passif réglé.

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

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

Les taux appliqués au 30 juin 2009 sont :

Sociétés françaises hors SIIC	33.33 %
Sociétés allemandes	15.82 %

Sociétés belges	33.99 %
-----------------	---------

Conformément à la norme :

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

Au 30 juin 2009, les déficits activés s'élèvent à 4 273 K€ contre 8 909 K€ au 31 décembre 2008 en raison d'un remboursement de carry-back par l'Administration Fiscale.

4. Périmètre de consolidation

Périmètre de clôture

	Méthode de consolidation	% de contrôle 30.06.09	% d'intérêts 30.06.09	% d'intérêts 31.12.08
AFFINE SA (société mère)				
AFFINE DEVELOPPEMENT 1 SAS	IG	100,00%	100,00%	100,00%
AFFINE DEVELOPPEMENT 2 SAS	IG	100,00%	100,00%	100,00%
AFFINVESTOR GmbH	IG	94,00%	94,00%	94,00%
ANJOU SC (ex ATIT SC)	IG	100,00%	100,00%	100,00%
BERCYMMO SARL	IG	100,00%	100,00%	100,00%
BRETIGNY SCI	IG	100,00%	100,00%	100,00%
COUR CAPUCINES SA	IG	100,00%	99,70%	99,70%
ARCA VILLE D'ETE (ex CAPUCINES II SCI)	IG	100,00%	100,00%	100,00%
CAPUCINES III SCI	IG	100,00%	100,00%	100,00%
CAPUCINES IV SCI	IG	100,00%	100,00%	100,00%
CAPUCINES V SCI	IG	100,00%	100,00%	100,00%
CAPUCINES VI SCI	IG	100,00%	100,00%	100,00%
CARDEV	IG	100,00%	100,00%	100,00%
DORIANVEST SARL	IG	100,00%	100,00%	100,00%
LES JARDINS DES QUAIS SNC	IG	100,00%	75,00%	75,00%
NEVERS COLBERT SCI (ex Capucines 1)	IG	100,00%	100,00%	100,00%
2/4 BLD HAUSSMANN SAS	MEE	50,00%	50,00%	50,00%
LUMIERE SAS	IG	67,91%	67,91%	67,91%
SIPEC SAS	IG	100,00%	100,00%	100,00%
ST ETIENNE - MOLINA SAS	IG	100,00%	100,00%	95,00%
TARGET REAL ESTATE SAS	IG	100,00%	100,00%	100,00%
TRANSAFFINE SNC	IG	100,00%	100,00%	100,00%
WEGALAAN SAS	IG	-	-	100,00%
BANIMMO SA ⁽¹⁾	IG	50,00%	50,00%	50,00%
ALMA COURT INVEST SA	IG	100,00%	50,00%	50,00%
EEKLO INVEST SA	IG	100,00%	50,00%	50,00%
LOZANA INVEST SA	IG	100,00%	50,00%	50,00%
COMULEX SA	IG	100,00%	50,00%	50,00%
LEX 84 SA	IG	100,00%	50,00%	50,00%
H4 INVEST SA	IG	100,00%	50,00%	50,00%
EUDIP TWO SA	IG	100,00%	50,00%	50,00%
PICARDIE INVEST SA	IG	100,00%	50,00%	50,00%
IMMO PROPERTY SERVICES SA	IG	100,00%	50,00%	50,00%
IMMO KONINGSLO SA	IG	100,00%	50,00%	50,00%
RHONE ARTS SA	IG	100,00%	50,00%	50,00%
BOUWEN EN WONEN SA	IG	100,00%	50,00%	50,00%
TERVUEREN INVEST SA	IG	100,00%	50,00%	50,00%
RAKET INVEST SA	IG	100,00%	50,00%	50,00%
MAGELLIN SA	IG	100,00%	50,00%	50,00%
GP BETA II SA	IG	100,00%	50,00%	50,00%
BANIMMO France SAS	IG	100,00%	50,00%	50,00%
LES CORVETTES INVEST SAS	IG	100,00%	50,00%	50,00%
CLAMART RETAIL SAS	IG	100,00%	50,00%	50,00%
BANIMMO RETAIL 1 SAS	IG	100,00%	50,00%	50,00%
MFSB SAS	IG	100,00%	50,00%	50,00%
PARIS VAUGIRARD SAS	IG	100,00%	50,00%	50,00%
IMMO 'T SERVICES SA	MEE	50,00%	25,00%	25,00%

Groupe Affine
Comptes Consolidés au 30 juin 2009

SCHOONMEERS – BUGTEN SA	MEE	50,00%	37,50%	37,50%
GRONDBANK THE LOOP SA	MEE	33,38%	12,52%	12,52%
PROJECT DEVELOPEMENT SURVEY AND MANAGEMENT	MEE	50,00%	25,00%	25,00%
CONFERINVEST SA	MEE	49,00%	24,50%	24,50%
DOLCE LA HULPE SA	MEE	-	24,50%	24,50%
DOLCE CHANTILLY SA	MEE	-	24,50%	24,50%
PPF BRITANY GP SARL	MEE	33,33%	16,66%	16,66%
PPF BRITANY SCA	MEE	33,33%	16,66%	16,66%
MONTEA SCA ⁽¹⁾	MEE	23,26%	11,63%	11,63%
CAPUCINE INVESTISSEMENTS SA	IG	95,00%	95,00%	95,00%
LES VALLIERS SCI	IG	100,00%	95,00%	95,00%
CONCERTO Développement SAS	IG	70,29%	69,28%	69,28%
AULNES Développement SAS	IG	50,00%	34,64%	34,64%
CHAVORNAY PARC SA	IP	50,00%	34,64%	34,64%
CONCERTO BALKANS SRL	IG	100,00%	69,28%	69,28%
CONCERTO Développement Iberica SL	IG	70,00%	48,49%	48,49%
CONCERTO LOGISTIC PARK MER	IG	99,99%	69,27%	69,27%
LOTHAIRE DEVELOPEMENT SCI	MEE	50,00%	34,64%	34,64%
MGP SUN SARL ^{(1) (2)}	MEE	10,00%	6,93%	6,93%
PROMAFFINE SAS	IG	70,00%	70,00%	70,00%
BOURGTHEROULDE - L'EGLISE SCI	IG	100,00%	70,03%	70,03%
29 COPERNIC SCI	MEE	50,00%	35,00%	35,00%
CAP 88	MEE	40,00%	28,00%	28,00%
DOLE SARL	IP	50,00%	35,00%	35,00%
IVRY 34 WESTERMEYER	IG	100,00%	70,03%	70,03%
LUCE CARRE D'OR SCI	IG	100,00%	70,03%	70,03%
MARSEILLE 88 CAPELETTE	MEE	40,00%	28,00%	28,00%
NANTERRE TERRASSES 12 SCI	IP	50,00%	35,00%	35,00%
MARSEILLE - 220 LA TIMONE SCI	IG	-	-	70,03%
SOISSONS - GOURAND SCI	IG	100,00%	70,03%	70,03%
BFI SAS (ex-EDOUARD VII Facilité SAS)	IG	70,69%	70,69%	70,69%
AFFIPARIS SA	IG	64,70%	64,70%	63,74%
SCI DU BEFFROI	IG	100,00%	63,45%	62,50%
BERCY PARKINGS SCI	IG	100,00%	64,70%	63,74%
SARL COSMO	IG	99,90%	63,38%	62,44%
SCI 28-32 PLACE DE GAULLE	IG	100,00%	63,45%	62,50%
SCI GOUSSIMO 1	IG	100,00%	63,45%	62,50%
SC GOUSSINVEST	IG	100,00%	63,45%	62,50%
HOLDIMMO SC	IG	98,06%	63,45%	62,50%
SCI COSMO LILLE	IG	100,00%	63,45%	62,50%
SCI COSMO MARSEILLE	IG	100,00%	63,45%	62,50%
SCI COSMO MONTPELLIER	IG	100,00%	63,45%	62,50%
SCI COSMO NANCY	IG	100,00%	63,45%	62,50%
SCI COSMO NANTES	IG	100,00%	63,45%	62,50%
SCI NUMERO 1	IG	100,00%	64,70%	63,74%
SCI NUMERO 2	IG	100,00%	64,70%	63,74%
SCI PM MURS	IG	100,00%	64,70%	63,74%
SCI 36	IG	100,00%	64,70%	63,74%
SCI COSMO SAINT ETIENNE	IG	100,00%	63,45%	62,50%
SCI COSMO TOULOUSE	IG	100,00%	63,45%	62,50%
SCI COSMO VALBONNE	IG	100,00%	63,45%	62,50%

⁽¹⁾ Sous-consolidation

⁽²⁾ Nom commercial Logiffine

Les principaux évènements intervenus sur le périmètre de consolidation du groupe Affine depuis la clôture des comptes au 31 décembre 2008 sont les suivants :

- Affine a :
 - absorbé par voie de TUP, la société WEGALAAN à effet du 1^{er} janvier 2009.
 - acheté le 29 avril 2009, 185 actions de la SAS ST Etienne Molina auprès des minoritaires et a ainsi porté son pourcentage de détention à 100%.

- Promaffine a :

- liquidé sa filiale SCI Marseille 220 La Timone en date du 10 avril 2009.

Informations sur les regroupements d'entreprises au 30 juin 2009

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

Cependant, certaines sociétés nouvellement créées ont exceptionnellement un 1^{er} exercice d'une durée différente à 12 mois :

- Ivry 34 Westemeyer : 29 août 2008 au 31 décembre 2009.

Co-entreprises (sociétés intégrées proportionnellement)

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

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

Entreprises associées (sociétés mises en équivalence)

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

5. Activités en cours d'abandon

Affine a engagé un processus de vente de sa filiale BFI, dont l'activité est dédiée à l'exploitation de Centres d'Affaires en France. La cession de cette société entraînera la disparition d'une branche complète d'activité ; de ce faite la totalité des actifs, passifs et du résultat s'y afférant ont été classés sous les rubriques suivantes :

- "Actifs classés comme détenus en vue de la vente",
- "Passifs classés comme détenus en vue de la vente",
- "Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession".

Le tableau de flux de trésorerie a également été modifié.

Seules les rubriques ayant été mouvementées sont mentionnées ; ce reclassement ne modifie en rien le résultat net de la société et le résultat part du Groupe.

Impact sur l'actif et le passif du bilan

S'agissant de comptes résumés, ils doivent être lus en relation avec les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2008 qui avaient été arrêtés selon les mêmes principes et méthodes.

Impact sur le compte de résultat

Seules les rubriques ayant été mouvementées sont mentionnées.

(En milliers d'euros)

	30/06/2009	30/06/2008
Intérêts et charges assimilés	(2)	(5)
Commissions (charges)	(22)	(20)
Gains ou pertes nets sur actifs financiers à la JV par résultat	-	-
Produits des autres activités	3 769	4 227
Charges des autres activités	(2 041)	(2 123)
Charges générales d'exploitation	(1 901)	(1 883)
Dotations aux amortissements et provisions sur immobilisations incorporelles et corporelles	(139)	(480)
Coût du risque	50	(46)

Gain ou perte nets sur autres actifs	(6)	(819)
Variation de valeur des écarts d'acquisition	-	-
Résultat courant avant impôt	(292)	(1 148)
Impôt sur les bénéfices		
Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession	(292)	(1 148)

6. Gestion du risque financier

Impact des instruments financiers sur la situation financière et la performance

Le groupe Affine :

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

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

Nature et étendue des risques liés aux instruments financiers :

➤ Risque de crédit

Au cours du 1^{er} semestre 2009, le groupe Affine a maintenu une politique sélective, qu'il s'agisse de la solidité financière de ses clients, des secteurs d'activité dans lesquels ils opèrent, de leur localisation géographique et de la qualité des immeubles.

On rappellera pour mémoire que les opérations portent essentiellement sur la création ou l'extension de :

- plates-formes logistiques et locaux d'activités ;
- bureaux ;
- surfaces commerciales (dont centres commerciaux),

Conformément aux exigences réglementaires (CRB n° 9 3-05), la société limite ses engagements en crédit-bail sur un client ou sur un groupe à 25 % de ses fonds propres (soit au 31 décembre 2008 à 101,3 M€ ; cf. déclaration 4003i contrôle des grands risques et des risques bruts sur base consolidée).

Cette limite interne est revue annuellement, sans nécessairement faire l'objet d'un réajustement. Une règle complémentaire limite la somme des risques dont l'encours individuel est supérieur à 10% des fonds propres, à huit fois le montant des fonds propres.

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

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

Actuellement aucun groupe de clients ne dépasse en risque net le seuil de 10% des fonds propres.

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

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

➤ Risque de liquidité

Le groupe Affine, dispose en permanence d'une trésorerie suffisante pour faire face à ses échéances et de lignes de découvert confirmées et non utilisées à hauteur de 17 000 K€ au 30 juin 2009 ; elle suit son risque notamment à travers deux outils :

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

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

➤ Risque de taux

L'évolution des marchés financiers a entraîné une variation importante des taux d'intérêt au cours de l'exercice 2008, se traduisant dans un premier temps par une forte augmentation du coût de refinancement ; à partir du mois d'octobre les taux variables ont baissé de façon importante. Le groupe Affine privilégie le recours à l'endettement à taux variable qui représente avant couverture, près de 88,6% de sa dette au 30 juin 2009 (hors dettes rattachées à des participations et découverts bancaires).

Le groupe a poursuivi sa politique prudente de gestion de la dette en couvrant systématiquement son risque de taux d'intérêt par des opérations de marché (swaps, caps et tunnels) contractés auprès de nombreux établissements bancaires de premier plan. Ainsi au cours du 1^{er} semestre, six caps ont été achetés pour un montant notionnel de 141 734 K€.

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

➤ Risque de change

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

➤ Risque de contrepartie

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

➤ Ratio de structure financière

Au cours du 1^{er} semestre 2009, le groupe Affine a continué à financer partiellement son développement par des dettes ; la baisse des valeurs d'expertise enregistrée au 1^{er} semestre 2009 a porté son LTV à 59,3% au 30 juin 2009 contre 56% au 31 décembre 2008 compte tenu de la prise en compte des droits sur immeubles et de la valeur des titres des sociétés mises en équivalence.

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

➤ Covenants financiers

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

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

Selon les termes de ces conventions de crédit, le non respect de ces ratios constitue un cas d'exigibilité partielle ou anticipée destinés à rétablir le ratio à son niveau contractuel. Aucun crédit ne donne lieu au 30 juin à la mise en jeu d'une clause d'exigibilité anticipée partielle ou totale en raison d'un défaut dans le respect des ratios financiers devant faire l'objet d'une déclaration à cette date.

➤ Gestion du capital

L'amendement à l'IAS 1 « Présentation des états financiers » ajoute des dispositions relatives aux informations qui permettent d'évaluer les objectifs, les politiques et les procédures de gestion du capital d'une entité

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

Les objectifs du groupe en matière de fonds propres sont :

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

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

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

7. Information sectorielle

Les normes IFRS (IAS 14) imposent la présentation d'une information sectorielle sous les deux formes les plus pertinentes par rapport à l'activité de l'entreprise, le premier niveau nécessitant la ventilation de tous les produits ou charges qui peuvent être affectés, le deuxième présentant a minima les valeurs des actifs et les revenus.

Les tableaux suivants présentent, pour chaque secteur d'activité, les informations sur les résultats ainsi que certaines informations relatives aux actifs et aux passifs pour les arrêtés semestriels du 30 juin 2009 et 30 juin 2008.

Arrêté semestriel le 30-06-2009 (en milliers d'euros)	Location- financement	Immeubles de placement	Développement immobilier	Centres d'affaires	Eliminations	Total
PRODUITS SECTORIELS						
Produits sectoriels externes	5 990	71 757	40 979	-	-	118 726
Produits inter secteurs						
Total produits sectoriels	5 990	71 757	40 979	-	-	118 726
RESULTAT						
Résultat sectoriel	1 536	(7 993)	(733)	-		(7 191)
Résultat non affecté						(9 827)
Résultat net des activités en cours d'abandon				(298)		(298)
Résultat opérationnel						(17 316)
Charges financières affectées	(2 356)	(12 643)	(101)	-		(15 101)
Charges nettes non affectées						(2)
Produits financiers affectés	365	1 117	70	-		1 552
Résultat d'exploitation						(30 866)
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	-	(2 647)	(667)	-		(3 314)
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence non affectées						(16)
Gains ou pertes sur autres actifs						10
Variation de valeur des goodwill						(485)
Résultat avant impôt						(34 671)
Impôt sur le résultat						7 361
Résultat net d'impôt des activités ou en cours de cession						(292)
Intérêts minoritaires						(8 734)
Résultat net						(18 868)

Tableau de passage entre le compte de résultat et l'information sectorielle pour le 30 juin 2009 :

	Produit net bancaire	(19 208)
Neutralisation des intérêts et charges assimilées		15 103
Neutralisation des intérêts et produits assimilés		(1 551)
Charges générales d'exploitation		(11 325)
Dotations		(295)
Coût du risque		(38)
	Résultat opérationnel	(17 316)

7. Information sectorielle (suite)

Arrêté semestriel le 30-06-2008 (en milliers d'euros)	Location- financement	Immeubles de placement	Développement immobilier	Centres d'affaires	Eliminations	Total
PRODUITS SECTORIELS						
Produits sectoriels externes	7 093	49 452	59 903	4 226		120 274
Produits inter secteurs						
Total produits sectoriels	7 093	49 452	59 503	4 226	-	120 274
RESULTAT						
Résultat sectoriel	(46)	8 090	(732)	(719)		6 592
Résultat non affecté						3 411
Résultat net des activités en cours d'abandon						
Résultat opérationnel						10 003
Charges financières affectées	(3 088)	(14 346)	(15)	(5)		(17 453)
Charges nettes non affectées						(792)
Produits financiers affectés	120	435	86	-		641
Résultat d'exploitation						(7 601)
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	-	4 170	(108)	-		4 062
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence non affectées						(563)
Gains ou pertes sur autres actifs						18
Variation de valeur des goodwill						(1 754)
Résultat avant impôt						(5 838)
Impôt sur le résultat						(1 583)
Résultat net d'impôt des activités ou en cours de cession						
Résultat net						(7 420)
Intérêts minoritaires						2 464
Résultat net – Part du groupe						(9 884)

Tableau de passage entre le compte de résultat et l'information sectorielle pour le 30 juin 2008 :

	Produit net bancaire	9 728
Neutralisation des intérêts et charges assimilées		18 246
Neutralisation des intérêts et produits assimilés		(643)
Charges générales d'exploitation		(16 010)
Dotations		(725)
Coût du risque		(593)
	Résultat opérationnel	10 003

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

Note 8.1 – Prêts et créances sur les établissements de crédit (hors location financement)

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
A vue	10 242	10 242	-	-	-
Comptes	10 236	10 236	-	-	-
Créances rattachées	6	6	-	-	-
A terme	-	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-	-
Créances rattachées	-	-	-	-	-
Total au 30/06/2009	10 242	10 242	-	-	-

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
A vue	24 845	24 845	-	-	-
Comptes	24 765	24 765	-	-	-
Créances rattachées	80	80	-	-	-
A terme	-	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-	-
Créances rattachées	-	-	-	-	-
Total au 31/12/2008	24 845	24 845	-	-	-

Note 8.2 – Prêts et créances sur la clientèle (hors location financement)

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

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
Autres crédits clientèle nets	15 191	15 031	101	58	-
Prêts aux sociétés liées	15 180	15 020	101	58	-
Créances rattachées	11	11	-	-	-
Comptes ordinaires débiteurs	5 146	5 146	-	-	-
Prêts	5 000	5 000	-	-	-
Créances rattachées	146	146	-	-	-
Créances rattachées sur immeubles de placement	15 827	15 827	-	-	-
Créances clients (prestations de services)	1 474	1 474	-	-	-
Total au 30/06/2009	37 638	37 478	101	58	-

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
Autres crédits clientèle nets	14 472	1 051	68	1 026	12 326
Prêts aux sociétés liées	14 459	1 038	68	1 026	12 326
Créances rattachées	13	13	-	-	-
Comptes ordinaires débiteurs	5 262	5 262	-	-	-
Prêts	5 151	5 151	-	-	-
Créances rattachées	111	111	-	-	-
Créances rattachées sur immeubles de placement	17 526	15 964	335	1 227	-
Créances clients (prestations de services)	1 464	1 464	-	-	-
Total au 31/12/2008	38 724	23 741	403	2 253	12 326

Note 8.3 – Immeubles de placement

En milliers d'euros	location *	en cours	Destinés à la vente	Total
Début d'exercice	955 110	27 336	104 249	1 086 694
Augmentations	4 223	25 523	15 813	45 559
Acquisitions de l'exercice	4 223	25 523	15 813	45 559
Diminutions	(8 028)	-	(2 065)	(10 093)
Mise au rebut	-	-	-	-
Cessions	(8 028)	-	(2 065)	(10 093)
Variation de périmètre	-	-	-	-
Variation de la juste valeur	(36 515)	-	(2 263)	(38 778)
Virements de poste à poste	(17 720)	(16 279)	33 999	-
Transferts de secteur	-	-	-	-
Au 30/06/2009	897 071	36 580	149 733	1 083 383

* Hors impact des coûts directs initiaux immobilisés (1 844 K€ au 30 juin 2009 contre 1 593 K€ en 2008).

Note 8.4 – Dettes envers les établissements de crédit

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
A vue	22 497	22 497	-	-	-
Comptes	22 494	22 494	-	-	-
Dettes rattachées	3	3	-	-	-
A terme	693 428	161 787	27 824	205 949	297 868
Emprunts	691 612	160 421	27 824	205 499	297 868
Dettes rattachées	1 815	1 365	-	450	-
Total au 30/06/2009	715 924	184 284	27 824	205 949	297 868
Dont taux fixe	89 835	1 833	5 000	57 272	25 730
Dont taux variable	601 777	158 588	22 824	148 227	272 138

Ce tableau ne tient pas compte de l'étalement des frais d'emprunts au TIE pour un montant de (4 011) K€.

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
A vue	6 718	6 718	-	-	-
Comptes	6 711	6 711	-	-	-
Dettes rattachées	7	7	-	-	-
A terme	720 257	187 008	33 411	219 768	280 070
Emprunts	716 736	183 486	33 411	219 768	280 070
Dettes rattachées	3 522	3 522	-	-	-
Total au 31/12/2008	726 975	193 726	33 411	219 768	280 070
Dont taux fixe	107 990	12 646	15 982	57 067	22 294
Dont taux variable	608 745	170 840	17 429	162 701	257 776

Ce tableau ne tient pas compte de l'étalement des frais d'emprunt au TIE pour un montant de (3 808) K€.

Détail des garanties données

En milliers d'euros	2009	2008
Nantissements de titres	49 024	74 435
Hypothèques et cessions loi Dailly non notifiées	270 987	205 936
Hypothèques et promesses de délégations de loyers	1 969	2 082
Promesses d'hypothèques et cessions loi Dailly	138 839	2 465
Promesses de délégations de loyers	2 205	2 425
Total	463 024	287 343

Note 8.5 – Dettes envers la clientèle

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
Autres dettes à vue	1 358	1 358	-	-	-
Comptes ordinaires	1 196	1 196	-	-	-
Dettes rattachées	162	162	-	-	-
Autres dettes à terme	11 502	631	3 213	4 945	2 713
Comptes et emprunts à terme	11 502	631	3 213	4 945	2 713
Dettes rattachées	-	-	-	-	-
Total au 30/06/2009	12 860	1 988	3 213	4 945	2 713

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
Autres dettes à vue	929	929	-	-	-
Comptes ordinaires	869	869	-	-	-
Dettes rattachées	60	60	-	-	-
Autres dettes à terme	12 023	942	1 037	7 176	2 869
Comptes et emprunts à terme	12 023	942	1 037	7 176	2 869
Dettes rattachées	-	-	-	-	-

Total au 31/12/2008	12 952	1 870	1 037	7 176	2 869
---------------------	--------	-------	-------	-------	-------

Note 8.6 – Dettes représentées par un titre

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
Certificats de trésorerie	20 155	20 155	-	-	-
Dettes rattachées	(116)	(116)	-	-	-
Total au 30/06/2009	20 039	20 039	-	-	-

Note 8.7 – Gains ou pertes latents ou différés

En milliers d'euros	Postes du bilan
Début d'exercice	16 801
Variation de la juste valeur	(5 214)
Impôt différé	-
Au 30/06/2009	11 587

Affine détient moins de 5% des parts de la société Altaréa. Au 30 juin 2009, l'évaluation des actions détenues par Affine s'est faite au cours de bourse soit 109 €/action ; l'impact négatif net d'impôt différé sur les capitaux propres est donc de 5 214 K€.

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

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

Note 9.1 – Marges brutes des autres activités

Marge brute des opérations de location financement

En milliers d'euros	Au 30/06/2009	Au 30/06/2008 Retraité	Variation
Indemnités de résiliation	-	-	-
Charges refacturées	859	1 176	(317)
Plus-values de cession	118	392	(274)
Reprises de provisions	2 628	2 787	(160)
Produits divers	88	16	72
Dépréciations/reprises sur immeubles	-	-	-
Dépréciations/reprises sur créances douteuses	(59)	295	(354)
Dépréciations/reprises sur produits à recevoir	-	-	-
Récupération créances amorties	-	6	(6)
Créances irrécupérables	-	(334)	333
Sous total des produits	3 633	4 338	(705)
Dotations amort. sur immeubles non loués	-	-	-
Moins-values de cessions	(2 480)	(2 735)	(254)
Charges refacturables	(859)	(1 170)	(310)
Charges non refacturables	(3)	(90)	(88)
Charges diverses	(5)	(4)	1
Sous total des charges	(3 347)	(3 999)	(652)
Total	286	339	(53)

Marge brute des opérations immobilières

En milliers d'euros	Au 30/06/2009	Au 30/06/2008 Retraité	Variation
Produits de ventes	14 501	34 413	(19 913)
Variation de stocks	16 772	24 828	(8 056)
Produits des contrats de promotion immobilière	9 706	139	9 567
Honoraires de maîtrise d'ouvrage déléguée	-	106	(106)
Opérations faites en commun DI	-	-	-
Sous total des produits	40 979	59 486	(18 508)
Charges s/op. promotion	(41 134)	(56 669)	15 535
Travaux sur contrats de promotion	-	-	-
Rétrocessions d'honoraires	(10)	-	(10)
Impôts et taxes	(47)	-	(47)
Sous total des charges	(41 192)	(56 669)	15 478
Total	(213)	2 817	(3 030)

Marge brute des immeubles de placement

En milliers d'euros	Au 30/06/2009	Au 30/06/2008 Retraité	Variation
Loyers et assimilés	39 946	35 006	4 940
Revenus des sociétés immobilières	-	-	-
Indemnités de résiliation	35	20	15
Produits de refacturation	10 023	4 344	5 680
Plus-values sur cessions	1 390	311	1 079
Plus-values latentes à la juste valeur	9 882	8 492	1 390
Produits divers	872	449	424
Récupération créances amorties	2	7	(5)
Créances irrécupérables	(72)	(83)	11
Dépréciations/reprises sur immeubles	-	-	-
Dépréciations/reprises sur créances douteuses	(414)	360	(775)
Sous total des produits	61 664	48 905	12 759
Résultats déficitaires des sociétés immobilières	-	-	-
Honoraires de commercialisation	(1 504)	(1 337)	(167)
Charges refacturables	(9 669)	(4 167)	(5 502)
Charges non refacturables	(5 178)	(5 649)	475
Moins-values latentes à la juste valeur	(48 660)	(26 324)	(22 336)
Sous total des charges	(65 011)	(37 477)	(27 534)
Total	(3 347)	11 428	(14 774)

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

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

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

Marge brute des autres opérations d'exploitation

En milliers d'euros	Au 30/06/2009	Au 30/06/2008 Retraité	Variation
Charges refacturées	214	391	(177)
Reprises de provisions pour risques et charges	205	1 183	(978)
Transferts de charges	5	207	(202)
Autres produits d'exploitation bancaire divers	118	130	(12)
Produits de locations mobilières	-	-	-
Autres produits divers CA	-	-	-
Sous total des produits	542	1 912	(1 369)
Dotations aux provisions pour risques et charges	(349)	(808)	459
Charges à étaler	-	-	-
Autres charges d'exploitation bancaire diverses	-	-	-
Autres charges non refacturables CA	(2)	(2)	-
Sous total des charges	(351)	(810)	459
Total	191	1 101	(910)

Note 9.2 – Charges générales d'exploitation

En milliers d'euros	Au 30/06/2009	Au 30/06/2008 Retraité	Variation
Frais de personnel	3 990	6 220	(2 231)
Salaires et traitements	3 254	3 653	(399)
Charges sociales	1 298	1 705	(408)
Charges de retraite	-	-	-
Intéressement et participation	(562)	862	(1 424)
Autres frais administratifs	7 336	7 907	(571)
Impôts et taxes	704	578	126
Services extérieurs	6 632	7 329	(697)
Total	11 325	14 127	(2 802)

Note 9.3 – Dotations aux amortissements et provisions sur immobilisations corporelles et incorporelles

En milliers d'euros	Au 30/06/2009	Au 30/06/2008 Retraité	Variation
Dotation aux amortissements des immobilisations incorporelles	180	159	21
Dotation aux amortissements des immobilisations corporelles	115	86	29
Total	295	245	50

Note 9.4 – Coût du risque

En milliers d'euros	Au 30/06/2009	Au 30/06/2008 Retraité	Variation
Dépréciation nette sur titres à revenu fixe	-	(248)	248
Dépréciation nette des créances sur la clientèle	-	-	-
Gains ou pertes sur créances sur la clientèle	-	(13)	13
Dépréciation nette des créances clients (services)	-	5	(5)
Gains ou pertes sur créances clients (services)	-	(51)	51
Dépréciation nette des créances clients CA	-	-	-
Gains ou pertes sur créances clients CA	-	-	-
Dépréciation nette des stocks	82	(240)	322
Dépréciation nette des autres actifs	(120)	-	(120)
Total	(38)	(547)	509

Note 9.5 – Quote-part des entreprises mises en équivalence

En milliers d'euros	Au 30/06/2009	Au 30/06/2008 Retraité	Variation
Quote-part dans le résultat net	(3 330)	638	(3 968)
Moins-values de titres MEE	-	(11 984)	11 984
Plus-values de titres MEE	-	14 845	(14 845)
Total	(3 330)	3 499	(6 829)

Note 9.6 – Gains ou pertes nets sur autres actifs

En milliers d'euros	Au 30/06/2009	Au 30/06/2008 Retraité	Variation
Solde des cessions d'actifs d'exploitation	11	-	11
Plus-values de cessions	43	-	43
Moins-values de cessions	(32)	-	(32)
Reprise de provisions	-	-	-
Dotation aux provisions	-	-	-
Solde des opérations sur titres consolidés	(1)	18	(19)
Plus-values	-	18	(18)
Moins-values	(1)	-	(1)
Reprises de provisions	-	-	-
Dotations aux provisions	-	-	-
Total	10	18	(8)

Note 9.7 – Variation de valeurs des goodwill

En milliers d'euros	Au 30/06/2009	Au 30/06/2008 Retraité	Variation
Valliers	-	(435)	435
Banimmo	-	(629)	629
Concerto	(589)	-	(589)
Montéa	-	-	-
AffiParis	104	129	(25)
Total	(485)	(935)	450

Note 9.8 – Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession

Ce poste correspond au résultat net d'impôt (292) K€ de la société BFI qui est en cours de cession.

Note 9.9 – Résultats par action

Le résultat net consolidé part du groupe s'élève à (18 868 525) € pour une moyenne pondérée de 7 603 319 titres en circulation au cours du 1^{er} semestre 2009, soit un résultat net par action s'établissant à (2,48) €. Les actions propres, déduites des capitaux propres dans la consolidation, sont exclues du nombre moyen de titres. Le nombre de titres en circulation à la date du 30 juin 2009 est de 8 113 566.

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

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

Au dénominateur, la moyenne pondérée des titres en circulation est corrigée du nombre maximal de titres susceptibles d'être émis. Le calcul de la dilution lors de l'année d'émission est effectué prorata temporis en fonction de la date d'émission du nouvel instrument. Pour les années suivantes, la conversion est supposée effectuée au premier jour de l'exercice. La moyenne pondérée des titres est portée à 9 225 719 titres compte tenu d'une moyenne de 1 622 400 actions nouvelles issues de la conversion des ORA.

Compte tenu des retraitements décrits ci-dessus, le résultat net par action dilué s'élève à (2,05) € au 30 juin 2009 contre (1,03) € au 30 juin 2008.

10. Engagements et éventualités**Engagements donnés**

<i>En milliers d'euros</i>	Au 30/06/2009	Au 31/12/2008
ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT	-	-
Engagements en faveur d'établissements de crédit	-	-
Engagements en faveur de la clientèle	-	-
ENGAGEMENTS DE GARANTIE	149 240	207 339
Engagements d'ordre d'établissements de crédit	146 494	149 032
Engagements d'ordre de la clientèle	2 746	58 307

Engagements reçus

<i>En milliers d'euros</i>	Au 30/06/2009	Au 31/12/2008
ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT	80 197	44 634
Engagements reçus des établissements de crédit	80 197	44 634
Engagements reçus de la clientèle	-	-
ENGAGEMENTS DE GARANTIE	25 539	27 726
Engagements d'ordre d'établissements de crédit	4 040	4 920
Engagements d'ordre de la clientèle	21 499	22 806

11. Instruments financiers

Actifs financiers évalués en juste valeur en contrepartie du résultat

En milliers d'euros	Instruments détenus à des fins de transaction	Instruments inscrits volontairement à ce poste	Total
Obligations et autres titres à revenu fixe	-	-	-
Actions et autres titres à revenu variable	3 760	-	3 760
Instruments dérivés	-	3 671	3 671
Total 30/06/2009	3 760	3 671	7 431
Total 31/12/2008	3 306	86	3 392

12. Effectifs

Effectif moyen pondéré pendant l'exercice

L'effectif moyen a été de 140 personnes ; la répartition par emploi est la suivante :

- Mandataires sociaux : 5
- Cadres : 62
- Employés : 73

13. Avantages du personnel

Pensions et autres avantages postérieurs à l'emploi

Les pensions dues au titre des divers régimes de retraite obligatoires sont prises en charge par des organismes extérieurs spécialisés. Les cotisations dues au titre du 1^{er} semestre 2009 sont comptabilisées dans le résultat de la période pour 195 K€.

La provision pour indemnités de fin de carrière est constituée conformément aux prescriptions de la norme IAS 19. Son montant (388 K€) n'est pas significatif pour le Groupe.

Droit Individuel à la Formation

Les salariés du Groupe ont accumulé un droit à formation de 4 968 heures.

Actions gratuites

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

La charge du 1^{er} semestre 2009, calculée conformément à la norme IFRS 2, s'élève à (79) K€.

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

	2006	2007	2008	Total
Salariés	10 200	7 650	5 685	23 535

(Le nombre d'actions affiché a été multiplié par trois pour l'exercice 2006 afin de rendre les chiffres comparables avec ceux de 2007 et 2008)

Nombre d'actions réellement attribuées :

	2006	2007	2008	Total
Salariés	7 500	7 800	5 460	20 760

14. Informations relatives aux parties liées

Rémunération des organes de direction et d'administration

Le montant des rémunérations brutes versées aux membres des organes de direction et d'administration des sociétés du Groupe s'est élevé à 856 K€ au titre du 1^{er} semestre 2009.

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

- Cotisation Garantie Sociale des Chefs d'entreprise ou dirigeants: une pour 34 K€ au 30 juin 2009;
- voiture de fonction : une représentant une charge de 2,2 K€ au 30 juin 2009 ;
- 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 2009 : 59 K€.

Le montant des jetons de présence versés au cours du 1^{er} semestre 2009 aux administrateurs des sociétés du Groupe s'est élevé à 171 K€.

Actions gratuites

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

La charge du 1^{er} semestre 2009, calculée conformément à la norme IFRS 2, s'élève à (230) K€.

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

	2006	2007	Total
Mandataires sociaux	15 900	17 550	33 450

(Le nombre d'actions affiché a été multiplié par trois pour l'exercice 2006 afin de rendre les chiffres comparables avec ceux de 2007 et 2008)

Nombre d'actions réellement attribuées :

	2006	2007	Total
Mandataires sociaux	15 900	17 550	33 450

Achats de biens et de prestations de services

Néant

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

Néant

Prêts et comptes courants consentis à des parties liées

En milliers d'euros

	<u>30/06/2009</u>
MGP SUN SARL	2 216
Coferinvest SA	13 965
Groupe The Loop	62
Total des prêts consentis à des parties liées	16 243
MGP SUN SARL	35

Coferinvest SA	19
Pdsm	1
Total des produits d'intérêts sur les prêts consentis	55

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

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

Aucune garantie n'a été reçue.

Transactions et soldes d'opérations avec des parties liées

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

15. Evénements postérieurs à la date de clôture

Néant.

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2009

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

Période du 1er janvier 2009 au 30 juin 2009

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale 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 S.A., relatifs à la période du 1er janvier au 30 juin 2009, 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, dans un contexte décrit dans la note 3 de l'annexe de forte volatilité des marchés, de crise économique et financière caractérisé par une difficulté certaine à appréhender les perspectives d'avenir qui prévalaient déjà à la clôture de l'exercice au 31 décembre 2008. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

1 Conclusion sur les comptes

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

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

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 3 de l'annexe des comptes consolidés résumés qui décrit les nouvelles normes et interprétations que la société a appliquées à compter du 1er janvier 2009.

2 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, le 7 septembre 2009

KPMG Audit
Isabelle Goalec
Associée

Cailliau Dedouit et Associés
Mohcine Benkirane
Associé