



**Rapport d'activité**  
*Management Report*

**Comptes individuels et consolidés**  
*Statutory accounts and Consolidated financial statements*

**Premier semestre 2008**  
*First half 2008*

# Sommaire

## Table of contents

|                                                   | <b>Page</b> |                                       |
|---------------------------------------------------|-------------|---------------------------------------|
| CHIFFRES CLES                                     | 3           | KEY FIGURES                           |
| ORGANIGRAMME SIMPLIFIE DU GROUPE                  | 4           | SIMPLIFIED GROUP ORGANIZATION CHART   |
| CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DIRECTION<br>GENERALE | 5           | BOARD OF DIRECTORS AND MANAGEMENT     |
| EVOLUTION DU GROUPE                               | 6           | CHANGES IN GROUP STRUCTURE            |
| RESULTATS                                         | 7           | RESULTS                               |
| INVESTISSEMENTS                                   | 13          | INVESTMENTS                           |
| PATRIMOINE                                        | 16          | PROPERTIES                            |
| ACTIVITE DES SOCIETES DE SERVICE                  | 19          | ACTIVITY OF SERVICE COMPANIES         |
| FINANCEMENT                                       | 22          | FINANCING                             |
| EMPLOIS ET RESSOURCES CONSOLIDES                  | 23          | USE AND SOURCES OF FUNDS CONSOLIDATED |
| L'ACTION AFFINE                                   | 24          | AFFINE SHARE                          |
| DONNEES SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES             | 28          | SOCIAL AND ENVIRONMENTAL DATA         |
| LISTE DES IMMEUBLES                               | 29          | RENTAL PROPERTIES PORTFOLIO           |

### **AFFINE**

Société anonyme au capital de 47 800 000 €  
Siège social : 4, square Edouard VII - 75009 PARIS  
712 048 735 RCS PARIS  
Téléphone : 01.44.90.43.00 - Télécopieur : 01.44.90.01.48

*A public limited company with a share capital of €47,800,000  
Registered office: 4, Square Edouard VII, 75009, Paris, France  
Registered in the Paris Trade and Companies Register, No. 712048735  
Tel: +33 (0)1 44 90 43 00 – Fax: +33 (0)1 44 90 01 48  
Email: [info@affine.fr](mailto:info@affine.fr)  
Website: [www.affine.fr](http://www.affine.fr)*

**CHIFFRES CLES**
**KEY FIGURES**
**COMPTES CONSOLIDES – CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

| (en M€)                                     | S1 2007<br>(retraité -<br>restated) | 2007         | S1 2008      | (€ million)                                        |
|---------------------------------------------|-------------------------------------|--------------|--------------|----------------------------------------------------|
| <b>Chiffre d'affaires HT</b> <sup>(1)</sup> | 62,6                                | 139,6        | 67,1         | <b>Revenues excluding VAT</b> <sup>(1)</sup>       |
| <b>Investissements</b>                      | <b>88,9</b>                         | <b>164,2</b> | <b>117,1</b> | <b>Investments</b>                                 |
| Croissance externe (AffiParis)              | 28,2                                | 33,8         | -            | Acquisition (AffiParis)                            |
| Immeubles de placement <sup>(2)</sup>       | 60,7                                | 88,7         | 105,0        | Rental properties <sup>(2)</sup>                   |
| Location-financement                        | 0,0                                 | 8,5          | -            | Lease finance                                      |
| Titres de participation <sup>(3)</sup>      | 0,0                                 | 33,2         | 12,1         | Equity investments <sup>(3)</sup>                  |
| <b>Bilan</b>                                |                                     |              |              | <b>Balance sheet</b>                               |
| Total actif dont                            | 1 318                               | 1 363        | 1 428        | Total assets of which                              |
| Immeubles de placement <sup>(4)</sup>       | 937                                 | 967          | 1 086        | Rental properties <sup>(4)</sup>                   |
| Location-financement                        | 123                                 | 108          | 98           | Lease finance                                      |
| Participations                              | 77                                  | 86           | 81           | Equity investment                                  |
| <b>Fonds propres (avant affectation)</b>    | 466,3                               | 570,0        | 519,8        | <b>Shareholder's equity</b> (before appropriation) |
| <b>Ratio de solvabilité</b>                 | 30,2 %                              | 39,8 %       | 36,7 %       | <b>Solvency ratio</b>                              |
| <b>Résultat opérationnel</b>                | 19,0                                | 40,7         | 8,8          | <b>Operating Profit</b>                            |
| <b>Résultat net</b>                         | 63,5                                | 91,6         | (7,4)        | <b>Net profit</b>                                  |
| <b>Patrimoine locatif</b> <sup>(5)</sup>    |                                     |              |              | <b>Rental properties</b> <sup>(5)</sup>            |
| Droits inclus                               | 969                                 | 996          | 1 120        | Including transfer taxes                           |
| Hors droits                                 | 928                                 | 947          | 1 062        | Excluding transfer taxes                           |
| <b>Actif net réévalué</b> <sup>(6)</sup>    |                                     |              |              | <b>Net asset value</b> <sup>(6)</sup>              |
| ANR de remplacement                         | 371                                 | 412          | 379          | Replacement NAV                                    |
| ANR de liquidation                          | 330                                 | 364          | 321          | Liquidation NAV                                    |

<sup>(1)</sup> Y compris marge sur opérations de développement / *Including margin on development operations*

<sup>(2)</sup> Au coût historique, en pleine propriété ou financées en crédit-bail / *At historic cost, in full ownership or lease financed*

<sup>(3)</sup> Hors impact de la juste valeur / *Excluding impact of fair value*

<sup>(4)</sup> Y compris encours et créances rattachées / *Including assets under construction and receivables*

<sup>(5)</sup> En valeur de marché / *Market value*

<sup>(6)</sup> Après neutralisation des ORA et des TSDI / *Excluding Mandatory Convertible Bonds (ORA) and Perpetual subordinated securities (TSDI) issues*

**COMPTES INDIVIDUELS – STATUTORY ACCOUNTS**

| (en M€)                                          | S1 2007       | 2007                          | S1 2008                      | (€ million)                                             |
|--------------------------------------------------|---------------|-------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Nombre d'actions                                 | 2 702 865     | 8 108 595 <sup>(7)</sup>      | 8 113 566 <sup>(8)</sup>     | Number of shares                                        |
| Fonds propres (avant affectation) <sup>(9)</sup> | 208,7         | 283,1                         | 290,5                        | Shareholder's Equity (before allocation) <sup>(9)</sup> |
| Résultat net                                     | 19,7          | 16,8                          | 20,1                         | Net profit                                              |
| Dividende ou acompte<br><i>soit par action</i>   | 3,6<br>1,35 € | 13,4<br>1,65 € <sup>(7)</sup> | 3,7<br>0,45 € <sup>(7)</sup> | Dividend or Interim Dividend<br><i>Per share</i>        |

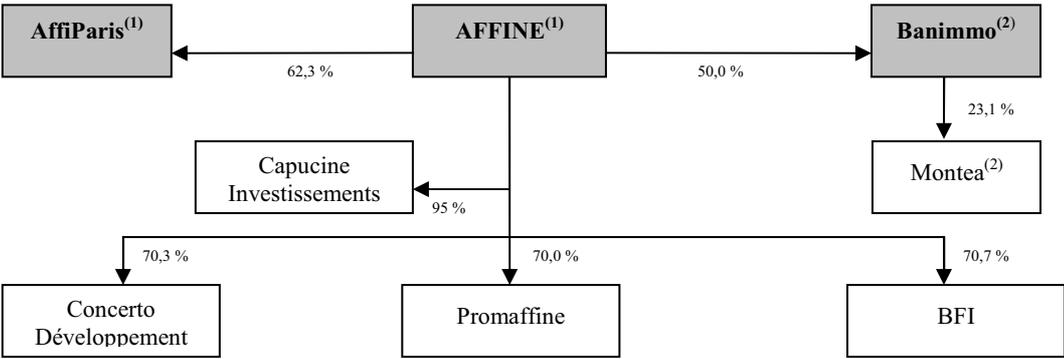
<sup>(7)</sup> Après division par trois du pair / *After three-for-one split of shares*

<sup>(8)</sup> Après augmentation du nombre d'actions suite au paiement d'une partie du dividende 2007 en actions / *Increase in the number of shares from share dividend in 2007*

<sup>(9)</sup> Y compris Obligations Remboursables en Actions (ORA) et Titres Subordonnés à Durée Indéterminée (TSDI) / *Including mandatory convertible bonds (ORA) and perpetual subordinated loan notes.*

**ORGANIGRAMME SIMPLIFIE DU GROUPE au 30 juin 2008**

**SIMPLIFIED GROUP ORGANIZATION CHART at 30 June 2008**



(1) Société cotée sur Euronext Paris / *Listed on Euronext Paris*  
(2) Société cotée sur Euronext Bruxelles et Paris / *Listed on Euronext Brussels and Paris*

**UN LOGO RAJEUNI...POUR UNE NOUVELLE IDENTITE VISUELLE**  
**A COMTEMPORARY LOGO...FOR A FRESH VISUAL IMAGE**



***CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DIRECTION GENERALE***

***BOARD OF DIRECTORS AND MANAGEMENT***

Conseil d'administration au 30 juin 2008 / Board of Directors as of June 30, 2008

a) Administrateurs / Directors

|                     |                                                                                                                                                                                       |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Maryse Aulagnon     | Président<br><i>Chairman</i>                                                                                                                                                          |
| Alain Chaussard     | Représentant permanent de Mab-Finances, Vice-Président<br><i>Permanent representative of MAB-Finances, Vice Chairman</i>                                                              |
| Arnaud de Bresson   | Délégué général de Paris-Europlace<br><i>Managing Director of Paris Europlace</i>                                                                                                     |
| André Frappier      | Censeur auprès des Caisses d'Epargne<br><i>Censor with Caisses d'Epargne</i>                                                                                                          |
| Michel Garbolino    | Trustee Fondation Stern<br><i>Trustee Fondation Stern</i>                                                                                                                             |
| Ariel Lahmi         | Représentant permanent de Holdaffine, Directeur général de Concerto Développement<br><i>Permanent representative of Holdaffine, Chief Executive Officer of Concerto Développement</i> |
| Burkhard Leffers    | Membre du Conseil d'Administration de la Chambre Franco-Allemande de Commerce et d'Industrie<br><i>Member of the Board of Directors of the Franco-German Chamber of Commerce</i>      |
| Paul Mentré         | Inspecteur Général des Finances<br><i>General Inspector of Finance</i>                                                                                                                |
| Jacques de Peretti  | Directeur général de Exa France Holding<br><i>Chief Executive Officer of Exa France Holding</i>                                                                                       |
| Philippe Tannenbaum | Directeur de recherche, Eurohypo AG, London Branch<br><i>Director of Research, Eurohypo AG, London Branch</i>                                                                         |
| François Tantot     | ancien Directeur général d'Aareal Bank France<br><i>former Chief Executive Officer of Aareal Bank France</i>                                                                          |

b) Censeurs / Censors

|                     |                                                                                                                                                                    |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Jean-Louis Charon   | Président de City Star Private Equity<br><i>Chairman of City Star Private Equity</i>                                                                               |
| Bertrand de Feydeau | Directeur général des Affaires Economiques de l'Association Diocésaine de Paris<br><i>General Manager of Economic Affairs with Association Diocésaine de Paris</i> |
| Michael Kasser      | K3 Europe<br><i>K3 Europe</i>                                                                                                                                      |

Direction Générale

|                 |                                                                    |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------|
| Maryse Aulagnon | Directeur Général<br><i>Chief Executive Officer</i>                |
| Alain Chaussard | Directeur Général Délégué<br><i>Deputy Chief Executive Officer</i> |

## EVOLUTION DU GROUPE

### CHANGES IN GROUP STRUCTURE

La structure du groupe a peu évolué au cours du premier semestre 2008, à l'exception de deux opérations de cession auxquelles a procédé Affine dans le cadre de son recentrage sur les activités les plus proches de son statut de foncière:

- en février, elle a cédé à AtriA Capital Partenaires sa participation majoritaire dans Affine building construction and design (Abcd), en accord avec les dirigeants de celle-ci qui conservent leur participation antérieure ;
- en avril, elle a vendu la participation de 10,2% qu'elle détenait dans la SICAFI belge Montea, dont 47,9% ont été vendus à Banimmo (dont Affine détient 50,0%), cette dernière étant déjà actionnaire de Montea à hauteur de 15,1%; Banimmo détient au 30 juin 23,15% de Montea qu'elle intègre par mise en équivalence . Le solde a été acquis par le Holding Communal qui a ainsi accru sa participation dans la SICAFI.

Par ailleurs, trois sociétés (212 Paul Doumer, Gennevilliers-Les Mercières, Nantes-Marie Galante) ont fait l'objet d'une dissolution ou d'une TUP ; la SCI Lothaire Développement et la SA Chavonnay ont été créées en vue d'opérations de Concerto développement. Enfin la société Capucines I est devenue Nevers-Colbert pour l'opération à l'étude par Affine dans cette ville.

The Group's structure did not change significantly in the first half of 2008, with the exception of two disposals carried out by Affine as part of its process of refocusing on business activities most closely related to its status as a real estate company:

- in February, it sold to AtriA Capital Partenaires its majority ownership investment in Affine Building Construction and Design (Abcd), in agreement with the latter's managers, who retain their current investment;
- in April, it sold its 10.2% stake in the Belgian SICAFI Montea, of which 47.9% was sold to Banimmo (of which Affine owns 50.0%); the latter was already the owner of 15.1% of Montea. At 30 June, Banimmo owned 23.15% of Montea which it consolidates using the equity method. The remainder was acquired by Holding Communal, which thus increased its ownership share of the SICAFI.

In addition, three companies (212 Paul Doumer, Gennevilliers-Les Mercières, and Nantes-Marie Galante) were either dissolved or disposed of by "universal asset transfer". The SCI Lothaire Développement and Chavonnay SA were created for the purposes of Concerto Développement's activities. Finally, Capucines I became Nevers-Colbert for Affine's expected operation in this city.

## RESULTAT

### RESULTS

#### Comptes consolidés

Les comptes consolidés, établis selon les normes IAS/IFRS, doivent être analysés en tenant compte:

- de l'impact de la variation de la « juste valeur » des immeubles ;
- du montant significatif de produits non récurrents et non générateurs de « cash » comptabilisés au premier semestre de 2007 :

**La marge opérationnelle** a légèrement progressé de 0,6% sous l'influence:

- de la poursuite de l'érosion de la marge issue de l'activité de crédit-bail (3,1M€ contre 5,6M€ au premier semestre de 2007),
- d'une faible progression de 2,8% de la marge dégagée par les opérations de développement immobilier (2,8M€ contre 2,7 M€ au premier semestre 2007)
- d'une augmentation soutenue de 19,8% de la marge réalisée sur les immeubles de placement <sup>(1)</sup> : 28,9M€ contre 24,2M€ au premier semestre de 2007, en raison d'une progression de 19,1% du total des loyers (dont 4,2% à périmètre constant).

**Le résultat opérationnel récurrent** reflète en outre:

- un alourdissement des frais financiers qui se sont élevés à 16,2M€ contre 13,9M€ au premier semestre de 2007,
- une baisse de 9,1% des charges d'exploitation.

Il atteint ainsi 3,2M€, contre 2,1M€ (+50,2%) pour la période correspondante de l'année précédente.

Compte tenu du très faible volume de cession

#### Consolidated financial statements

The consolidated financial statements are prepared in accordance with IAS standards and should be analysed in consideration of:

- the impact of variations in the “fair value” of buildings;
- the significant amount of non-recurring, non-cash generating income that was recognised in the first half of 2007:

**Operating margin** rose only slightly by 0.6% due to:

- the continuing erosion of profits on lease finance activities (€3.1 million versus €5.6 million for the first half of 2007),
- a weak 2.8% growth in profits from real estate development activities (€2.8 million versus €2.7 million for the first half of 2007)
- a steady increase of 19.8% in profits from rental properties <sup>(1)</sup>: €28.9 million versus €24.2 million in the first half of 2007, due to a 19.1% growth in total rents (of which 4.2% on a like-for-like basis).

**Recurring operating profit** also reflects:

- increased financing costs , which rose to €16.2 million compared to €13.9 million in the first half of 2007,
- a 9.1% decrease in overhead costs.

Recurring operating profit therefore totalled €3.2 million versus €2.1 million (+50.2%) for the same period in 2007.

Taking into account a very weak level of

---

<sup>(1)</sup> Marge retraitée des éléments non récurrents (juste valeur et les plus ou moins values de cessions) / Profit restated after subtraction of non-recurring items (fair value and capital gains and losses on disposals)

d'immeubles (2,2 M€), les plus values de cession sont en net retrait : 5,6M€ dont 5,3M€ résultant de cessions de participations, contre 16,9M€ au premier semestre 2007 (dont 15,6M€ de plus values de cessions sur immeubles de placement).

Au total le **résultat opérationnel** du groupe atteint 8,8M€, à comparer à un résultat de 19,0M€ au premier semestre de 2007.

Le **résultat net comptable** tient compte par ailleurs d'un certain nombre d'écritures comptables, dont notamment une variation négative de juste valeur des immeubles de placement de 17,8M€. Il s'établit en conséquence à (7,4)M€, alors que le résultat net comptable du 1er semestre de 2007 retraité avait atteint 63,5M€, par suite notamment d'une variation positive de la juste valeur des immeubles de 20,8M€ et de deux profits exceptionnels: un profit de dilution de 12,5M€ lors de l'OPV de Banimmo et un produit d'impôts différés net d'exit tax de 9,5M€ résultant pour l'essentiel de l'adoption par AffiParis du statut de SIIC.

buildings sales (€2.2 million), capital gains from sales have decreased markedly: €5.6 million including €5.3 million from the sales of stakes, compared to €16.9 million in the first half of 2007 (of which €15.6 million in capital gains from the sale of investment properties).

The Group's **operating profit** was €8.8 million, compared to €19.0 million for the first half of 2007.

**Net profit** also includes a number of accounting items, including a €17.8 million negative change in the fair value of the rental properties. Net profit therefore shows a loss of €7.4 million, while restated net profit for the first half of 2007 was €63.5 million, due primarily to a €20.8 million positive change in the fair value of buildings, and two cases of extraordinary income: a dilution profit of €12.5 million from the Banimmo public offering and deferred tax income net of exit tax of €9.5 million, primarily resulting from AffiParis' adoption of SIIC (French listed property investment company) status.

| Résultat consolidé (M€)                 | 1 <sup>er</sup> semestre<br>2007 retraité | 2007        | 1 <sup>er</sup> semestre<br>2008 | Consolidated Profit<br>(€ million)  |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------|-------------|----------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Marge opérationnelle</b>             | <b>37,9</b>                               | <b>86,5</b> | <b>38,1</b>                      | <b>Operating margin</b>             |
| Résultat financier                      | (13,9)                                    | (31,6)      | (16,2)                           | Financial expenses                  |
| Charges d'exploitation et divers        | (20,0)                                    | (39,8)      | (18,1)                           | Overhead and miscellaneous expenses |
| Impôts sur les sociétés                 | (1,9)                                     | (4,2)       | (0,5)                            | Income taxes                        |
| <b>Résultat opérationnel récurrent</b>  | <b>2,1</b>                                | <b>11,0</b> | <b>3,2</b>                       | <b>Recurring operating profit</b>   |
| Plus-values de cession                  | 16,9                                      | 29,7        | 5,6                              | Gains from sales                    |
| <b>Résultat opérationnel</b>            | <b>19,0</b>                               | <b>40,7</b> | <b>8,8</b>                       | <b>Operating profit</b>             |
| Variation de juste valeur des immeubles | 20,8                                      | 27,8        | (17,8)                           | Fair value change of properties     |
| Profit de dilution                      | 12,5                                      | 12,5        | -                                | Profit from dilution                |
| Divers non opérationnel                 | 1,7                                       | 2,3         | 2,7                              | Non operating miscellaneous         |
| Impôts différés                         | 9,5                                       | 8,3         | (1,1)                            | Deferred taxes                      |
| <b>Résultat net comptable</b>           | <b>63,5</b>                               | <b>91,6</b> | <b>(7,4)</b>                     | <b>Net profit</b>                   |
| Dont part du Groupe                     | 49,8                                      | 78,2        | (9,9)                            | Of which Group share                |

NB : Les résultats sociaux d'Abcd et de Montea ont été pris en compte jusqu'à leur date de sortie du périmètre soit à hauteur respectivement de 0,17M€ et 0,35M€.

NB: Company profits for Abcd and Montea are included until the date they ceased to be consolidated, and were respectively €0.17 million and €0.35 million.

## Affine

Le résultat net d’Affine, établi selon les normes comptables françaises, fait apparaître un bénéfice net de 20,1M€ en légère progression de 1,6% par rapport au premier semestre de 2007.

Le résultat brut d’exploitation s’élève à 20,6M€ (-1,6%) et reflète en particulier :

- la progression de la marge dégagée par les immeubles locatifs (26,8M€ contre 10,9M€ au premier semestre 2007), qui a bénéficié de la plus-value dégagée par la cession de l’immeuble Tour Bercy à AffiParis ;
- la poursuite de l’érosion de la marge du crédit-bail (4,5M€ contre 7,0M€) ;
- un alourdissement de la charge financière nette (12,4M€ contre 10,0M€), résultant notamment des intérêts payés sur les TSDI émis en juillet 2007 ;
- une moindre contribution des dividendes des filiales (11,4M€ contre 19,7M€).

## AffiParis (sous-groupe)

La marge opérationnelle a progressé de 120% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre de 2007 pour atteindre 4,4M€. Après prise en compte du résultat financier et des charges d’exploitation, le résultat opérationnel, hors variation de la juste valeur des immeubles et impôts différés (net d’exit tax), s’élève à +1,2M€ contre une perte de 1,9M€ au 30 juin 2007.

Compte tenu de la variation de juste valeur des immeubles et des impôts différés, le résultat net est de 0,1M€ contre 20,1M€ au premier semestre de 2007.

## Affine

Net income for Affine was calculated in accordance with French accounting standards, and totalled €20.1 million, up slightly by 1.6% compared to the first half of 2007.

Gross operating income was €20.6 million (down 1.6%), reflecting primarily:

- the growth in profits from rental buildings (€26.8 million versus €10.9 million in the first half of 2007), which benefited from the gain realised on the sale of the Tour Bercy building to AffiParis;
- continuing erosion in the profitability of lease financing (€4.5 million versus €7.0 million);
- higher net financial costs (€12.4 million versus €10.0 million), primarily due to interest paid on the perpetual subordinated loan notes issued in July 2007;
- lower contributions from dividends from affiliates (€11.4 million versus €19.7 million).

## AffiParis (sub-group)

The operating margin increased 120% compared to the 1<sup>st</sup> half of 2007, reaching €4.4million. After considering financial earnings and overhead expenses, the operating profit – excluding fair value adjustment on property and deferred taxes (net of exit taxes) – amounts to €1.2million versus a loss of €1,9 million in June 2007.

Taking into consideration fair value adjustments on property and deferred taxes, the net profit is €0.1 million compared to €20.1 million for the first half of 2007.

### **Banimmo (sous-groupe)**

Selon la présentation des résultats retenue pour le Groupe Affine, les comptes de Banimmo font apparaître une croissance significative de la marge opérationnelle de 5,5M€ au premier semestre 2007 à 7,1M€ au premier semestre 2008 due à l'élargissement du périmètre locatif.

Après déduction des frais financiers nets, en sensible diminution (2,6M€ contre 3,8M€), de charges d'exploitation (3,8M€ contre 3,3M€) et de l'impôt, le résultat opérationnel récurrent s'établit à 0,3M€, contre une perte de 1,5M€ au cours du premier semestre 2007.

Banimmo s'étant abstenue de procéder à des cessions d'immeubles au cours de la période, un montant de 3,4M€ de plus value de cession a été enregistré (résultant en quasi-totalité de la vente de sa participation dans Devimo), à comparer à un montant de 12,9M€ pour la période correspondante de l'année précédente. En conséquence, le résultat opérationnel recule de 11,4M€ à 3,7M€. Le résultat net est également en retrait de 15,1M€ à 2,2M€, compte tenu d'une contribution négative de la variation de juste valeur de 2,8M€, contre une variation positive de 2,8M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2007.

### **Banimmo (sub-Group)**

According to Affine Group's P&L statement presentation, Banimmo's semi-annual statements show a sharp increase of the operating margin, from €5,5 million during the first semester of 2007 to €7.1 million for the first semester 2008, resulting of the growth of its rental properties portfolio.

After deduction of decreasing net financial expenses (€-2.6 million vs €-3.8 million), operating expenses (€-3.8 million vs €-3.3 million), and income tax, the recurring operating profit rose to €0.3 million vs a €1.5 million loss in the similar period of 2007.

As Banimmo refrained from selling buildings during the period, a €3.4 million capital gain has been recorded (coming almost entirely from the sale of its stake in Devimo), to be compared to a €12.9million capital gain for the first half of 2007. Consequently, operating profit decreases from €11.4 million to €3.7 million. The net profit is also reduced from €15.1 million to €2.2 million, due to a negative contribution of €2.8 million of the fair value variation, against a positive variation of €2.8 million for the first half of 2007.

**Autres sociétés :**  
**Other Companies :**

**Concerto Développement (sous-groupe)**

Concerto Développement et ses filiales ont enregistré au premier semestre de 2008 un produit sur les opérations immobilières de 43,4M€, très supérieur à celui de la période correspondante de 2007 (+1,1M€). Ce montant comprend à hauteur de 24,3M€ des variations de stocks en particulier sur les opérations cédées par Concerto Iberica, le chiffre d'affaires s'élevant pour sa part à 19,1M€ notamment grâce à la vente d'une opération à Tilloy les Cambrai et à l'avancement de l'opération de Hem réalisé pour la joint-venture Logiffine avec MGPA.

Le résultat d'exploitation s'élève à (0,3)M€ (contre une perte de 1,5M€ en 2007) et le résultat net est négatif de (0,3)M€ contre une perte de (1,7)M€ pour la période correspondante de 2007.

**Promaffine (sous-groupe)**

Le produit des opérations immobilières s'est établi à 1,8M€, en hausse de 80% par rapport au premier semestre de 2007, dont 1,1M€ de chiffre d'affaires et 0,7M€ de variation de stocks. Le résultat net consolidé est resté à peu près stable à (0,5)M€, les programmes en cours ou à l'étude ne devant pas dégager de marges avant la fin de l'année 2008.

**BFI**

Les produits des centres d'affaires sont en hausse au premier semestre 2008 de +16,6% par rapport à la même période en 2007. L'amélioration des résultats de la société s'est poursuivi au premier semestre de 2008, au cours duquel le résultat d'exploitation s'élève à (0,4)M€ contre (0,6)M€ au premier semestre de l'année précédente, le résultat net s'établissant à (0,4)M€, contre (0,6)M€ au premier semestre de l'année précédente soit une amélioration de 29,5%.

**Concerto Développement (sub-group)**

Concerto Développement and its subsidiaries posted €43.4 million in income in the first half of 2008, well above the amount for the same period in 2007 (€1.1 million). €24.3 million of this amount represented changes in inventory levels, particularly regarding activities sold by Concerto Iberica. Turnover totalled €19.1 million, largely due to the sale of a project in Tilloy les Cambrai and progress in the project being carried out in Hem for the joint venture Logiffine with MGPA.

There was an operating loss of €0.3 million (compared to a loss of €1.5 million in 2007), and a net loss of €0.3 million compared to a loss of €1.7 million for the same period in 2007.

**Promaffine (sub-group)**

Income from real estate activities was €1.8 million, up 80% compared to the first half of 2007, of which €1.1 million was attributable to turnover and €0.7 million to changes in inventory levels. Net consolidated results remained fairly stable, with a loss of €0.5 million, since projects in progress or under study are not due to generate profit before the end of 2008.

**BFI**

Income from business centres grew in the first half of 2008, up 16.6% compared to the same period in 2007. The improvements in the company's results continued through the first half of 2008, during which operating results showed a loss of €0.4 million compared to a loss of €0.6 million in the first half of the previous year. The net results were a loss of €1.5 million, versus a loss of €2.4 million the previous year, a 37.5% improvement.

## Cash-Flow

L'activité opérationnelle a dégagé un cash-flow positif de 29,0M€ au cours du premier semestre de 2008, contre 22,4M€ pour la période équivalente de 2007. Cette augmentation provient du fait que la baisse du résultat opérationnel a été plus que compensée par :

- une baisse de 7,9M€ de l'impôt payé au cours de la période
- une évolution positive légèrement supérieure à 1M€ de la variation du BFR, conjugaison de la sortie du Groupe Abcd et d'une amélioration du BFR d'Affine, de Concerto Développement et d'AffiParis.

La poursuite de l'effort d'investissement au premier semestre de l'année a entraîné un cash-flow négatif de 137,4M€ (contre -20,2M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2007).

Le solde net des opérations de financement, net des dividendes versés (20,5M€) dégage un cash-flow positif de 104,9M€ (contre un cash flow négatif de 4,5M€ au 30 juin 2007).

La trésorerie a en conséquence légèrement diminué au cours du semestre (-3,5M€) mais reste à un niveau confortable de 39,2M€ au 30 juin 2008.

## Perspectives

En dépit de la gravité de la crise financière et de ses conséquences sur le marché immobilier, le résultat opérationnel récurrent 2008 devrait rester proche de celui réalisé en 2007. Par contre, une politique plus restrictive de cessions d'immeubles conduira à une baisse significative des plus-values et donc du résultat opérationnel. Cette évolution n'affectera pas la politique d'Affine en matière de dividende.

## Cash-Flow

Operating activities generated positive cash flow of €29.0 m in the first half of 2008, compared with €22.4 m for the same period in 2007. This increase is the result of lower operating profit more than offset by:

- a €7.9 million reduction of the tax paid during the semester
- a positive trend of the capital working requirement over €1 million, combining the consequences of the sale of Abcd and an improvement of the working capital requirement of Affine, Concerto Développement and AffiParis.

Continuation of investment initiatives in the first half of the year resulted in negative cash flow of €137.4 million (compared to -€20.2 m for the first half 2007).

The net balance of financing activities, after €20.5 million of dividends paid, resulted in a positive cash flow of €104.9 million (compared to a negative cash flow of €4.5 million at 30 June 2007).

Cash therefore dropped slightly during the first half (down €-3.5 million) but remained at a comfortable level of €39.2 million at 30 June 2008.

## Outlook

Despite the depth of the financial crisis and its consequences on the property market, recurring operating profit for 2008 should remain close to that achieved in 2007. However, a more restrictive property disposal policy will significantly reduce capital gains and therefore operating profit. This change will not affect Affine's dividend policy.

## INVESTISSEMENTS

### INVESTMENTS

*Dans un contexte marqué par un attentisme grandissant des investisseurs immobiliers, en raison notamment des répercussions de la crise des marchés financiers sur leur accès au crédit bancaire, le groupe Affine a poursuivi une politique d'investissements soutenue, mais très sélective, et excluant toute opération dont le financement ne serait pas préalablement assuré.*

*Le volume total d'investissements des immeubles de placement s'est élevé à 105,0M€ (contre 88,9M€ au premier semestre de 2007, dont 28,2M€ pour l'acquisition du contrôle d'AffiParis), réparti à hauteur de 19% pour Affine, 55% pour Banimmo et 26% pour AffiParis.*

#### **Affine**

Affine a réalisé directement ou par l'intermédiaire de structures dédiées un montant d'investissement de 19,7 M€ en deux opérations :

- un immeuble de bureaux de 5 276m<sup>2</sup> entièrement loué à Mulhouse (68), dans le parc d'activités de la Mer rouge ;
- six niveaux représentant environ 7 500m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux entièrement loués dans la tour Euralille surplombant la gare TGV de Lille (59), et dont Affine détenait déjà les quatre étages supérieurs.

Au cours du semestre, les travaux de réhabilitation de l'ensemble immobilier de 40 000 m<sup>2</sup> à usage d'entrepôts acquis en 2007 à Saint-Etienne ont été entrepris ; sa livraison doit intervenir en fin d'année à ses différents locataires : l'Etablissement de Diffusion, d'Impression et d'Archives du Commissariat de l'Armée de Terre (EDIACAT), la Poste et la société Arcole.

*Despite the increasing wariness of real estate investors, primarily due to the effects of the financial market crisis on access to bank credit, the Affine Group pursued a sustained investment policy, exercising extreme selectivity, and excluding any transaction for which financing had not already been secured.*

*The total volume of investments was €105.0 million (compared to €88.9 million in the first half of 2007, of which €28.2 million was for the acquisition of control of AffiParis), with 19% allocated for Affine, 55% for Banimmo, and 26% for AffiParis.*

#### **Affine**

Affine carried out directly, or indirectly through special purpose entities, investments totalling €19.7 million in two transactions:

- a 5,276 sqm office building, fully let, in Mulhouse (68), in the Mer Rouge business park;
- six levels with about 7,500 sqm of office space, fully let, in the Euralille tower over the TGV station in Lille (59), where Affine already holds the four top floors.

During the first half, renovation work was undertaken on a 40,000 sqm building complex used for warehouses acquired in Saint-Etienne in 2007; it should be completed at the end of the year and available to its various tenants: the Etablissement de Diffusion, d'Impression et d'Archives du Commissariat de l'Armée de Terre (the French army's archives and printing service/EDIACAT), the Postal Service, and the company Arcole.

Par ailleurs deux opérations d'aménagement de centre-ville sont en cours de montage :

- à Arcachon, Affine a signé une promesse de VEFA avec un groupe de promoteurs dirigé par Eiffage Construction pour l'acquisition d'un ensemble immobilier, comprenant notamment 4 309 m<sup>2</sup> de commerces et 825 m<sup>2</sup> d'habitation au cœur de la station, livrable en 2010.
- à Nevers, Affine est en cours de finalisation d'un contrat avec le même constructeur pour l'acquisition en VEFA d'un ensemble de 4 868 m<sup>2</sup> de commerces et de 1 030 m<sup>2</sup> de bureaux en bordure de la zone piétonne du centre-ville, livrable en 2010.

### **AffiParis**

Près de 70M€ ont été investis par la société au cours du premier semestre :

- un immeuble de bureaux d'un peu plus de 1 000 m<sup>2</sup>, à Paris 10<sup>ème</sup>, siège de la société G Star Raw.
- un immeuble multi-locataire de 2 300 m<sup>2</sup>, à usage de bureaux et de commerces, rue Auber, à Paris 9<sup>ème</sup>.
- un immeuble de grande hauteur de 7 800 m<sup>2</sup> (et 300 places de parking) occupé par la SNCF à Paris 12<sup>ème</sup>, près de la gare de Lyon, acquis auprès d'Affine.

### **Banimmo**

Deux opérations importantes ont été menées à bien au cours du semestre:

- l'achat en vue d'une rénovation lourde d'un immeuble de 13 700 m<sup>2</sup> dans le quartier Nord de Bruxelles auprès de la société Immo North Plaza, dont Banimmo avait acquis le tiers des certificats immobiliers à la suite d'une OPA;
- l'acquisition conjointe avec la Sicafi Montea du site Unilever à Forest près de

In addition, two other projects in city centre areas are underway:

- in Arcachon, Affine has signed, with a group of developers led by Eiffage Construction, a call option for the acquisition in "VEFA" of a building complex, including 4,309 sqm of retail space and 825 sqm of residential space, in the heart of the summer resort, to be delivered in 2010.
- in Nevers, Affine signed a contract with the same developer for the acquisition in "VEFA" of a complex of 4,868 sqm of retail space and 1,030 sqm of offices bordering the pedestrian area, to be delivered in 2010.

### **AffiParis**

The company invested almost €70 million during the first half:

- an office building of just over 1,000 sqm, in Paris 10, headquarters of the company G Star Raw.
- a 2,300 sqm multi-tenant building, used for offices and retail space, rue Auber, in Paris 9.
- a 7,800 sqm high rise building (and 300 parking places) in Paris 12, near the Gare de Lyon, acquired from Affine and occupied by the SNCF.

### **Banimmo**

Two significant transactions were successfully carried out during the first half:

- the purchase, with expectation of major renovations, of a 13,700 sqm building in the northern section of Brussels from Immo North Plaza after Banimmo had acquired a third of this company's property certificates following a public offering;
- the joint acquisition, with the Montea Sicafi, of the Unilever site in Forest near

Bruxelles, Banimmo prenant en charge l'immeuble de bureaux de 14 000m<sup>2</sup>, et Montea les bâtiments logistiques.

Dans le cadre de cette opération, ainsi qu'à travers l'achat d'une partie de la participation d'Affine dans Montea, Banimmo a investi un montant supplémentaire de 12,1M€ dans cette Sicafi dont elle détient désormais 23,1%, et est l'actionnaire le plus important après la famille de Pauw.

Brussels, with Banimmo taking responsibility for the 14,000 sqm office building, and Montea for the logistics buildings.

As part of this transaction, as well as through the purchase of a portion of Affine's investment in Montea, Banimmo has invested an additional €12.1 million in this Sicafi, of which it now owns 23.1% and is the most important shareholder after de Pauw's family.

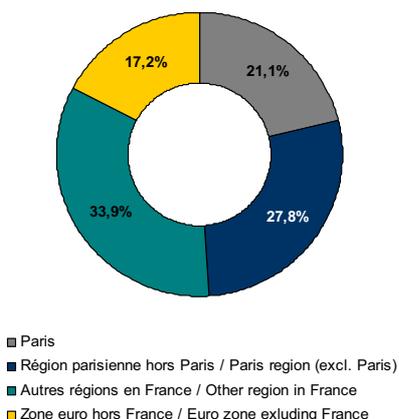
## PATRIMOINE

### PROPERTIES

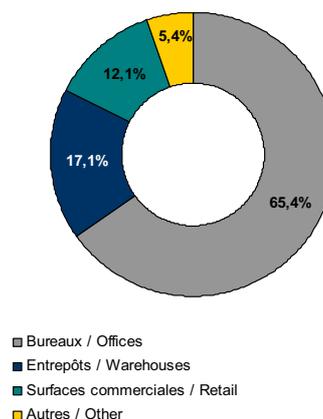
*Le groupe a procédé à la valorisation de son patrimoine locatif au 30 juin 2008 par de nouvelles expertises externes pour 80% de sa valeur et par mise à jour interne pour les autres actifs. La valeur hors droits des 127 immeubles s'établit à 1 062M€, contre 947M€ à fin 2007. A périmètre constant, la valeur de marché a baissé de 1,9%. Le montant des loyers perçus a atteint 70,0M€ en rythme annuel pour le premier semestre 2008, contre 63,3M€ pour l'année 2007.*

*The Group carried out a valuation of its rental properties portfolio on 30 June 2008, using new external experts for 80% of the portfolio's value and employing internal updates for other assets. The value, excluding transfer taxes, of the 127 buildings totalled €1,062 million, compared to €947 million at year-end 2007. On a like-for-like basis, the market value has decreased by 1.9%. The amount of rents received totalled €70.0 million on an annualised basis for the first half of 2008, compared to €63.3 million for 2007.*

#### Répartition géographique en valeur Geographic distribution by value



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



### Affine

Le portefeuille d’Affine et de ses structures dédiées comprend 83 immeubles répartis entre la région parisienne (hors Paris) et les autres régions, ainsi qu’un ensemble immobilier en Allemagne. Il occupe 575 000 m<sup>2</sup> et sa valeur est estimée au 30 juin 2008 à 574M€.

Les recettes locatives annualisées ont progressé de 1,5 % (en dépit de la cession de la tour Bercy à Affiparis qui représentait 6%

### Affine

The portfolio of Affine and its special purpose entities includes 83 buildings located in the Paris region (excluding Paris) and other regions, as well as a building complex in Germany. These occupy 575,000 sqm and their value at 30 June 2008, is estimated at €574 million.

Despite the sale of the Bercy Tower (which represented 6% of total rentals at year-end 2007) to Affiparis, rental payment receipts

du loyer global à fin 2007), soit 4,2 % à périmètre constant, pour s'établir à 45,4 M€.

Hors nouvelles acquisitions, Affine a signé 13 nouveaux baux portant sur 10 100 m<sup>2</sup>, tandis que 3 locataires, occupant 7 800 m<sup>2</sup>, ont renouvelé leur bail.

Au 30 juin 2008, le taux d'occupation financier du patrimoine d'Affine et de ses structures dédiées (hors immeubles en restructuration : Val d'Yerres, Bordeaux, Saint Etienne Molina et Saint-Cloud) s'établissait à 94,5 %, inchangé par rapport à fin 2007.

Au cours du semestre, Affine a procédé à la cession de la tour Bercy située à Paris 12<sup>ème</sup> à AffiParis, en dégageant une plus-value sociale hors droit de 19,1M€. Une plus-value de 0,2M€ a par ailleurs résulté de la cession de deux actifs de petite taille.

Huit contrats de crédit-bail octroyés par Affine ont fait l'objet d'une levée d'option, dont trois par anticipation, en dégageant un résultat financier de 0,4M€. En conséquence les engagements bruts ont été ramenés de 271,9M€ fin 2007 à 262,7M€ au 30 juin 2008, et les loyers indexés semestriels se sont établis à 12,5M€, en baisse de 13,3% par rapport à la période correspondante de 2007.

### **AffiParis**

Le patrimoine locatif du groupe est constitué au 30 juin 2008 de 25 immeubles développant environ 80 000 m<sup>2</sup> et dégageant sur la base des baux en cours un loyer en année pleine de 12,4M€; les 6 immeubles parisiens représentent 85 % de sa valeur et 79% des loyers. Le taux d'occupation global est de 94,2 %, les immeubles parisiens étant loués à plus de 98 %. Les immeubles situés hors de Paris devraient, conformément à la vocation de la société, être cédés en 2008 et 2009 (aucune cession n'est intervenue au cours du semestre).

rose 1.5%, or 4.2% on a like-for-like basis, totalling €45.4 million.

In addition to new acquisitions, Affine signed 13 new leases covering 10,100sqm, and 3 tenants, occupying 7,800sqm, renewed their leases.

At 30 June 2008, the financial occupancy rate of Affine's properties and its special purpose entities (excluding buildings under reconstruction: Val d'Yerres, Bordeaux Saint Etienne Molina and Saint-Cloud) stood at 94.5 %, unchanged from year-end 2007.

During the first half, Affine sold the Tour Bercy, located in Paris 12<sup>th</sup> district, to AffiParis, realising a company capital gain of €19.1 million, excluding transfer taxes. A gain of €0.2 million was also realised on the sale of two small assets.

Huit lease finance agreements granted by Affine were subject to the exercise of options; three of these were exercised in advance, resulting in financial income of €0.4 million. Gross outstandings therefore fell from €271.9 million at year-end 2007 to €262.7 million at 30 June 2008, and indexed semi-annual rents stood at €12.5 million, down 13.3% compared to the same period in 2007.

### **AffiParis**

At 30 June 2008, the Group's rental properties portfolio consisted of 25 buildings with about 80,000 sqm, generating full year rentals of €12.4 million based on current leases; the 6 buildings in Paris represent 85% of its value and 79% of its rents. The overall occupancy rate was 94.2% and exceeds 98% for the Parisian buildings. The buildings located outside of Paris should be sold in 2008 and 2009, in accordance with the company's specific purpose. (No sale occurred during the first half).

## Banimmo

Au 30 juin 2008, Banimmo détenait 18 immeubles de placement, pour une superficie totale de près de 200 000 m<sup>2</sup> qui ont dégagé un revenu locatif de 7,8M€. Au cours du semestre, la société a signé de nouveaux baux pour 3 000 m<sup>2</sup>, notamment dans l'immeuble Atlantic House à Anvers. A la fin du semestre, le taux d'occupation était en valeur de 88 %.

Banimmo détient par ailleurs deux centres de conférences à La Hulpe et Chantilly gérés par Dolce, classés en immeubles d'exploitation. Leur chiffre d'affaires a progressé de 28 % par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2007. Banimmo réalise en 2008 des travaux de rénovation à Chantilly et d'extension à La Hulpe, et étudie l'ouverture de nouveaux centres.

## Banimmo

At 30 June 2008, Banimmo owned 18 investment buildings with a total area of 200,000 sqm, which generated rental income of €7.8 million. During the first half, the company signed new leases covering 3,000 sqm, including the Atlantic House building in Antwerp. At the end of the first half, the occupancy rate was 88%.

Banimmo also has two conference centres in La Hulpe and Chantilly managed by Dolce, classified as business buildings. Their turnover grew 28% compared to the first half of 2007. Banimmo is carrying out renovation work in Chantilly and extensions at La Hulpe in 2008, and is considering opening new centres.

### Répartition des valeurs et des loyers par société

| (en millions d'Euros)<br>(millions of euros)                    | Valeurs de marché (H.D.) /<br>Fair values (excl. transfer taxes) | Loyers annuels des baux en cours /<br>Current rentals of existing leases |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Affine et sociétés rattachées /<br>Affine and related companies | 574,1                                                            | 42,6                                                                     |
| AffiParis / AffiParis                                           | 235,2                                                            | 12,4                                                                     |
| Banimo / Banimmo                                                | 252,7                                                            | 15,4                                                                     |
| <b>TOTAL</b>                                                    | <b>1 061,9</b>                                                   | <b>70,4</b>                                                              |

## ACTIVITE DES SOCIETES DE SERVICE

### ACTIVITY OF SERVICE COMPANIES

#### Concerto développement

La société a poursuivi ou achevé la réalisation d'entrepôts en France et en Espagne :

- livraison en début d'année d'un bâtiment de 11 270m<sup>2</sup> à Tilloy les Cambrai (59), cédé en Mars à la SICAFI belge Montea et loué en totalité à DHL Fashion group
- construction pour le partenariat Logiffine avec MGPA d'un bâtiment de 42 600m<sup>2</sup> en cours de commercialisation à Hem livrable à l'été 2008
- construction en cours d'un bâtiment logistique de 10 500m<sup>2</sup> à Vilvoorde (Belgique) pour le groupe Affine, livrable fin 2008
- construction de deux entrepôts de 19 000m<sup>2</sup> à Azuqueca et de 9 100m<sup>2</sup> à Alcala (Espagne), vendus en 2007 à un fonds géré par Lasalle Investment Manager et en cours de commercialisation pour une livraison fin 2008.

Les opérations de Sant Feliu (Espagne), Miramas (13) et Mer (41) devraient être lancées au second semestre après l'obtention des autorisations nécessaires.

Enfin, la société étudie en partenariat deux opérations nouvelles :

- à Ottmarsheim près de Mulhouse (68), le développement d'une zone logistique de 40 000 m<sup>2</sup>
- à Chavornay près de Lausanne (Suisse), le développement d'un parc logistique de 50 000 m<sup>2</sup>

#### Concerto développement

The company continued or completed construction of warehouses in France and Spain:

- delivery at the start of the year of a 11,270 sqm building in Tilloy les Cambrai (59), sold in March to the Belgian Montea SICAFI and fully let to the DHL Fashion group
- construction for the Logiffine partnership with MGPA of a 42,600 sqm building in Hem, in the process of being marketed, to be delivered in summer 2008
- construction in progress on a 10,500 sqm logistics building in Vilvoorde, Belgium, for the Affine Group, to be delivered at the end of 2008
- construction of two warehouses of 19,000 sqm in Azuqueca and of 9,100 sqm in Alcala (Spain), sold in 2007 to a fund managed by Lasalle Investment Manager and in the process of being marketed for delivery at yearend 2008.

Projects in Sant Feliu (Spain), Miramas (13) and Mer (41) are expected to be launched in the second half after obtaining the necessary authorisations.

Finally, the company is studying two new projects through partnerships:

- at Ottmarsheim near Mulhouse (68), the development of a 40,000 sqm logistics zone
- in Chavornay, near Lausanne, Switzerland, development of a 50,000 sqm logistics park.

## Promaffine

La société a poursuivi les travaux de construction de l'opération rue Copernic à Paris 16<sup>ème</sup> (36 logements dont 9 à caractère social) dont la livraison doit intervenir fin 2008. Plusieurs opérations initiées en 2007 ont franchi des étapes importantes au cours du semestre :

- rue Bréguet à Paris 11<sup>ème</sup> (co-promotion de 28 000m<sup>2</sup> de bureaux, activité et commerces) : règlement du recours en cours et ouverture de la commercialisation pour un lancement en 2009
- Nanterre-Seine Arche (92) (co-promotion de 156 logements dont 70 à caractère social et 1200m<sup>2</sup> de commerces) : signature de la promesse de vente sur le terrain et préparation du permis de construire (déposé en juillet) pour un lancement au début de 2009
- Lucé (28) (111 logements) : mise au point des dossiers de consultation pour un lancement au cours du 2<sup>ème</sup> semestre
- Bourgtheroulde (27) (88 logements) : obtention du permis modificatif et commercialisation de la première tranche
- Marseille 10<sup>ème</sup> (co-promotion de 200 logements dont 40 à caractère social) : obtention du permis de construire définitif
- Soissons (02) : obtention du permis de construire et lancement de la commercialisation pour la réalisation de deux immeubles de bureaux (9000m<sup>2</sup> plus 1000m<sup>2</sup> de commerces) dont un destiné à Affine et l'autre vendu au détail

Par ailleurs, Promaffine a été désigné comme lauréat pour la réalisation à Dreux (28) de 18 maisons individuelles pour Foncière Logement

## Promaffine

The company continued construction of the project on rue Copernic in Paris 16<sup>th</sup> (36 units, of which 9 are social housing); they are due for delivery at the end of 2008. Several projects launched in 2007 have reached major milestones during the first half:

- rue Bréguet in Paris 11 (28,000 sqm co-development of offices, businesses and retail): recourse arrangements in progress and marketing campaign to be launched in 2009
- Nanterre-Seine Arche (92) (co-development of 156 units, of which 70 are social housing, and 1,200 sqm of retail space): signature of the sale commitment and preparation for the construction permit (registered in July) for launch at the beginning of 2009
- Lucé (28) (111 housing units): completion of the consultation studies for launch during the second half
- Bourgtheroulde (27) (88 housing units): receipt of the modified license and marketing of the first phase
- Marseille 10 (co-development of 200 units, 40 of which are social housing): final construction permit received
- Soissons (02): receipt of construction permit and launch of marketing for the construction of two office buildings (9,000 sqm plus 1,000 sqm of retail space) one of which is for Affine and the other sold in batches.

In addition, Promaffine has been selected for the completion of 18 private homes for Foncière Logement in Dreux (28).

**BFI**

Le chiffre d'affaires de 4,2M€ traduit une nouvelle progression de 17% à périmètre constant par rapport au 1<sup>er</sup> semestre de 2007, particulièrement vive pour le centre de la Défense, qui est totalement loué et représente désormais 25% du CA global. Le développement du réseau se poursuit par l'ouverture de centres en franchise dont un au centre-ville de Toulouse.

**BFI**

Turnover of €4.2 million represented new growth of 17% on a like-for-like basis compared to the first half of 2007, and was particularly strong in the centre of La Défense, which is fully used and now represents 25% of total turnover. Growth of the network continues with the opening of franchise centres, one of which is in central Toulouse.

## FINANCEMENT

### FINANCING

En dépit d'une politique restrictive du secteur bancaire en matière de crédit, le groupe Affine, grâce à la qualité de ses relations bancaires et à la nature des concours sollicités (opérations de taille moyenne sur des actifs de qualité, assorties de sûretés réelles) est parvenu à mettre en place au premier semestre de l'année un volume important de crédits nouveaux, destinés au financement de ses acquisitions ou au refinancement d'opérations déjà en portefeuille.

Le total des huit crédits mis en place au cours du premier semestre s'élève à 122,5M€ (hors lignes de crédit confirmées), dont 21,2M€ pour Affine et Capucine Investissements, et 101,2M€ pour AffiParis, à comparer à un montant total d'amortissements de la dette bancaire de 56,2M€ sur la période. En dépit du renchérissement des conditions bancaires, la marge moyenne de ces nouveaux crédits reste inférieure à 100 points de base. Tous ces crédits bénéficient d'une couverture protégeant le groupe contre une éventuelle poursuite de la hausse des taux d'intérêt.

Affine dispose par ailleurs à ce jour de lignes de crédit à court terme pour un montant total de 37M€, auprès de cinq banques, dont 32M€ confirmés. Aucune de ces lignes n'est utilisée au 30 juin 2008.

Banimmo dispose d'une ligne permanente de 215M€ auprès d'un pool bancaire pour le financement de ses investissements, utilisée au 30 juin 2008 à hauteur de 86,5M€. Elle procède par ailleurs à des émissions de papier commercial sur le marché belge, dont l'encours s'élève à la même date à 61,4M€.

Au 30 juin 2008, la dette financière (nette de la trésorerie) s'établit à 721,7M€, contre 571,0M€ à fin 2007. Elle représente 1,39 fois

Despite the restrictive policies of the banking sector on credit availability, the Affine Group, due to its close banking relationships and the nature of the loans it seeks (medium size transactions involving quality assets, fully secured) was able to levy a significant volume of new loans in the first half, to finance its acquisitions or to refinance projects already in the portfolio.

Eight new credits were signed during the first half, totalling €122.5 million (not including confirmed lines of credit) of which €21.2 million is for Affine and Capucine Investissements, and €101.2 million for AffiParis, compared to a total amount of amortisation payments on banking debt of €56.2 million during the period. Despite more costly bank lending terms, the average margin on these new credits remained below 100 basis points. All these loans are hedged to protect the Group against any future increase in interest rates.

Affine also has €37 million in short term confirmed lines of credit from 5 banks, out of which €32 million are confirmed. None of these lines were used at 30 June 2008.

Banimmo has available a €215 million permanent line from a banking syndicate to finance its investments; €86.5 million was outstanding under the line at 30 June 2008. It also issues commercial paper on the Belgian market, with outstandings of €61.4 million at the same date.

At 30 June 2008, financial debt (excluding short term liabilities) stood at €721.7 million, compared to €571.0 million at year-end

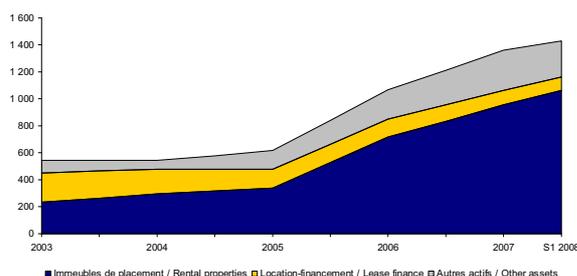
le montant des fonds propres. Déduction faite de la dette allouée au crédit bail (90% de l'encours) la dette financière nette correspondant aux immeubles de placement s'élève à 636 M€, soit un LTV de 57% contre 48% fin 2007. Le rapport des frais financiers annualisés sur la moyenne des dettes envers les établissements de crédit fait ressortir un coût moyen de la dette de 5,5%. Hors Banimmo, la durée moyenne des dettes au 30 juin 2008 est de 7 années.

2007. It represented 1.39 time the shareholders equity. Excluding the debt allocated to lease finance (representing 90% of outstandings) financial debt corresponding to rental properties reached €636 million and LTV is at 57% compared to 48% at year-end 2007. The annualised ratio of financial costs on the average interest on debt to financial institutions shows an average cost of debt of 5.5%. Excluding Banimmo, the average debt maturity at 30 June 2008, was 7 years.

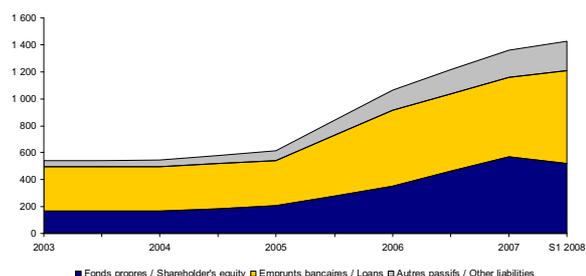
## EMPLOIS ET RESSOURCES CONSOLIDES

### USE AND SOURCES OF FUNDS CONSOLIDATED

**Emplois (M€)**  
Uses (€ million)



**Ressources (M€)**  
Resources (€ million)



## L'ACTION AFFINE

### AFFINE SHARE

#### Actionnariat

L'assemblée générale du 9 avril 2008 ayant donné aux actionnaires la possibilité de recevoir le solde du dividende 2007 en actions, 4 971 actions nouvelles ont ainsi été créées. Au 30 juin 2008, le capital social s'élève à 47 800 000€ divisé en 8 113 566 actions.

Le 26 juin, une opération de reclassement au sein de l'actionnariat d'Affine est intervenue, sans conséquence sur le contrôle de la société (voir encadré). Le flottant reste stable à 46 %.

#### Shareholders

The General Shareholders' Meeting of 9 April 2008 gave shareholders the opportunity to receive the balance of the 2007 dividend in shares; 4,971 new shares were thus created. At 30 June 2008, share capital totalled €47,800,000 divided into 8,113,566 shares.

As of June 26, a transaction that rearranged Affine shareholders took place; it had no effect on the control of the company (see box below). The free float remains stable at 46%.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><i>Communiqué de presse du 19 juin 2008</i></p> <p><b><i>Reclassement au sein de l'actionnariat d'Affine</i></b></p> <p><i>Conformément aux accords signés en 2001 avec Holdaffine, holding de contrôle d'Affine, l'un de ses actionnaires, Penthievre Holding a souhaité utiliser la possibilité qui lui était offerte de détenir à l'avenir en direct sa participation dans Affine.</i></p> <p><i>Par cette opération :</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <i>Penthievre Holding détiendra 12,4 % du capital d'Affine, franchissant ainsi à la hausse le seuil de 5 et 10% du capital, et 8,4 % des droits de vote d'Affine, franchissant ainsi à la hausse le seuil de 5% des droits de vote ;</i></li><li>- <i>Holdaffine franchira à la baisse le seuil de 50 % dans le capital d'Affine, dont elle détiendra désormais 41,4 % et contrôlera 56,4% des droits de vote de la société.</i></li></ul> <p><i>Cette opération s'accompagne de la signature d'un pacte d'actionnaires entre Holdaffine et Penthievre Holding, par lequel cette dernière :</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <i>s'engage à conserver, pour une durée de deux ans, une participation d'au moins 10% dans le capital d'Affine ;</i></li><li>- <i>confère à Holdaffine un droit de</i></li></ul> | <p><i>Press Release of 19 June 2008</i></p> <p><b><i>Rearrangement of Affine shareholding</i></b></p> <p><i>In accordance with the agreements signed in 2001 with Holdaffine, Affine's controlling holding company, one of its shareholders, Penthievre Holding, has decided to make use of its option to own directly its indirect stake in Affine in the future.</i></p> <p><i>As a result of this operation:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <i>Penthievre Holding will hold 12.4% of the capital of Affine, thus exceeding the threshold of 5 and 10% of the capital, and 8.4% of the voting rights of Affine, thus exceeding the threshold of 5% of the voting rights;</i></li><li>- <i>Holdaffine will fall below the threshold of 50% in the capital of Affine, of which it will now hold 41.4%, and will control 56.4% of the company's voting rights.</i></li></ul> <p><i>This operation will also involve the signature of a shareholders' agreement between Holdaffine and Penthievre Holding whereby the latter:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <i>undertakes to retain for a two-year period an equity interest of at least 10% in the capital of Affine,</i></li><li>- <i>grants Holdaffine a right of preemption in the event of a sale of said equity</i></li></ul> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><i>préemption en cas de cession de cette participation ;</i></p> <p>- <i>et s'interdit de mettre les titres Affine qu'elle détient au nominatif pendant la durée du pacte.</i></p> <p><i>Cette opération de reclassement entre actionnaires sera donc sans conséquence sur le contrôle effectif exercé par Holdaffine sur sa filiale Affine et a été soumise pour appréciation au Collège de l'AMF qui publiera sa décision (n°208C1181).</i></p> | <p><i>interest;</i></p> <p>- <i>and undertakes not to hold its Affine shares in registered form for the term of the agreement.</i></p> <p><i>This rearrangement will therefore have no impact on the actual control exercised by Holdaffine on its subsidiary Affine and has been submitted for approval to the Board of AMF (the French Financial Markets Authority) which will publish its decision (n°208C1181).</i></p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Situation boursière

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

Dans le cadre de l'autorisation donnée par l'assemblée générale du 26 avril 2007 et renouvelée lors de l'assemblée générale du 9 avril 2008, la société a acquis au cours du semestre 5 004 actions en vue de l'attribution d'actions gratuites au personnel.

Le 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 44 034 actions au 30 juin 2008, figurant à l'actif du bilan en actions propres.

Au 30 juin 2008, le montant des 141 374 actions propres inscrites au bilan est de 4,7M€.

Le nombre moyen de transactions journalières a été de 9 873 au cours du semestre, contre 7023 pour l'année 2007.

Après avoir clôturé en 2007 à 37,50€ (soit une baisse de 17,7% au cours de l'année dernière), le titre a continué à subir la pression exercée par le marché sur les titres des foncières dans le monde. Au 30 juin, il s'est établi à 32€, en baisse de 14,7% par rapport au début de l'année, évolution semblable à celle de l'indice SIIC et plus

## Stock market conditions

Affine shares are listed in Compartment B of Euronext Paris and are included in the SBF 250 (CAC Small90), SIIC Euronext-IEIF and EPRA indexes.

Pursuant to the authorisation given in the General Shareholders' Meeting of 26 April 2007 and renewed in the General Shareholders' Meeting of 9 April 2008, the company acquired 5,004 shares during the first half for the purpose of granting bonus shares to employees.

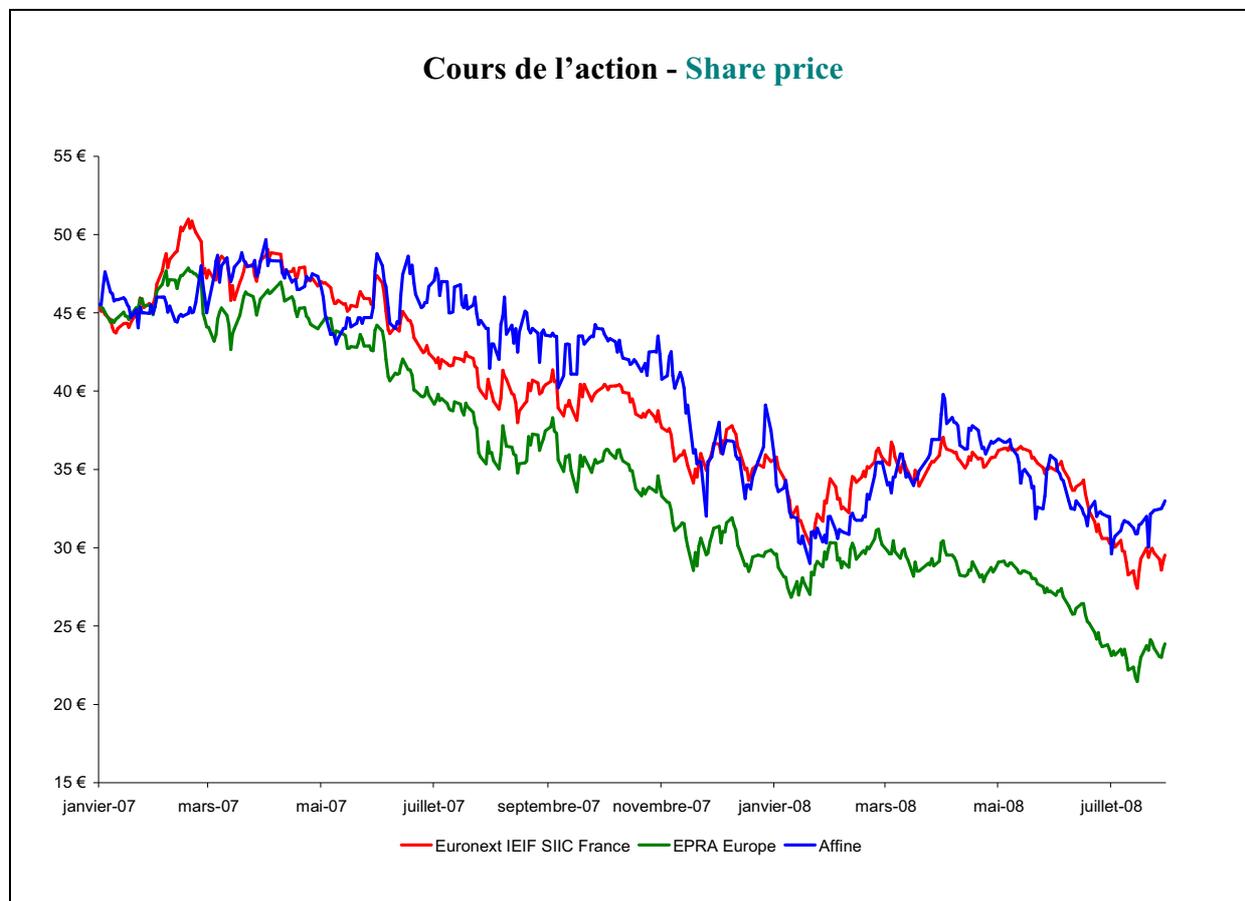
The liquidity contract signed with Fortis assures the continuous quotation of shares. After accounting for purchases and sales during the first half, the liquidity account had 44,034 shares at 30 June 2008, which appear on the balance sheet as treasury shares. At 30 June 2008, 141,374 treasury shares were recorded in the balance sheet, totalling €4.7 million.

The average number of daily trades was 9,873 during the first half, compared to 7,023 in 2007.

After closing at €37.50 in 2007 (a 17.7% drop over the course of the year), the share price experienced the continued downward pressure on real estate company shares worldwide. At 30 June, the price was €32, down 14.7% compared to the beginning of the year, a change similar to that of the SIIC index and better than the EPRA Europe. The market price of the share represents a

favorable que celle de l'indice EPRA Europe. La valorisation boursière du titre fait apparaître une importante décote de l'ordre de 30% par rapport à l'ANR par action (voir ci-dessous).

significant discount of about 30% when compared to the NAV per share (see below).



### Actif net réévalué

Les fonds propres totaux s'élèvent au 30 juin 2008 à 519,8M€, et en part du groupe à 425,7M€, soit une variation de -9,3% reflétant la légère baisse de la « juste valeur » du patrimoine (17,8)M€, la baisse de valeur de la participation d'Affine dans Altarea et intégrant la distribution du dividende au titre de 2007. En neutralisant les quasi-fonds propres que constituent les produits de l'émission de 75M€ de TSDI en juillet 2007 et des émissions de 30M€ d'ORA en 2003 et 2005, l'actif net réévalué de remplacement s'établit donc à 379M€, soit 46,7€ par action et l'ANR de liquidation à 321M€ (39,5€ par action).

### Net Asset Value

Total shareholders' equity at 30 June 2008 was €519.8 million, and the Group share was €425.7 million, an -9,3% decline reflecting a slight decrease in the "fair value" of properties (down €17.8 million), the depreciation of Affine stake in Altarea and 2007 dividends. By neutralising the quasi-equity generated by the €75 million perpetual subordinated loan note issue in July 2007 and the €30 million convertible bonds (ORA) issued in 2003 and 2005, the replacement NAV was €379 million, i.e., €46.7 per share and the liquidating NAV was €321 million (€39.5 per share).

## Caractéristiques Boursières - Stock Market Data

|                                                                 |                                 |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Marché / Market                                                 | Euronext Paris<br>Compartment B |
| Code ISIN / ISIN Code                                           | FR 0000036105                   |
| Bloomberg                                                       | IML FP                          |
| Reuters                                                         | BTTP.PA                         |
| Nombre de titres / Number of shares                             | 8 113 566                       |
| Flottant / Free float                                           | 46%                             |
| Capitalisation au 30 juin 2008 / Capitalisation at 30 June 2008 | 260 M€                          |

|                                          | 31 décembre 2007<br>December 31, 2007 | 30 juin 2008<br>June 30, 2008 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ANR de remplacement par action           | 63,9€                                 | 59,6€                         | Replacement NAV (€ million)<br>Mandatory convertible<br>bonds (ORA) not included<br>Perpetual subordinated<br>securities (TSDI) not<br>included<br>Mandatory convertible<br>bonds (ORA) and perpetual<br>subordinated securities<br>(TSDI) not included<br>After mandatory convertible<br>bonds (ORA) conversion<br>After mandatory convertible<br>bonds (ORA) conversion,<br>perpetual subordinated<br>securities (TSDI) not<br>included |
| Hors ORA                                 | 60,0€                                 | 55,8€                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Hors TSDI                                | 54,7€                                 | 50,5€                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Hors ORA et TSDI                         | 50,9€                                 | 46,7€                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Après conversion des ORA                 | 53,2€                                 | 49,7€                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Après conversion des ORA<br>et hors TSDI | 45,6€                                 | 42,1€                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Nombre d'actions                         | 8 108 595                             | 8 113 566                     | Number of shares                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Dividende ou acompte (en M€)             | 13,4                                  | 3,7                           | Dividend (€ million)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Par action                               | 1,65 €                                | 0,45 €                        | Per share                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

## DONNEES SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES

### SOCIAL AND ENVIRONMENTAL DATA

#### Ressources humaines

Au 30 juin 2008, l'effectif total moyen du groupe était de 137 personnes réparties comme suit :

- 5 mandataires sociaux
- 60 employés et 72 cadres
- 92 hommes et 45 femmes
- 112 en France, 23 en Belgique et 2 en Espagne

Au 30 juin 2008, les salariés du groupe Affine ne détiennent aucune participation dans le capital de leur société au titre d'un fonds commun de placement ou d'un plan d'épargne d'entreprise.

#### Environnement

Afin de répondre à l'évolution des demandes des clients et à l'évolution des normes réglementaires, le Groupe participe à la démarche Haute Qualité Environnementale (HQE) qui consiste à limiter les impacts d'une opération de construction ou réhabilitation sur l'environnement tout en assurant pour les occupants du bâtiment des conditions de vie saines et confortables.

Par ailleurs, Affine veille à ce que les utilisateurs des immeubles qu'elle possède en crédit-bail ou en patrimoine respectent toutes les réglementations existantes en matière d'environnement. Au 30 juin 2008, le seul risque de pollution connu du Groupe concerne un immeuble à Anvers cédé en 2006, et pour lequel une provision de 2,4M€ est inscrite au bilan de Banimmo.

#### Human resources

At 30 June 2008, the Group had 137 employees, in the following categories:

- 5 corporate officers
- 60 employees and 72 managers
- 92 men and 45 women
- 112 in France, 23 in Belgium, and 2 in Spain

At 30 June 2008, Affine Group employees did not have any investment in the capital of their company in the form of an investment fund or company savings plan.

#### Environment

In response to changing customer requirements and changes in regulatory standards, the Group is active in High Environmental Quality (HQE) initiatives which are designed to limit the impact of construction and renovation activities on the environment while providing healthy, comfortable living conditions for occupants of the building.

Affine also seeks to ensure that users of buildings under a lease or as owners observe all existing environmental regulations. As of 30 June, 2008, the only pollution risk known for the Group concerns a building located in Anvers and sold in 2006. A provision of €2.4 million was taken on the balance sheet of Banimmo.

## LISTE DES IMMEUBLES – RENTAL PROPERTIES PORTFOLIO

| Situation de l'immeuble               | Nom ou rue                               | Zone     | Dépt                                      | Surface QP<br>en m <sup>2</sup> | Taux<br>d'occupation<br>financier | Date<br>d'acquisition |
|---------------------------------------|------------------------------------------|----------|-------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| Location of the property              | Name or street                           | Area     | Dept                                      | Surface in<br>sqm               | Financial<br>occupancy<br>rate    | Acquisition date      |
| <b>LOCAUX D'ACTIVITÉ ET ENTREPÔTS</b> |                                          |          | <b>INDUSTRIAL PREMISES AND WAREHOUSES</b> |                                 |                                   |                       |
| 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                  |
| Goussainville                         | Rue Le Nôtre                             | RP       | 95                                        | 2 963                           | 65%                               | 1995                  |
| Valbonne                              | Parc Sophia Antipolis, route des Dolines | Province | 6                                         | 1 316                           | 100%                              | 1995                  |
| Nice                                  | Les Gabins, rue Guiglionda               | Province | 6                                         | 15 706                          | 58%                               | 2006                  |
| Aix les Milles                        | Rue Georges Claude                       | Province | 13                                        | 5 539                           | 100%                              | 1975                  |
| Marseille                             | Avenue de Hambourg                       | Province | 13                                        | 1 066                           | 100%                              | 1995                  |
| 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                          | 100%                              | 1991                  |
| L' Isle d' Abeau                      | Rue d'Anjou – La Verpillière             | Province | 38                                        | 3 050                           | 100%                              | 1991                  |
| Mer                                   | Za des Mardaux                           | Province | 41                                        | 34 000                          | 94%                               | 2006                  |
| St Etienne                            | Molina                                   | Province | 42                                        | 42 278                          | En cours                          | 2007                  |
| St Etienne                            | Rue Victor Grignard                      | Province | 42                                        | 1 170                           | 100%                              | 1995                  |
| Saint-Cyr-en-Val                      | Rue du Rond d'Eau                        | Province | 45                                        | 38 803                          | 100%                              | 2005                  |
| Bussy-Lettrée (Courbet)               | Zac n°1 Europort – Vatry                 | Province | 51                                        | 19 211                          | 100%                              | 2004                  |
| Seichamps                             | Rue des Grands Prés                      | Province | 54                                        | 1 979                           | 100%                              | 1995                  |
| Roubaix – Leers                       | Rue de la Plaine                         | Province | 59                                        | 21 461                          | 42%                               | 2005                  |
| Lezennes                              | ZI du Hellu                              | Province | 59                                        | 4 133                           | 1%                                | 1995                  |
| Vénissieux                            | Rue E. Hénaff / rue F. Pelloutier        | Province | 69                                        | 2 337                           | 100%                              | 1998                  |
| Thouars                               | Rue Jean Devaux                          | Province | 79                                        | 32 000                          | 65%                               | 2007                  |
| Vilvoorde                             |                                          | Belgique |                                           | 10 500                          | ns                                | 2008                  |

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

| Situation de l'immeuble  | Nom ou rue                                                                   | Zone     | Dépt | Surface QP<br>en m <sup>2</sup> | Taux<br>d'occupation<br>financier | Date<br>d'acquisition |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------|------|---------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| Location of the property | Name or street                                                               | Area     | Dept | Surface in<br>sqm               | Financial<br>occupancy<br>rate    | Acquisition date      |
| <b>BUREAUX</b>           |                                                                              |          |      |                                 |                                   | <b>OFFICES</b>        |
| Paris 12 <sup>e</sup>    | « Tour Bercy » - Rue Traversière                                             | Paris    | 75   | 7 783                           | 100%                              | 1974                  |
| Paris 8 <sup>e</sup>     | Rue de Ponthieu                                                              | Paris    | 75   | 9 555                           | 98%                               | 2006                  |
| Paris 8 <sup>e</sup>     | Rue Tronchet                                                                 | Paris    | 75   | 376                             | 100%                              | 1979                  |
| Paris 3 <sup>e</sup>     | Rue Réaumur                                                                  | Paris    | 75   | 1 814                           | 100%                              | 1995                  |
| Paris 3 <sup>e</sup>     | Rue Chapon                                                                   | Paris    | 75   | 1 100                           | 100%                              | 2005                  |
| Paris 9 <sup>e</sup>     | Rue Auber                                                                    | Paris    | 75   | 2 289                           | 92%                               | 2008                  |
| Paris 10 <sup>e</sup>    | Rue d'Enghien                                                                | Paris    | 75   | 1 058                           | 100%                              | 2008                  |
| Croissy Beaubourg        | Bld de Courcerin                                                             | RP       | 77   | 5 575                           | 96%                               | 1996                  |
| Croissy Beaubourg        | Rue d'Emerainville                                                           | RP       | 77   | 1 000                           | 77%                               | 2005                  |
| Croissy Beaubourg        | Bld Beaubourg                                                                | RP       | 77   | 1 199                           | 100%                              | 1997                  |
| Bailly                   | Zac du Cornouiller<br>Parc de Pissaloup – Av. J.<br>d'Alembert               | RP       | 78   | 3 096                           | 100%                              | 1999                  |
| Trappes                  |                                                                              | RP       | 78   | 10 942                          | 100%                              | 2006                  |
| Saint Germain en Laye    | Rue des Gaudines                                                             | RP       | 78   | 2 024                           | 100%                              | 2002                  |
| Montigny-le-Bretonneux   | « TDF St Quentin » - Rue Ampère<br>« Espace Lumière » - Rue E.               | RP       | 78   | 10 142                          | 100%                              | 2003                  |
| Chatou                   | Pathé                                                                        | RP       | 78   | 4 230                           | 86%                               | 2003                  |
| Saint Germain en Laye    | Rue Témar<br>« Parc Euclide » - Rue Blaise<br>Pascal                         | RP       | 78   | 1 450                           | 100%                              | 2002                  |
| Elancourt                |                                                                              | RP       | 78   | 6 339                           | 77%                               | 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<br>« L'Odysée » - Rue de la Terre<br>de Feu            | RP       | 91   | 2 600                           | 100%                              | 1989                  |
| Les Ulis                 |                                                                              | RP       | 91   | 3 350                           | 100%                              | 2003                  |
| Corbeil Essonnes         | Darblay I – Avenue Darblay<br>Darblay II – Rue des Petites<br>Bordes         | RP       | 91   | 6 205                           | 100%                              | 2003                  |
| Corbeil Essonnes         |                                                                              | 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                           | 75%                               | 1980                  |
| Sèvres                   | Rue des Bruyères<br>Les Corvettes, avenue de<br>Stalingrad                   | RP       | 92   | 462                             | 100%                              | 1984                  |
| Colombes                 |                                                                              | RP       | 92   | 13 600                          | 68%                               | 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                  |
| Noisy le Grand           | ZI des Richardets                                                            | RP       | 93   | 1 645                           | 100%                              | 2005                  |
| Kremlin Bicêtre          | Rue Pierre Brossolette                                                       | RP       | 94   | 3 000                           | 92%                               | 2007                  |
| Cergy Pontoise           | Rue du Petit Albi<br>« Junon-Jupiter » - Les Triades -<br>Biot               | RP       | 95   | 3 000                           | 100%                              | 2007                  |
| Sophia Antipolis         |                                                                              | Province | 6    | 3 461                           | 100%                              | 1999                  |
| Sophia Antipolis         | « Minerve » - Les Triades - Biot<br>« Les Oréades » - Route du Pin<br>Motard | Province | 6    | 2 067                           | 100%                              | 1999                  |
| Sophia Antipolis         |                                                                              | Province | 6    | 2 307                           | 100%                              | 2000                  |
| Valbonne - rose          | Route des Lucioles - Sophia<br>Antipolis                                     | Province | 6    | 2 781                           | 100%                              | 1986                  |
| Valbonne - beige         | Route des Lucioles - Sophia<br>Antipolis                                     | Province | 6    | 700 *                           | 100%                              | 1992                  |
| Aix-en-Provence          | « Décisium » - Rue Mahatma<br>Gandhi                                         | Province | 13   | 2 168                           | 82%                               | 1994                  |
| Aix en Provence          | Rue Louis de Broglie – Zac<br>Duranne                                        | Province | 13   | 880                             | 100%                              | 1997                  |

|                          |                                       |          |    |       |      |      |
|--------------------------|---------------------------------------|----------|----|-------|------|------|
| Marseille                | Rue André Roussin                     | Province | 13 | 1 329 | 100% | 1998 |
| Marseille                | « Grand Ecran » - André Roussin       | Province | 13 | 3 988 | 100% | 2002 |
| Vitrolles - ZAC d'Anjoly | Zac de L'Anjoly – Ilot 375            | Province | 13 | 5 880 | 100% | 1993 |
| Bayeux                   | Place Charles de Gaulle               | Province | 14 | 670   | 0%   | 1995 |
| Toulouse                 | Perisud                               | Province | 31 | 2 599 | 100% | 1995 |
| Toulouse Blagnac         | Rue Marcel Doret                      | Province | 31 | 2 692 | 100% | 1995 |
| Toulouse                 | Avenue de l'Europe                    | Province | 31 | 625   | 80%  | 1995 |
| Montpellier              | Zac du Millénaire, avenue Einstein    | Province | 34 | 1 128 | 100% | 1995 |
| 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 | 74%  | 1995 |
| 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 | 80%  | 2005 |
| Villeneuve d'Ascq        | « Triopolis » - Rue des Fusillés      | Province | 59 | 3 052 | 75%  | 2004 |
| Hesdin                   | Avenue François Mitterand             | Province | 62 | 566   | 0%   | 1995 |
| Mulhouse                 | « L'Epicerie »                        | Province | 68 | 5 073 | 99%  | 2008 |

(\*) Quote-part dans une indivision / [Shares in an joint-ownership](#)

| Situation de l'immeuble  | Nom ou rue     | Zone | Dépt | Surface QP<br>en m <sup>2</sup> | Taux<br>d'occupation<br>financier | Date<br>d'acquisition |
|--------------------------|----------------|------|------|---------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| Location of the property | Name or street | Area | Dept | Surface in<br>sqm               | Financial<br>occupancy<br>rate    | Acquisition date      |

## BUREAUX (suite)

## OFFICES

|              |                                                                           |          |    |        |      |      |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------|----------|----|--------|------|------|
| Bron         | Rue du 35 <sup>e</sup> Régiment d'Aviation<br>« Le Fontenoy » - Rue André | Province | 69 | 4 381  | 65%  | 1996 |
| Lyon Gerland | Bollier<br>« Le Dauphiné » - Rue du                                       | Province | 69 | 3 890  | 71%  | 2006 |
| Lyon         | Dauphiné<br>« Le Rhodanien » - Bld Vivier                                 | Province | 69 | 5 481  | 100% | 2005 |
| Lyon         | Merle                                                                     | Province | 69 | 3 472  | 100% | 1983 |
| Villeurbanne | Bld du 11 Novembre<br>Clos Fontanille – Chemin                            | Province | 69 | 5 790  | 100% | 2002 |
| Avignon      | Mainajaries                                                               | Province | 84 | 860    | 0%   | 1991 |
| Evere        | Stroobants, Picardie 1                                                    | Belgique |    | 4 077  | 54%  | 1999 |
| Zaventem     | Alma Court                                                                | Belgique |    | 16 130 | 65%  | 1999 |
| Antwerp      | Atlantic House                                                            | Belgique |    | 29 396 | 83%  | 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  | na   | 2001 |
| Evere        | Honeywell H3                                                              | Belgique |    | 12 449 | 100% | 2001 |
| Antwerp      | Lange LozanaStraat                                                        | Belgique |    | 7 536  | 100% | 2000 |
| Bruxelles    | Avenue des Arts                                                           | Belgique |    | 3 826  | na%  | 2006 |
| Bruxelles    | North Plaza                                                               | Belgique |    | 14 328 | 80%  | 2008 |
| Bruxelles    | Unilever                                                                  | Belgique |    | 13 608 | 100% | 2008 |
| Kontich      | Prins Boudewijhlann                                                       | Belgique |    | 6 541  | 100% | 2007 |

## SURFACES ET CENTRES COMMERCIAUX

## RETAIL PREMISES

|                           |                                |          |    |         |          |      |
|---------------------------|--------------------------------|----------|----|---------|----------|------|
| Bercy                     | « Tour Gamma » - Rue de Bercy  | Paris    | 75 | 1 481   | 100%     | 2006 |
| Vert St Denis             | RN6 - Cesson                   | RP       | 77 | 4 032   | 100%     | 1977 |
| Quincy sous sénart        | Val d'Yerres II                | RP       | 91 | 3 681 * | 15%      | 1986 |
| St Cloud                  | Rue du Calvaire                | RP       | 92 | 2 676   | 79%      | 2004 |
| Clamart                   | Avenue du Général de Gaulle    | RP       | 92 | 4 955   | En cours | 2007 |
| Troyes-Barbère St Sulpice | Quartier Les Valliers, RN19    | Province | 10 | 6 993   | 100%     | 2007 |
| Bordeaux                  | Quai de Bacalan                | Province | 33 | 23 066  | 65%      | 2005 |
| St Etienne                | Rue Louis Braille - Dorianvest | Province | 42 | 5 070   | 64%      | 2006 |
| Lannemezan Campistrou     | Lieudit « Le Pas de Bedat »    | Province | 65 | 850 *   | 0%       | 1985 |
| Saran                     | RN20                           | Province | 45 | 2 364   | 100%     | 2007 |
| Verviers                  | Gérarchamps                    | Belgique |    | 6 270   | 100%     | 2006 |
| Eeklo                     | Kruger Park                    | Belgique |    | 12 718  | 100%     | 1996 |
| Antwerp                   | Bouwcentrum                    | Belgique |    | 23 480  | 100%     | 2007 |

## HOTELS 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 |

## DIVERS

## MISCELLANEOUS

|                     |                         |           |    |         |      |      |
|---------------------|-------------------------|-----------|----|---------|------|------|
| Paris 12 (parkings) | Rue Traversière         | Paris     | 75 | 23 U.   | 100% | 1997 |
| Saint-Cloud         | Rue du Calvaire         | RP        | 92 | 4 076   | 61%  | 2004 |
| Berlin              | Goerzallee - Zehlendorf | Allemagne |    | 18 313  | 91%  | 2005 |
| Bruxelles           | La Hulpe                | Belgique  |    | Terrain | 100% | 2005 |

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



# **Rapport de Gestion 30 juin 2008**

## **2<sup>ème</sup> partie : Rapports Financiers**

### **A. Comptes semestriels consolidés résumés Arrêté au 30 juin 2008**

## SOMMAIRE

|                                                      |    |
|------------------------------------------------------|----|
| Bilan consolidé                                      |    |
| Actif                                                | 3  |
| Passif                                               | 4  |
| Compte de Résultat consolidé                         | 5  |
| Tableau de variation des capitaux propres consolidés | 6  |
| Tableau des flux de trésorerie consolidés            | 9  |
| Annexe                                               |    |
| 1. Informations relatives à l'entreprise             | 10 |
| 2. Principaux événements du semestre                 | 10 |
| 3. Principes et méthodes comptables                  | 11 |
| 4. Périmètre de consolidation                        | 13 |
| 5. Activités en cours d'abandon                      | 15 |
| 6. Gestion du risque financier                       | 15 |
| 7. Information sectorielle                           | 16 |
| 8. Notes sur le bilan actif                          | 18 |
| 9. Notes sur le bilan passif                         | 19 |
| 10. Notes sur le compte de résultat                  | 20 |
| 11. Engagements et éventualités                      | 24 |
| 12. Instruments financiers                           | 24 |
| 13. Effectifs                                        | 25 |
| 14. Avantages du Personnel                           | 25 |
| 15. Informations relatives aux parties liées         | 26 |
| 16. Événements postérieurs à la date de clôture      | 27 |

| <b>ACTIF</b> <i>(en milliers d'euros)</i>                       | <b>Note</b> | <b>30/06/2008</b> | <b>31/12/2007</b> |
|-----------------------------------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>CAISSE, BANQUES CENTRALES, CCP</b>                           |             | <b>128</b>        | <b>129</b>        |
| <b>ACTIFS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR PAR RESULTAT</b>         |             | <b>21 712</b>     | <b>12 763</b>     |
| Obligations et autres titres à revenu fixe                      |             | 2 149             | 3 413             |
| Actions et autres titres à revenu variable                      |             | 12 914            | 5 834             |
| Instruments dérivés                                             |             | 6 649             | 3 516             |
| <b>INSTRUMENTS DERIVES DE COUVERTURE</b>                        |             |                   | <b>-</b>          |
| <b>ACTIFS FINANCIERS DISPONIBLES A LA VENTE</b>                 |             | <b>50 767</b>     | <b>57 713</b>     |
| <b>PRETS ET CREANCES SUR LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT</b>       | [8.1]       | <b>26 895</b>     | <b>41 974</b>     |
| Comptes ordinaires débiteurs                                    |             | 26 834            | 41 870            |
| Comptes et prêts à terme                                        |             | -                 | -                 |
| Créances rattachées                                             |             | 61                | 104               |
| Opérations de location financement et créances rattachées       |             | -                 | -                 |
| <b>PRETS ET CREANCES SUR LA CLIENTELE</b>                       | [8.2]       | <b>151 290</b>    | <b>172 552</b>    |
| Autres crédits à la clientèle                                   |             | 13 860            | 13 088            |
| Comptes ordinaires débiteurs                                    |             | 2 207             | 2 124             |
| Créances rattachées sur immeubles de placement                  |             | 23 395            | 14 329            |
| Créances clients (prestations de service)                       |             | 13 395            | 34 445            |
| Opérations de location financement et créances rattachées       |             | 98 433            | 108 567           |
| <b>ECART DE REEVALUATION DES PORTEFEUILLES COUVERTS EN TAUX</b> |             | <b>-</b>          | <b>-</b>          |
| <b>ACTIFS FINANCIERS DETENUS JUSQU'À L'ECHEANCE</b>             |             | <b>-</b>          | <b>-</b>          |
| <b>ACTIFS D'IMPOTS COURANTS</b>                                 |             | <b>226</b>        | <b>1 801</b>      |
| <b>ACTIFS D'IMPOTS DIFFERES</b>                                 |             | <b>1 480</b>      | <b>1 477</b>      |
| <b>AUTRES ACTIFS</b>                                            |             | <b>76 201</b>     | <b>83 260</b>     |
| Acomptes sur dividendes versés au cours de l'exercice           |             | -                 | 3 649             |
| Actifs divers                                                   |             | 76 201            | 79 611            |
| <b>ACTIFS NON COURANTS DESTINES A ETRE CEDES</b>                |             | <b>13 309</b>     | <b>38 256</b>     |
| <b>PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE</b> |             | <b>30 422</b>     | <b>28 614</b>     |
| <b>IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>                                   | [8.3]       | <b>1 049 350</b>  | <b>912 591</b>    |
| Immobilisations en location                                     |             | 1 049 350         | 912 591           |
| Immobilisations temporairement non louées                       |             | -                 | -                 |
| <b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>                              |             | <b>1 714</b>      | <b>3 643</b>      |
| <b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>                            |             | <b>1 101</b>      | <b>1 383</b>      |
| <b>GOODWILL</b>                                                 |             | <b>3 661</b>      | <b>6 907</b>      |
| <b>TOTAL ACTIF</b>                                              |             | <b>1 428 256</b>  | <b>1 363 065</b>  |

| <b>PASSIF</b> (en milliers d'euros)                               | Note  | 30/06/2008       | 31/12/2007       |
|-------------------------------------------------------------------|-------|------------------|------------------|
| <b>BANQUES CENTRALES, CCP</b>                                     |       | -                | -                |
| <b>PASSIFS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR PAR RESULTAT</b>          |       | 864              | 1 152            |
| <b>INSTRUMENTS DERIVES DE COUVERTURE</b>                          |       | 465              | -                |
| <b>DETTES ENVERS LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT</b>                 | [9.1] | 687 973          | 588 045          |
| Comptes ordinaires créditeurs                                     |       | 4 340            | 5 260            |
| Comptes et emprunts à terme                                       |       | 683 633          | 582 785          |
| <b>DETTES ENVERS LA CLIENTELE</b>                                 | [9.2] | 12 946           | 12 242           |
| Comptes ordinaires créditeurs                                     |       | 1 056            | 1 133            |
| Autres sommes dues                                                |       | -                | -                |
| Comptes et emprunts à terme                                       |       | 11 890           | 11 109           |
| <b>DETTES REPRESENTÉES PAR UN TITRE</b>                           | [9.3] | 60 635           | 24 919           |
| <b>ECART DE REEVALUATION DES PORTEFEUILLES COUVERTS EN TAUX</b>   |       | -                | -                |
| <b>PASSIFS D'IMPOTS COURANTS</b>                                  |       | 9 085            | 8 686            |
| <b>PASSIFS D'IMPOTS DIFFERES</b>                                  |       | 22 066           | 25 689           |
| <b>AUTRES PASSIFS</b>                                             |       | 109 422          | 126 645          |
| <b>DETTES LIEES AUX ACTIFS NON COURANTS DESTINES A ETRE CEDES</b> |       |                  | -                |
| <b>PROVISIONS</b>                                                 |       | 5 030            | 5 706            |
| <b>CAPITAUX PROPRES</b>                                           |       | 519 769          | 569 982          |
| <b>CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE</b>                            |       | 425 664          | 469 244          |
| <b>CAPITAL ET RESERVES LIEES</b>                                  |       | 171 565          | 171 495          |
| Capital                                                           |       | 47 800           | 47 700           |
| Primes                                                            |       | 23 947           | 23 787           |
| Composante capital des instruments hybrides                       |       | 104 902          | 105 406          |
| Actions propres                                                   |       | (5 084)          | (5 399)          |
| <b>AUTRES RESERVES</b>                                            |       | 242 207          | 184 247          |
| <b>GAINS OU PERTES LATENTS OU DIFFERES</b>                        | [9.4] | 21 776           | 35 344           |
| Gains ou pertes latents sur instruments dérivés                   |       | -                | -                |
| Gains ou pertes latents sur actifs disponibles à la vente         |       | 21 776           | 35 344           |
| <b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>                                     |       | (9 884)          | 78 159           |
| <b>INTERETS MINORITAIRES</b>                                      |       | 94 105           | 100 738          |
| Part des minoritaires dans les réserves consolidées               |       | 91 641           | 87 290           |
| Part des minoritaires dans les résultats consolidés               |       | 2 464            | 13 448           |
| <b>TOTAL PASSIF</b>                                               |       | <b>1 428 256</b> | <b>1 363 065</b> |

| <b>COMPTE DE RESULTAT</b> <small>(en milliers d'euros)</small>                                         | Note   | 30/06/2008     | 31/12/2007     | 30/06/2007<br>Retraité |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------------|----------------|------------------------|
| <b>INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES</b>                                                                  |        | <b>3 398</b>   | <b>9 430</b>   | <b>4 167</b>           |
| Sur titres à revenu fixe disponibles à la vente                                                        |        | -              | 91             | -                      |
| Sur prêts et créances sur établissements de crédit                                                     |        | 470            | 1 681          | 225                    |
| Sur prêts et créances sur la clientèle                                                                 |        | 173            | 211            | 114                    |
| Sur actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance                                                       |        | -              | -              | -                      |
| Sur instruments dérivés de couverture                                                                  |        | -              | -              | -                      |
| Sur opérations de location financement                                                                 |        | 2 755          | 7 446          | 3 828                  |
| Sur créances dépréciées                                                                                |        | -              | -              | -                      |
| <b>INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES</b>                                                                  |        | <b>18 245</b>  | <b>35 063</b>  | <b>16 380</b>          |
| Sur dettes envers les établissements de crédit                                                         |        | 17 892         | 34 369         | 16 122                 |
| Sur dettes envers la clientèle                                                                         |        | 331            | 640            | 232                    |
| Sur dettes représentées par un titre                                                                   |        | -              | -              | -                      |
| Sur dettes subordonnées                                                                                |        | 22             | 54             | 27                     |
| Sur opérations de location financement                                                                 |        | -              | -              | -                      |
| Sur prêts et créances                                                                                  |        | -              | -              | -                      |
| <b>COMMISSIONS (PRODUITS)</b>                                                                          |        | <b>-</b>       | <b>-</b>       | <b>-</b>               |
| <b>COMMISSIONS (CHARGES)</b>                                                                           |        | <b>379</b>     | <b>3 218</b>   | <b>507</b>             |
| <b>GAINS OU PERTES NETS SUR INSTRUMENTS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR PAR RESULTAT</b>                  |        | <b>3 448</b>   | <b>2 264</b>   | <b>1 780</b>           |
| <b>GAINS OU PERTES NETS SUR ACTIFS FINANCIERS DISPONIBLES A LA VENTE</b>                               |        | <b>3 719</b>   | <b>4 297</b>   | <b>3 480</b>           |
| <b>PRODUITS DES AUTRES ACTIVITES</b>                                                                   | [10-1] | <b>119 417</b> | <b>355 427</b> | <b>146 592</b>         |
| Produits sur opérations de location financement                                                        |        | 4 338          | 16 145         | 5 861                  |
| Produits des opérations immobilières                                                                   |        | 59 486         | 171 824        | 49 339                 |
| Produits sur immeubles de placement                                                                    |        | 49 455         | 154 503        | 84 031                 |
| Autres produits d'exploitation divers                                                                  |        | 6 138          | 12 955         | 7 362                  |
| <b>CHARGES DES AUTRES ACTIVITES</b>                                                                    | [10.1] | <b>101 630</b> | <b>221 528</b> | <b>76 083</b>          |
| Charges sur opérations de location financement                                                         |        | 3 999          | 13 397         | 4 103                  |
| Charges sur opérations immobilières                                                                    |        | 56 669         | 161 201        | 46 598                 |
| Charges sur immeubles de placement                                                                     |        | 38 029         | 42 681         | 23 404                 |
| Autres charges d'exploitation diverses                                                                 |        | 2 933          | 4 248          | 1 978                  |
| <b>PRODUIT NET BANCAIRE</b>                                                                            |        | <b>9 728</b>   | <b>111 609</b> | <b>63 049</b>          |
| <b>CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION</b>                                                                | [10.2] | <b>16 010</b>  | <b>33 739</b>  | <b>16 039</b>          |
| <b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES</b> | [10.3] | <b>725</b>     | <b>2 614</b>   | <b>2 213</b>           |
| <b>RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION</b>                                                                    |        | <b>(7 007)</b> | <b>75 256</b>  | <b>44 797</b>          |
| <b>COÛT DU RISQUE</b>                                                                                  | [10.4] | <b>(593)</b>   | <b>(1 564)</b> | <b>95</b>              |
| <b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>                                                                         |        | <b>(7 600)</b> | <b>73 691</b>  | <b>44 892</b>          |
| <b>QUOTE-PART DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE</b>                                                 | [10.5] | <b>3 499</b>   | <b>2 426</b>   | <b>557</b>             |
| <b>GAINS OU PERTES NETS SUR AUTRES ACTIFS</b>                                                          | [10.6] | <b>18</b>      | <b>12 706</b>  | <b>13 221</b>          |
| <b>VARIATION DE VALEURS DES GOODWILL</b>                                                               | [10.7] | <b>(1 754)</b> | <b>(1 365)</b> | <b>(2 765)</b>         |
| <b>RESULTAT COURANT AVANT IMPÔT</b>                                                                    |        | <b>(5 837)</b> | <b>87 458</b>  | <b>55 905</b>          |
| <b>IMPÔT SUR LES BENEFICES</b>                                                                         |        | <b>(1 583)</b> | <b>4 090</b>   | <b>7 612</b>           |
| <b>RESULTAT NET D'IMPOT DES ACTIVITES ARRETEES OU EN COURS DE CESSION</b>                              | [10.8] |                | <b>59</b>      | <b>-</b>               |
| <b>RESULTAT NET</b>                                                                                    |        | <b>(7 420)</b> | <b>91 607</b>  | <b>63 517</b>          |
| <b>RESULTAT NET - PART DES MINORITAIRES</b>                                                            |        | <b>2 464</b>   | <b>13 448</b>  | <b>13 752</b>          |
| <b>RESULTAT NET - PART DU GROUPE</b>                                                                   |        | <b>(9 884)</b> | <b>78 159</b>  | <b>49 765</b>          |
| Par action (en euros)                                                                                  | [10.9] | (1.24)         | 9,76           | 19,46                  |
| Par action après dilution (en euros)                                                                   | [10.9] | (1.03)         | 8,11           | 16,73                  |

## Tableau de variation des capitaux propres consolidés

| (en milliers d'euros)                                                                                 | Capital et réserves liées |                           |                      | Autres réserves     |                      | Sous-total à reporter (1) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|----------------------|---------------------|----------------------|---------------------------|
|                                                                                                       | Capital                   | Réserves liées au capital |                      | Titres auto-détenus | Réserves consolidées |                           |
|                                                                                                       |                           | Primes                    | Instruments hybrides |                     |                      |                           |
| <b>Capitaux propres au 01/01/2007</b>                                                                 | <b>47 600</b>             | <b>23 439</b>             | <b>31 038</b>        | <b>(444)</b>        | <b>202 787</b>       | <b>304 420</b>            |
| Augmentation de capital                                                                               | 100                       | 348                       | -                    | -                   | (49)                 | 398                       |
| Elimination des titres auto-détenus                                                                   | -                         | -                         | -                    | (1 376)             | -                    | (1 376)                   |
| Emission d'actions de préférence                                                                      | -                         | -                         | -                    | -                   | -                    | -                         |
| Composante capitaux propres des instruments hybrides                                                  | -                         | -                         | -                    | -                   | -                    | -                         |
| Transactions dont le paiement est fondé sur des actions                                               | -                         | -                         | -                    | -                   | -                    | -                         |
| Distribution de dividendes                                                                            | -                         | -                         | -                    | -                   | (12 150)             | (12 150)                  |
| <b>Sous-total des mouvements liés aux actionnaires</b>                                                | <b>100</b>                | <b>348</b>                | <b>-</b>             | <b>(1 376)</b>      | <b>(12 199)</b>      | <b>(13 127)</b>           |
| Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations affectant les capitaux propres | -                         | -                         | -                    | -                   | -                    | -                         |
| Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations rapportées au résultat         | -                         | -                         | -                    | -                   | -                    | -                         |
| - Produits                                                                                            | -                         | -                         | -                    | -                   | -                    | -                         |
| - Charges                                                                                             | -                         | -                         | -                    | -                   | -                    | -                         |
| 1 <sup>er</sup> semestre 2007                                                                         | -                         | -                         | -                    | -                   | -                    | -                         |
| <b>Sous-total</b>                                                                                     | <b>-</b>                  | <b>-</b>                  | <b>-</b>             | <b>-</b>            | <b>-</b>             | <b>-</b>                  |
| 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                                                                                     | -                         | -                         | -                    | -                   | *(4 604)             | (4 604)                   |
| <b>Capitaux propres au 30/06/2007</b>                                                                 | <b>47 700</b>             | <b>23 787</b>             | <b>31 038</b>        | <b>(1 820)</b>      | <b>185 984</b>       | <b>286 689</b>            |
| Augmentation de capital                                                                               | -                         | -                         | -                    | -                   | -                    | -                         |
| Elimination des titres auto-détenus                                                                   | -                         | -                         | -                    | (3 579)             | -                    | (3 579)                   |
| Emission d'actions de préférence                                                                      | -                         | -                         | -                    | -                   | -                    | -                         |
| Composante capitaux propres des instruments hybrides                                                  | -                         | -                         | 74 368               | -                   | -                    | 74 368                    |
| Transactions dont le paiement est fondé sur des actions                                               | -                         | -                         | -                    | -                   | -                    | -                         |
| Distribution de dividendes                                                                            | -                         | -                         | -                    | -                   | -                    | -                         |
| <b>Sous-total des mouvements liés aux actionnaires</b>                                                | <b>-</b>                  | <b>-</b>                  | <b>74 368</b>        | <b>(3 579)</b>      | <b>-</b>             | <b>70 789</b>             |
| Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations affectant les capitaux propres | -                         | -                         | -                    | -                   | -                    | -                         |
| Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations rapportées au résultat         | -                         | -                         | -                    | -                   | -                    | -                         |
| - Produits                                                                                            | -                         | -                         | -                    | -                   | -                    | -                         |
| - Charges                                                                                             | -                         | -                         | -                    | -                   | -                    | -                         |
| 2 <sup>nd</sup> semestre 2007                                                                         | -                         | -                         | -                    | -                   | -                    | -                         |
| <b>Sous-total</b>                                                                                     | <b>-</b>                  | <b>-</b>                  | <b>-</b>             | <b>-</b>            | <b>-</b>             | <b>-</b>                  |
| Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires                                           | -                         | -                         | -                    | -                   | 236                  | 236                       |
| Changements de méthodes comptables                                                                    | -                         | -                         | -                    | -                   | -                    | -                         |
| Quote-part dans les variations de capitaux propres des entreprises mises en équivalence               | -                         | -                         | -                    | -                   | -                    | -                         |
| Autres variations                                                                                     | -                         | -                         | -                    | -                   | *(1 973)             | (1 973)                   |
| <b>Capitaux propres au 31/12/2007</b>                                                                 | <b>47 700</b>             | <b>23 787</b>             | <b>105 406</b>       | <b>(5 399)</b>      | <b>184 247</b>       | <b>355 742</b>            |
| Affectation du résultat 2007                                                                          | -                         | -                         | -                    | -                   | 78 159               | 78 159                    |
| <b>Capitaux propres au 01/01/2008</b>                                                                 | <b>47 700</b>             | <b>23 787</b>             | <b>105 406</b>       | <b>(5 399)</b>      | <b>262 406</b>       | <b>433 901</b>            |
| Augmentation de capital                                                                               | 100                       | 160                       | -                    | -                   | -                    | 260                       |
| Elimination des titres auto-détenus                                                                   | -                         | -                         | -                    | 315                 | -                    | 315                       |
| Emission d'actions de préférence                                                                      | -                         | -                         | -                    | -                   | -                    | -                         |
| Composante capitaux propres des instruments hybrides                                                  | -                         | -                         | (504)                | -                   | -                    | (504)                     |
| Transactions dont le paiement est fondé sur des actions                                               | -                         | -                         | -                    | -                   | -                    | -                         |
| Distribution de dividendes                                                                            | -                         | -                         | -                    | -                   | (13 170)             | (13 170)                  |
| <b>Sous-total des mouvements liés aux actionnaires</b>                                                | <b>100</b>                | <b>160</b>                | <b>(504)</b>         | <b>315</b>          | <b>(13 170)</b>      | <b>(13 099)</b>           |
| Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations affectant les capitaux propres | -                         | -                         | -                    | -                   | -                    | -                         |
| Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations rapportées au résultat         | -                         | -                         | -                    | -                   | -                    | -                         |
| - Produits                                                                                            | -                         | -                         | -                    | -                   | -                    | -                         |
| - Charges                                                                                             | -                         | -                         | -                    | -                   | -                    | -                         |
| 1 <sup>er</sup> semestre 2008                                                                         | -                         | -                         | -                    | -                   | -                    | -                         |
| <b>Sous-total</b>                                                                                     | <b>-</b>                  | <b>-</b>                  | <b>-</b>             | <b>-</b>            | <b>-</b>             | <b>-</b>                  |
| 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)                   |
| <b>Capitaux propres au 30/06/2008</b>                                                                 | <b>47 800</b>             | <b>23 947</b>             | <b>104 902</b>       | <b>(5 084)</b>      | <b>242 207</b>       | <b>413 773</b>            |

\* Dont (4 935) sur les ORA et les TSDI, (3 999) affectation de résultat, (2 493) frais de IPO, 1 357 régul, résultat 2006, sur Banimmco, 584 sur réduction capital BFI

\*\* Dont (4 181) sur les ORA et les TSDI

## Tableau de variation des capitaux propres consolidés (suite)

| (en milliers d'euros)                                                                                 | Gains/pertes latents ou différés (nets d'IS) |                        |                                                        |                                                       | Sous-total à reporter (2) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------|
|                                                                                                       | liés aux écarts de conversion                | liés à la réévaluation | Variations de valeur des actifs disponibles à la vente | Variations de valeur des instr. dérivés de couverture |                           |
| <b>Capitaux propres au 01/01/2007</b>                                                                 | -                                            | -                      | 13 566                                                 | -                                                     | 13 566                    |
| Augmentation de capital                                                                               | -                                            | -                      | -                                                      | -                                                     | -                         |
| Elimination des titres auto-détenus                                                                   | -                                            | -                      | -                                                      | -                                                     | -                         |
| Emission d'actions de préférence                                                                      | -                                            | -                      | -                                                      | -                                                     | -                         |
| Composante capitaux propres des instruments hybrides                                                  | -                                            | -                      | -                                                      | -                                                     | -                         |
| Transactions dont le paiement est fondé sur des actions                                               | -                                            | -                      | -                                                      | -                                                     | -                         |
| Distribution de dividendes                                                                            | -                                            | -                      | -                                                      | -                                                     | -                         |
| <b>Sous-total des mouvements liés aux actionnaires</b>                                                | -                                            | -                      | -                                                      | -                                                     | -                         |
| Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations affectant les capitaux propres | -                                            | -                      | 8 306                                                  | -                                                     | 8 306                     |
| Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations rapportées au résultat         | -                                            | -                      | -                                                      | -                                                     | -                         |
| - Produit                                                                                             | -                                            | -                      | -                                                      | -                                                     | -                         |
| - Charge                                                                                              | -                                            | -                      | -                                                      | -                                                     | -                         |
| 1 <sup>er</sup> semestre 2007                                                                         | -                                            | -                      | -                                                      | -                                                     | -                         |
| <b>Sous-total</b>                                                                                     | -                                            | -                      | 8 306                                                  | -                                                     | 8 306                     |
| 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                                                                                     | -                                            | -                      | -                                                      | -                                                     | -                         |
| <b>Capitaux propres au 30/06/2007</b>                                                                 | -                                            | -                      | 21 872                                                 | -                                                     | 21 872                    |
| Augmentation de capital                                                                               | -                                            | -                      | -                                                      | -                                                     | -                         |
| Elimination des titres auto-détenus                                                                   | -                                            | -                      | -                                                      | -                                                     | -                         |
| Emission d'actions de préférence                                                                      | -                                            | -                      | -                                                      | -                                                     | -                         |
| Composante capitaux propres des instruments hybrides                                                  | -                                            | -                      | -                                                      | -                                                     | -                         |
| Transactions dont le paiement est fondé sur des actions                                               | -                                            | -                      | -                                                      | -                                                     | -                         |
| Distribution de dividendes                                                                            | -                                            | -                      | -                                                      | -                                                     | -                         |
| <b>Sous-total des mouvements liés aux actionnaires</b>                                                | -                                            | -                      | -                                                      | -                                                     | -                         |
| Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations affectant les capitaux propres | -                                            | -                      | 13 472                                                 | -                                                     | 13 472                    |
| Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations rapportées au résultat         | -                                            | -                      | -                                                      | -                                                     | -                         |
| - Produit                                                                                             | -                                            | -                      | -                                                      | -                                                     | -                         |
| - Charge                                                                                              | -                                            | -                      | -                                                      | -                                                     | -                         |
| 2 <sup>nd</sup> semestre 2007                                                                         | -                                            | -                      | -                                                      | -                                                     | -                         |
| <b>Sous-total</b>                                                                                     | -                                            | -                      | 13 472                                                 | -                                                     | 13 472                    |
| 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                                                                                     | -                                            | -                      | -                                                      | -                                                     | -                         |
| <b>Capitaux propres au 31/12/2007</b>                                                                 | -                                            | -                      | 35 344                                                 | -                                                     | 35 344                    |
| Affectation du résultat 2007                                                                          | -                                            | -                      | -                                                      | -                                                     | -                         |
| <b>Capitaux propres au 01/01/2008</b>                                                                 | -                                            | -                      | 35 344                                                 | -                                                     | 35 344                    |
| Augmentation de capital                                                                               | -                                            | -                      | -                                                      | -                                                     | -                         |
| Elimination des titres auto-détenus                                                                   | -                                            | -                      | -                                                      | -                                                     | -                         |
| Emission d'actions de préférence                                                                      | -                                            | -                      | -                                                      | -                                                     | -                         |
| Composante capitaux propres des instruments hybrides                                                  | -                                            | -                      | -                                                      | -                                                     | -                         |
| Transactions dont le paiement est fondé sur des actions                                               | -                                            | -                      | -                                                      | -                                                     | -                         |
| Distribution de dividendes                                                                            | -                                            | -                      | -                                                      | -                                                     | -                         |
| <b>Sous-total des mouvements liés aux actionnaires</b>                                                | -                                            | -                      | -                                                      | -                                                     | -                         |
| Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations affectant les capitaux propres | -                                            | -                      | (13 568)                                               | -                                                     | (13 568)                  |
| Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations rapportées au résultat         | -                                            | -                      | -                                                      | -                                                     | -                         |
| - Produit                                                                                             | -                                            | -                      | -                                                      | -                                                     | -                         |
| - Charge                                                                                              | -                                            | -                      | -                                                      | -                                                     | -                         |
| 1 <sup>er</sup> semestre 2008                                                                         | -                                            | -                      | -                                                      | -                                                     | -                         |
| <b>Sous-total</b>                                                                                     | -                                            | -                      | (13 568)                                               | -                                                     | (13 568)                  |
| 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                                                                                     | -                                            | -                      | -                                                      | -                                                     | -                         |
| <b>Capitaux propres au 30/06/2008</b>                                                                 | -                                            | -                      | 21 776                                                 | -                                                     | 21 776                    |

## Tableau de variation des capitaux propres consolidés (suite)

| (en milliers d'euros)                                                                                 | Report des sous-totaux<br>(1) + (2) | Résultat net<br>part du groupe | Capitaux propres<br>part du groupe | Capitaux propres<br>part des<br>minoritaires | Total capitaux<br>propres<br>consolidés |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Capitaux propres au 01/01/2007</b>                                                                 | <b>317 986</b>                      | -                              | <b>317 986</b>                     | <b>36 065</b>                                | <b>354 051</b>                          |
| Augmentation de capital                                                                               | 398                                 | -                              | 398                                | 54 961                                       | 55 359                                  |
| Elimination des titres auto-détenus                                                                   | (1 376)                             | -                              | (1 376)                            | -                                            | (1 376)                                 |
| Emission d'actions de préférence                                                                      | -                                   | -                              | -                                  | -                                            | -                                       |
| Composante capitaux propres des instruments hybrides                                                  | -                                   | -                              | -                                  | -                                            | -                                       |
| Transactions dont le paiement est fondé sur des actions                                               | -                                   | -                              | -                                  | -                                            | -                                       |
| Distribution de dividendes                                                                            | (12 150)                            | -                              | (12 150)                           | (9 818)                                      | (21 968)                                |
| <b>Sous-total des mouvements liés aux actionnaires</b>                                                | <b>(13 127)</b>                     | -                              | <b>(13 127)</b>                    | <b>45 143</b>                                | <b>32 015</b>                           |
| Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations affectant les capitaux propres | 8 306                               | -                              | 8 306                              | -                                            | 8 306                                   |
| Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations rapportées au résultat         | -                                   | -                              | -                                  | -                                            | -                                       |
| - Produit                                                                                             | -                                   | -                              | -                                  | -                                            | -                                       |
| - Charge                                                                                              | -                                   | -                              | -                                  | -                                            | -                                       |
| 1 <sup>er</sup> semestre 2007                                                                         | -                                   | 52 429                         | 52 429                             | 13 752                                       | 66 181                                  |
| <b>Sous-total</b>                                                                                     | <b>8 306</b>                        | <b>52 429</b>                  | <b>60 735</b>                      | <b>13 752</b>                                | <b>74 487</b>                           |
| Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires                                           | -                                   | -                              | -                                  | 13 314                                       | 13 314                                  |
| Changements de méthodes comptables                                                                    | -                                   | -                              | -                                  | -                                            | -                                       |
| Quote-part dans les variations de capitaux propres des entreprises mises en équivalence               | -                                   | -                              | -                                  | -                                            | -                                       |
| Autres variations                                                                                     | (4 604)                             | -                              | (4 604)                            | (2 766)                                      | (7 370)                                 |
| <b>Capitaux propres au 30/06/2007</b>                                                                 | <b>308 561</b>                      | <b>52 429</b>                  | <b>360 989</b>                     | <b>105 508</b>                               | <b>466 499</b>                          |
| Augmentation de capital                                                                               | -                                   | -                              | -                                  | 1 744                                        | 1 744                                   |
| Elimination des titres auto-détenus                                                                   | (3 579)                             | -                              | (3 579)                            | -                                            | (3 579)                                 |
| Emission d'actions de préférence                                                                      | -                                   | -                              | -                                  | -                                            | -                                       |
| Composante capitaux propres des instruments hybrides                                                  | 74 368                              | -                              | 74 368                             | -                                            | 74 368                                  |
| Transactions dont le paiement est fondé sur des actions                                               | -                                   | -                              | -                                  | -                                            | -                                       |
| Distribution de dividendes                                                                            | -                                   | -                              | -                                  | -                                            | -                                       |
| <b>Sous-total des mouvements liés aux actionnaires</b>                                                | <b>70 789</b>                       | -                              | <b>70 789</b>                      | <b>1 744</b>                                 | <b>72 533</b>                           |
| Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations affectant les capitaux propres | 13 472                              | -                              | 13 472                             | -                                            | 13 472                                  |
| Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations rapportées au résultat         | -                                   | -                              | -                                  | -                                            | -                                       |
| - Produit                                                                                             | -                                   | -                              | -                                  | -                                            | -                                       |
| - Charge                                                                                              | -                                   | -                              | -                                  | -                                            | -                                       |
| 2 <sup>ème</sup> semestre 2007                                                                        | -                                   | 25 730                         | 25 730                             | (304)                                        | 25 426                                  |
| <b>Sous-total</b>                                                                                     | <b>13 472</b>                       | <b>25 730</b>                  | <b>39 202</b>                      | <b>(304)</b>                                 | <b>38 898</b>                           |
| Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires                                           | 236                                 | -                              | 236                                | (5 247)                                      | (5 011)                                 |
| Changements de méthodes comptables                                                                    | -                                   | -                              | -                                  | -                                            | -                                       |
| Quote-part dans les variations de capitaux propres des entreprises mises en équivalence               | -                                   | -                              | -                                  | -                                            | -                                       |
| Autres variations                                                                                     | (1 973)                             | -                              | (1 973)                            | (963)                                        | (2 936)                                 |
| <b>Capitaux propres au 31/12/2007</b>                                                                 | <b>391 086</b>                      | <b>78 159</b>                  | <b>469 244</b>                     | <b>100 738</b>                               | <b>569 982</b>                          |
| Affectation du résultat 2007                                                                          | 78 159                              | (78 159)                       | -                                  | -                                            | -                                       |
| <b>Capitaux propres au 01/01/2008</b>                                                                 | <b>469 245</b>                      | -                              | <b>469 244</b>                     | <b>100 738</b>                               | <b>569 982</b>                          |
| Augmentation de capital                                                                               | 260                                 | -                              | 260                                | -                                            | 260                                     |
| Elimination des titres auto-détenus                                                                   | 315                                 | -                              | 315                                | -                                            | 315                                     |
| Emission d'actions de préférence                                                                      | -                                   | -                              | -                                  | -                                            | -                                       |
| Composante capitaux propres des instruments hybrides                                                  | (504)                               | -                              | (504)                              | -                                            | (504)                                   |
| Transactions dont le paiement est fondé sur des actions                                               | -                                   | -                              | -                                  | -                                            | -                                       |
| Distribution de dividendes                                                                            | (13 170)                            | -                              | (13 170)                           | (7 700)                                      | (20 870)                                |
| <b>Sous-total des mouvements liés aux actionnaires</b>                                                | <b>(13 099)</b>                     | -                              | <b>(13 099)</b>                    | <b>(7 700)</b>                               | <b>(20 799)</b>                         |
| Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations affectant les capitaux propres | (13 568)                            | -                              | (13 568)                           | -                                            | (13 568)                                |
| Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations rapportées au résultat         | -                                   | -                              | -                                  | -                                            | -                                       |
| - Produit                                                                                             | -                                   | -                              | -                                  | -                                            | -                                       |
| - Charge                                                                                              | -                                   | -                              | -                                  | -                                            | -                                       |
| 1 <sup>er</sup> semestre 2008                                                                         | -                                   | (9 884)                        | (9 884)                            | 2 464                                        | (7 420)                                 |
| <b>Sous-total</b>                                                                                     | <b>(13 568)</b>                     | <b>(9 884)</b>                 | <b>(23 452)</b>                    | <b>2 464</b>                                 | <b>(20 988)</b>                         |
| 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)                                 |
| <b>Capitaux propres au 30/06/2008</b>                                                                 | <b>435 549</b>                      | <b>(9 884)</b>                 | <b>425 664</b>                     | <b>94 105</b>                                | <b>519 769</b>                          |

## Tableau des flux de trésorerie consolidés

| (en milliers d'euros)                                                                | 30/06/2008       | 31/12/2007      | 30/06/2007      |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------|-----------------|
| <b>I. OPERATIONS LIEES A L'ACTIVITE OPERATIONNELLE</b>                               |                  |                 |                 |
| Résultat net consolidé (y compris Intérêts minoritaires)                             | (7 420)          | 91 607          | 63 517          |
| Dotations nettes aux amortissements et provisions                                    | 5 649            | 12 804          | 7 349           |
| Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur                     | 17 832           | (27 823)        | (20 817)        |
| Autres produits et charges calculés (y compris actualisation)                        | (6 405)          | (7 585)         | (1 175)         |
| Plus et moins values de cession d'actifs                                             | (2 806)          | (20 208)        | (15 051)        |
| - valeur nette comptable des immobilisations cédées                                  | 15 575           | 13 244          | 19 729          |
| - produits de cessions des immobilisations cédées                                    | (18 381)         | (33 452)        | (34 781)        |
| Profits et pertes de dilution                                                        |                  | (12 533)        | (13 271)        |
| Quote-part de résultat dans le résultat des sociétés mises en équivalence            | (638)            | (2 426)         | (557)           |
| Dividendes et remises de résultats de sociétés non consolidées                       | (1 758)          | (4 101)         | (3 468)         |
| <b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</b> | <b>4 454</b>     | <b>29 735</b>   | <b>16 526</b>   |
| Coût de l'endettement financier net                                                  | 17 201           | 31 145          | 16 089          |
| Charge d'impôt (y compris impôt différé)                                             | 1 507            | (4 223)         | (7 048)         |
| <b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b> | <b>23 162</b>    | <b>56 657</b>   | <b>25 566</b>   |
| Impôt payé                                                                           | 1 173            | (10 366)        | (6 734)         |
| Variation des stocks                                                                 | (4 550)          | (17 055)        | (9 316)         |
| Variation des clients et comptes rattachés                                           | 8 760            | (34 777)        | 9 867           |
| Variation des fournisseurs et divers créanciers                                      | (9 958)          | 41 857          | 2 542           |
| Autres variations du besoin en fonds de roulement lié à l'activité opérationnelle    | 10 365           | (852)           | 489             |
| <b>FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE OPERATIONNELLE</b>                   | <b>28 953</b>    | <b>35 463</b>   | <b>22 414</b>   |
| <b>II. OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>                                               |                  |                 |                 |
| Location financement                                                                 | 431              | 2 959           | 11 498          |
| - Décaissements liés aux acquisitions                                                | 10               | (10 120)        | (1 176)         |
| - Encaissements liés aux cessions                                                    | 420              | 13 079          | 12 673          |
| Immeubles de placement                                                               | (126 122)        | 18 818          | 14 276          |
| - Décaissements liés aux acquisitions                                                | (128 324)        | (3 299)         | (5 458)         |
| - Encaissements liés aux cessions                                                    | 2 202            | 38 330          | 19 735          |
| Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles   | (659)            | (22 904)        | (19 458)        |
| Encaissements liés aux cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles       |                  | 69              | 22              |
| Subventions d'investissements reçues                                                 |                  |                 |                 |
| Décaissements liés aux acquisitions des immobilisations financières                  | (11 169)         | (951)           | (1 162)         |
| Encaissements liés aux cessions des immobilisations financières                      | 67               | 14              | 14              |
| Titres consolidés                                                                    | (4 654)          | (36 792)        | (24 252)        |
| - Décaissements liés aux acquisitions                                                | (8 550)          | (44 168)        | (28 452)        |
| - Encaissements liés aux cessions                                                    | 14 158           | 4 157           | 4 049           |
| - Incidence des variations de périmètre                                              | (10 262)         | 3 220           | 151             |
| Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)              | 3 216            | 4 109           | 3 468           |
| Variation des prêts et avances consentis                                             | 611              | (6 574)         | (5 546)         |
| Autres flux liés aux opérations d'investissements                                    | 920              | (3 943)         | 917             |
| <b>FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>                    | <b>(137 357)</b> | <b>(28 983)</b> | <b>(20 224)</b> |
| <b>III. OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>                                                |                  |                 |                 |
| Sommes reçues des actionnaires lors des augmentations de capital :                   | 5                | 56 924          | 54 961          |
| - versées par les actionnaires de la société mère                                    | 5                |                 | 54 961          |
| - versées par les minoritaires des filiales consolidées                              |                  | 56 924          |                 |
| Rachat et revente d'actions propres                                                  | (1 319)          | (5 207)         | (1 409)         |
| Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice :                                  | (20 524)         | (23 608)        | (20 726)        |
| - dividendes versés aux actionnaires de la société mère                              | (9 730)          | (12 102)        | (8 485)         |
| - dividendes versés aux minoritaires des filiales consolidées                        | (10 793)         | (11 506)        | (12 241)        |
| Augmentation / Diminution des dettes subordonnées                                    |                  | 75 000          |                 |
| Variation des dépôts de garantie versés et reçus                                     | 1 479            | 3 736           | 2 535           |
| Emissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières                          | 198 404          | 42 237          | 20 009          |
| Remboursements d'emprunts et dettes financières                                      | (55 952)         | (93 733)        | (43 756)        |
| Coût de la dette financière nette : intérêts payés                                   | (18 476)         | (32 987)        | (16 474)        |
| Autres flux liés aux opérations de financement                                       | 1 275            | 1 842           | 385             |
| <b>FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>                      | <b>104 892</b>   | <b>24 206</b>   | <b>(4 474)</b>  |
| <b>VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE (I+II+III)</b>                                   | <b>(3 513)</b>   | <b>30 686</b>   | <b>(2 284)</b>  |
| Incidence des variations des cours des devises                                       |                  |                 |                 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture                                | 42 667           | 11 981          | 11 981          |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture                                 | 39 154           | 42 667          | 9 697           |
| <b>VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE</b>                                              | <b>(3 513)</b>   | <b>30 686</b>   | <b>(2 284)</b>  |

## 1. Informations relatives à l'entreprise

Le 27 août 2008 le Conseil d'Administration d'Affine SA a arrêté les comptes semestriels au 30 juin 2008 et autorisé leur publication. Affine est une société anonyme cotée sur le compartiment B d'Euronext Paris, elle fait partie de l'indice SBF 250 (CAC Small90). Affine a également intégré l'indice EPRA en date du 19 juin 2006.

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<sup>ème</sup>.

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

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

## 2. Principaux événements du semestre

Affine a :

➤ A procédé :

- à un reclassement au sein de l'actionariat d'Affine : à la suite d'une décision de l'AMF n°208C1181 du 19 juin 2008, l'un des actionnaires, Penthièvre Holding, a pu sortir d'Holdaffine afin de détenir en direct sa participation dans Affine sans que le concert constitué entre Holdaffine et Penthièvre Holding ait à déposer une offre publique. A l'issue de cette opération, Penthièvre Holding détient 1 003 297 actions Affine ce qui représente 12,37% du capital et 8,43% des droits de vote. Un pacte d'actionnaires entre Holdaffine et Penthièvre Holding a été signé par lequel cette dernière :
  - s'engage à conserver pour une durée de deux ans, une participation d'au moins 10% dans le capital d'Affine ;
  - confère à Holdaffine un droit de préemption en cas de cession de cette participation ;
  - et s'interdit de mettre les titres Affine qu'elle détient au nominatif pendant la durée du pacte
- à la modification du montant de son capital social ; l'AGM du 9 avril 2008 avait proposé aux actionnaires d'opter pour le paiement en actions du solde du dividende de l'exercice 2007 ; le Conseil d'Administration du 3 juin 2008 a constaté la création de 4 971 actions nouvelles et a porté le capital social à 47 800 K€ divisé en 8 113 566 actions, sans mention de valeur nominale, entièrement libérées et de même catégorie ;
- au changement de la dénomination sociale de la société Capucines 1 le 26 juin 2008 ; cette dernière se nomme désormais Nevers Colbert.

➤ Acquis en patrimoine :

- Un ensemble à usage de bureaux et d'ateliers dit l' « EPICERIE » composé de deux immeubles qui offrent une surface totale de 5 276 m<sup>2</sup> avec 92 places de stationnement à Mulhouse (68) ;
- Des lots de copropriété formant les étages 4 à 9 de la Tour Lille Europe pour une surface d'environ 7 500 m<sup>2</sup> de bureaux, de 88 emplacements en sous-sol ainsi qu'un lot de 413 m<sup>2</sup> de commerces à Lille (59) ;
- Un terrain d'une superficie de 3 683 m<sup>2</sup> à Montigny Le Bretonneux (78), en vue de la création de places de parkings ;
- A levé l'option sur un contrat où elle était crédit preneur à Tremblay en France (93).

## ➤A cédé :

- le 28 février 2008 la société Affine building constructions and design (A.b.c.d) à Atria Capital Partenaires ;
- sa participation dans la société Montéa en deux temps ; une première cession des actions à sa filiale belge Banimmo a eu lieu le 18 avril 2008 et le 30 avril, les actions restantes ont été cédées à Holding Communal ;
- trois actifs en patrimoine, et notamment l'immeuble de la Tour Bercy situé à Paris 12<sup>ème</sup> à sa filiale cotée AffiParis ;
- 12 levées d'option de contrats de crédit-bail dont 4 par anticipation.

## ➤A réalisé :

- deux TUP à effet comptable et fiscal du 1<sup>er</sup> janvier 2008. Ces deux sociétés détenaient des contrats de crédit-bail où elles étaient crédits preneurs ;

### 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 2007 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.

Il n'existe aucune nouvelle norme ou interprétation d'application obligatoire à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2008.

Le groupe Affine n'a par ailleurs pas appliqué de façon anticipée la norme IFRS 8 « Segments opérationnels » applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009 ; cette norme n'aura pas d'effet significatif sur l'information financière 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 2007 a été retraité sur deux points :

- la rubrique « Gains ou pertes sur actifs financiers disponibles à la vente » a été minorée de 366 K€ correspondant à la non annulation d'un dividende perçu ;
- la rubrique « Gains ou pertes nets sur autres actifs » a été minorée de 2 300 K€ relatif au profit de dilution.

La présentation des flux de trésorerie a été revue afin d'être en phase avec les autres foncières.

## 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.

## Méthode d'évaluation des immeubles en patrimoine

Une partie des immeubles en patrimoine a fait l'objet au 30 juin 2008 d'une valorisation par les cabinets d'experts indépendants qui avaient été en charge des expertises annuelles du 31 décembre 2007. Les experts retenus sont les suivants :

- Ad Valorem,
- Cushman & Wakefield,
- Atis Réal,
- Jones Lang Lasalle Expertises,
- Cabinet d'expertise mandaté par la SLB Saarbrucken, banque qui a refinancé un des immeubles parisiens d'AffiParis,
- De Crombrughe & Partners.

Les trois premiers experts ont valorisé le portefeuille d'Affine et de ses filiales ; les cabinets Jones Lang Lasalle Expertises, Atis Réal et le Cabinet d'expertise de la SLB Saarbrucken 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.

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

### ➤ Pour la société Affine :

- 35 des 73 immeubles en location simple, soit 75,0% de la valeur brute du patrimoine locatif, ont fait l'objet d'une évaluation externe au 30 juin 2008 de la part des cabinets d'experts ;
- 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 2008, 1 actif est concerné, il représente 1,26% de la valeur du patrimoine ;
- Une évaluation a été réalisée en interne pour les 37 immeubles dont la valeur est considérée comme non significative à la date d'arrêt ; ils représentent 23,7% de la valeur brute du patrimoine.

### ➤ Pour les autres filiales d'Affine :

- 8 des 10 actifs détenus dans des filiales d'Affine ont été expertisés au 30 juin 2008 par des experts indépendants, soit 98,8% de la valeur brute du patrimoine ;
- Pour les 2 autres actifs une expertise interne a été réalisée ;
- 1 appartement de la société Sipec a été reclassé en « actif non courants destinés à être cédés » pour un montant de 189 K€.

### ➤ Pour le Groupe AffiParis :

22 actifs sur les 25 que compte le patrimoine ont fait l'objet d'expertises internes ou externes :

- 7 actifs ont fait l'objet d'une valorisation par les experts immobiliers indépendants suivants ; ces actifs représentent 81,2% de la valeur brute du patrimoine:
  - Atis Réal,
  - Jones Lang Lasalle Expertises,
  - Cabinet d'expertise mandaté par la SLB Saarbrucken, banque qui a refinancé l'immeuble parisien rue d'Enghien.

L'un de ces actifs, en l'occurrence l'immeuble de Nice, a été reclassé sur la rubrique « actifs non courants destinés à la vente ».

- 15 immeubles, représentant la majeure partie du patrimoine de province du Groupe AffiParis ont fait l'objet d'une évaluation interne ; ils représentent 16,1% de la valeur brute du patrimoine.

Quatre actifs sont présentés sur une ligne distincte au bilan ; la valeur de trois d'entre eux correspond aux offres d'acquisition reçues et le dernier, situé à Nice, a quant à lui été valorisé selon la valeur d'expertise du cabinet Jones Lang Lasalle.

➤ Pour Banimmo :

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

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.

| En milliers d'euros                            | 30.06.2007 | 31.12.2007 | 30.06.2008 | Variation |
|------------------------------------------------|------------|------------|------------|-----------|
| Variation de juste valeur par résultat         | 20 817     | 27 823     | (17 832)   | (38 649)  |
| Variation de juste valeur par capitaux propres | -          | -          | -          | -         |

## Impôt

La charge d'impôt sur les sociétés en période intermédiaire tient compte du taux d'impôt effectif annuel. Pour les six mois écoulés au 30 juin 2008, au niveau consolidé, la charge d'impôt s'élève à 479 K€; au 30 juin 2007 elle s'élevait à 1 906 K€ hors impact de l'exit tax d'AffiParis, soit une diminution de l'impôt courant de 1 427 K€.

La diminution de la charge d'impôt sur les sociétés par rapport au 30 juin 2007 s'explique notamment par les événements survenus sur les sociétés suivantes :

- A.b.c.d, diminution de la charge de 288 K€ ; seuls deux mois de résultat sont intégrés aux comptes consolidés en 2008 suite à la cession de la société ;
- Banimmo, diminution de la charge de 756 K€ ; en effet la diminution du résultat du 30 juin 2008 est importante par rapport à celui enregistré au 30 juin 2007 (baisse du résultat courant avant impôt importante (13 442) K€) ;
- Atit, diminution de la charge d'impôt de 453 K€.

## 4. Périmètre de consolidation

### Périmètre à clôture

|                                     | Méthode de consolidation | % de contrôle 30.06.08 | % d'intérêts 30.06.08 | % d'intérêts 31.12.07 |
|-------------------------------------|--------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 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%               |
| BERCY PARKINGS SCI                  | IG                       | 100,00%                | 100,00%               | 100,00%               |
| NEVERS COLBERT SCI (ex Capucines 1) | IG                       | 100,00%                | 100,00%               | 100,00%               |
| CAPUCINES II SCI                    | IG                       | 100,00%                | 100,00%               | 100,00%               |
| CAPUCINES III SCI                   | IG                       | 100,00%                | 100,00%               | 100,00%               |
| AFFINVESTOR GmbH                    | IG                       | 94,00%                 | 94,00%                | 94,00%                |
| BRETIGNY SCI                        | IG                       | 100,00%                | 100,00%               | 100,00%               |
| COUR CAPUCINES SA                   | IG                       | 100,00%                | 99,70%                | 99,70%                |
| SIPEC SAS                           | IG                       | 100,00%                | 100,00%               | 100,00%               |
| LES MERCIERES SAS                   | IG                       |                        |                       | 100,00%               |
| MARIE GALANTE SCI                   | IG                       |                        |                       | 100,00%               |
| TARGET REAL ESTATE SAS              | IG                       | 100,00%                | 100,00%               | 100,00%               |
| DORIANVEST SARL                     | IG                       | 100,00%                | 100,00%               | 100,00%               |
| BERCYIMMO SARL                      | IG                       | 100,00%                | 100,00%               | 100,00%               |
| TRANSAFFINE SNC                     | IG                       | 100,00%                | 100,00%               | 100,00%               |
| LUMIERE SAS                         | IG                       | 67,91%                 | 67,91%                | 67,91%                |
| WEGALAAN SAS                        | IG                       | 100,00%                | 100,00%               | 100,00%               |
| ANJOU SC                            | IG                       | 100,00%                | 99,39%                | 99,39%                |
| 2/4 BLD HAUSSMANN SAS               | IP                       | 50,00%                 | 49,69%                | 49,69%                |
| CARDEV                              | IG                       | 100,00%                | 99,99%                | 99,99%                |
| ST ETIENNE - MOLINA SAS             | IG                       | 95,00%                 | 95,00%                | 95,00%                |
| BANIMMO SA <sup>(1)</sup>           | IG                       | 50,00%                 | 50,00%                | 50,00%                |
| LES JARDINS DES QUAIS SNC           | IG                       | 100,00%                | 75,00%                | 75,00%                |
| MONTEA SCA <sup>(1)</sup>           | MEE                      |                        |                       | 17,76%                |

|                                       |     |         |        |        |
|---------------------------------------|-----|---------|--------|--------|
| 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% |
| CONCERTO Développement Iberica SL     | IG  | 70,00%  | 48,49% | 48,49% |
| CONCERTO BALKANS SRL                  | IG  | 100,00% | 69,28% | 69,28% |
| CHAVORNAY PARC SA                     | IP  | 50,00%  | 34,64% |        |
| LOTHAIRE DEVELOPPEMENT SCI            | IP  | 50,00%  | 34,64% |        |
| MGP SUN SARL <sup>(1) (2)</sup>       | MEE | 10,00%  | 6,93%  | 6,92%  |
| ABCD SAS                              | IG  |         |        | 51,00% |
| ABCD Deutschland GmbH                 | IG  |         |        | 51,00% |
| ABCD Iberica SL                       | IG  |         |        | 51,00% |
| PROMAFFINE SAS                        | IG  | 70,00%  | 70,00% | 70,00% |
| LUCE CARRE D'OR SCI                   | IG  | 100,00% | 70,03% | 70,03% |
| 29 COPERNIC SCI                       | IP  | 50,00%  | 35,00% | 35,00% |
| DOLE SARL                             | IP  | 50,00%  | 35,00% | 35,00% |
| BOURGTHEROULDE - L'EGLISE SCI         | IG  | 100,00% | 70,03% | 70,03% |
| NANTERRE TERRASSES 12 SCI             | IP  | 50,00%  | 35,00% | 35,00% |
| MARSEILLE - 220 LA TIMONE SCI         | IG  | 100,00% | 70,03% | 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  | 62,29%  | 62,29% | 61,64% |
| SCI NUMERO 1                          | IG  | 100,00% | 62,29% | 61,64% |
| SCI NUMERO 2                          | IG  | 100,00% | 62,29% | 61,64% |
| SCI PM MURS                           | IG  | 100,00% | 62,29% | 61,64% |
| SCI 36                                | IG  | 100,00% | 62,29% | 61,64% |
| HOLDIMMO SC                           | IG  | 98,06%  | 61,08% | 60,44% |
| SCI DU BEFFROI                        | IG  | 100,00% | 61,08% | 60,44% |
| SARL COSMO                            | IG  | 99,90%  | 61,02% | 60,38% |
| SCI 28-32 PLACE DE GAULLE             | IG  | 100,00% | 61,08% | 60,44% |
| SC GOUSSINVEST                        | IG  | 97,59%  | 59,61% | 58,98% |
| SCI GOUSSIMO 1                        | IG  | 100,00% | 59,61% | 58,98% |
| SCI COSMO LILLE                       | IG  | 100,00% | 61,08% | 60,44% |
| SCI COSMO MARSEILLE                   | IG  | 100,00% | 61,08% | 60,44% |
| SCI COSMO MONTPELLIER                 | IG  | 100,00% | 61,08% | 60,44% |
| SCI COSMO NANCY                       | IG  | 100,00% | 61,08% | 60,44% |
| SCI COSMO NANTES                      | IG  | 100,00% | 61,08% | 60,44% |
| SCI COSMO SAINT ETIENNE               | IG  | 100,00% | 61,08% | 60,44% |
| SCI COSMO TOULOUSE                    | IG  | 100,00% | 61,08% | 60,44% |
| SCI COSMO VALBONNE                    | IG  | 100,00% | 61,08% | 60,44% |

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

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

Les principaux évènements intervenus sur le périmètre de consolidation du groupe Affine depuis la clôture des comptes au 31 décembre 2007 sont les suivants :

- Affine a :
  - cédé le 28 février 2008 sa participation de 51% dans sa filiale A.b.c.d ;
  - absorbé par voie de TUP, ses filiales Marie Galante et Les Mercières à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2008 ;
  - cédé sa participation dans Montéa à sa filiale belge Banimmo et à Holding Communal.
- Concerto Développement a créé deux filiales : Chavornay Parc et Lothaire Développement

## Informations sur les regroupements d'entreprises au 30 juin 2008

Néant.

## 5. Activités en cours d'abandon

Le groupe Affine n'envisage pas à court terme de se désengager d'une de ses activités.

## 6. Gestion du risque financier

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

La variation de juste valeur enregistrée sur les instruments financiers a généré un produit sur le premier semestre de 3 215 K€, à comparer à une variation de juste valeur de 2 576 K€ au 30 juin 2007, soit une augmentation de 639 K€

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

#### Risque de contrepartie

Le Groupe AFFINE s'attache à placer sa trésorerie et à souscrire des produits dérivés auprès d'établissements bancaires de renom et bénéficiant d'une notation élevée. Elle veille également à diversifier ses ressources afin de ne pas dépendre de manière excessive d'un prêteur.

|                  | Encours<br>refinancement<br>au 30/06/2008<br>K€ | %             |
|------------------|-------------------------------------------------|---------------|
| Aaréal bank      | 130 941                                         | 20,7%         |
| HSH Nordbank     | 95 269                                          | 15,0%         |
| Crédit Foncier   | 87 438                                          | 13,8%         |
| HRE              | 59 907                                          | 9,5%          |
| Société Générale | 53 879                                          | 8,5%          |
| Natixis          | 51 585                                          | 8,1%          |
| Crédit Agricole  | 39 198                                          | 6,2%          |
| Fortis           | 30 080                                          | 4,7%          |
| Saarl Bank       | 27 432                                          | 4,3%          |
| Eurohypo         | 16 383                                          | 2,6%          |
| HSBC             | 13 088                                          | 2,1%          |
| Autres           | 11 956                                          | 1,9%          |
| Palatine         | 10 298                                          | 1,6%          |
| BNP              | 6 200                                           | 1,0%          |
|                  | <b>633 654</b>                                  | <b>100,0%</b> |

#### Gestion du capital

Les objectifs du groupe Affine 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).

## 7. Information sectorielle

Les principaux secteurs d'activité sont :

- Location financement,
- Immeubles de placement,
- Développement immobilier,
- Centres d'affaires.

Les tableaux suivants présentent, pour chaque secteur d'activité, les informations sur les produits des activités ordinaires et les résultats pour les arrêts semestriels du 30 juin 2008 et 30 juin 2007.

| Arrêté semestriel le 30-06-2008<br>(en milliers d'euros)                      | Location- financement | Immeubles de placement | Développement immobilier | Centres d'affaires | Eliminations | Total          |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|--------------------------|--------------------|--------------|----------------|
| <b>PRODUITS SECTORIELS</b>                                                    |                       |                        |                          |                    |              |                |
| Produits sectoriels externes                                                  | 7 093                 | 49 452                 | 59 903                   | 4 226              |              | 120 274        |
| Produits inter secteurs                                                       |                       |                        |                          |                    |              |                |
| <b>Total produits sectoriels</b>                                              | <b>7 093</b>          | <b>49 452</b>          | <b>59 503</b>            | <b>4 226</b>       | -            | <b>120 274</b> |
| <b>RESULTAT</b>                                                               |                       |                        |                          |                    |              |                |
| Résultat sectoriel                                                            | (46)                  | 8 090                  | (732)                    | (719)              |              | 6 592          |
| Résultat non affecté                                                          |                       |                        |                          |                    |              | 3 411          |
| Résultat net des activités en cours d'abandon                                 |                       |                        |                          |                    |              |                |
| <b>Résultat opérationnel</b>                                                  |                       |                        |                          |                    |              | <b>10 003</b>  |
| Charges financières affectées                                                 | (3 088)               | (14 346)               | (15)                     | (5)                |              | (17 453)       |
| Charges nettes non affectées                                                  |                       |                        |                          |                    |              | (792)          |
| Produits financiers affectés                                                  | 120                   | 435                    | 86                       | -                  |              | 641            |
| <b>Résultat d'exploitation</b>                                                |                       |                        |                          |                    |              | <b>(7 601)</b> |
| 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)        |
| <b>Résultat avant impôt</b>                                                   |                       |                        |                          |                    |              | <b>(5 838)</b> |
| Impôt sur le résultat                                                         |                       |                        |                          |                    |              | (1 583)        |
| Résultat net d'impôt des activités ou en cours de cession                     |                       |                        |                          |                    |              |                |
| Intérêts minoritaires                                                         |                       |                        |                          |                    |              | 2 464          |
| <b>Résultat net</b>                                                           |                       |                        |                          |                    |              | <b>(9 884)</b> |

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

|                                                   |                              |               |
|---------------------------------------------------|------------------------------|---------------|
|                                                   | <b>Produit net bancaire</b>  | <b>9 728</b>  |
| 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)         |
|                                                   | <b>Résultat opérationnel</b> | <b>10 003</b> |

## 7. Information sectorielle (suite)

| Arrêté semestriel le 30-06-2007 retraité<br>(en milliers d'euros) | Location- financement | Immeubles de placement | Développement immobilier | Centres d'affaires | Eliminations | Total          |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|--------------------------|--------------------|--------------|----------------|
| <b>PRODUITS SECTORIELS</b>                                        |                       |                        |                          |                    |              |                |
| Produits sectoriels externes                                      | 9 689                 | 84 141                 | 49 248                   | 3 625              | -            | 146 702        |
| Produits inter-secteurs                                           |                       |                        |                          |                    |              |                |
| <b>Total produits sectoriels</b>                                  | <b>9 689</b>          | <b>84 141</b>          | <b>49 248</b>            | <b>3 625</b>       | -            | <b>146 702</b> |
| <b>RESULTAT</b>                                                   |                       |                        |                          |                    |              |                |
| Résultat sectoriel                                                | 2 879                 | 58 857                 | (115)                    | (2 015)            | -            | 59 606         |
| Résultat non affecté                                              |                       |                        |                          |                    |              | 1 327          |
| Résultat net des activités en cours d'abandon                     |                       |                        |                          |                    |              |                |
| <b>Résultat opérationnel</b>                                      |                       |                        |                          |                    |              | <b>60 933</b>  |
| Charges financières affectées                                     | (3 140)               | (12 744)               | (119)                    | (7)                | -            | (16 010)       |
| Charges nettes non affectées                                      |                       |                        |                          |                    |              | (370)          |
| Produits financiers affectés                                      | 77                    | 173                    | 87                       | -                  | -            | 338            |
| <b>Résultat d'exploitation</b>                                    |                       |                        |                          |                    |              | <b>44 891</b>  |
| Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence   | -                     | 642                    | (85)                     | -                  |              | 557            |
| Gains ou pertes sur autres actifs                                 |                       |                        |                          |                    |              | 11 749         |
| Variation de valeur des goodwill                                  |                       |                        |                          |                    |              | (2 765)        |
| <b>Résultat avant impôt</b>                                       |                       |                        |                          |                    |              | <b>54 432</b>  |
| Impôt sur le résultat                                             |                       |                        |                          |                    |              | 7 613          |
| Intérêts minoritaires                                             |                       |                        |                          |                    |              | (13 752)       |
| <b>Résultat net</b>                                               |                       |                        |                          |                    |              | <b>49 765</b>  |

**Tableau de passage entre le compte de résultat retraité et l'information sectorielle pour le 30 juin 2007 :**

|                                                   |                              |               |
|---------------------------------------------------|------------------------------|---------------|
|                                                   | <b>Produit net bancaire</b>  | <b>63 049</b> |
| Neutralisation des intérêts et charges assimilées |                              | 16 380        |
| Neutralisation des intérêts et produits assimilés |                              | (339)         |
| Charges générales d'exploitation                  |                              | (16 039)      |
| Dotations                                         |                              | (2 213)       |
| Coût du risque                                    |                              | 95            |
|                                                   | <b>Résultat opérationnel</b> | <b>60 933</b> |

## 8. Notes sur le bilan actif

### 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 |
|----------------------------|-----------------|---------------|------------------|-----------------|---------------|
| <b>A vue</b>               | <b>26 895</b>   | <b>26 895</b> | -                | -               | -             |
| Comptes                    | 26 834          | 26 834        | -                | -               | -             |
| Créances rattachées        | 61              | 61            | -                | -               | -             |
| <b>A terme</b>             | -               | -             | -                | -               | -             |
| Prêts                      | -               | -             | -                | -               | -             |
| Créances rattachées        | -               | -             | -                | -               | -             |
| <b>Total au 30/06/2008</b> | <b>26 895</b>   | <b>26 895</b> | -                | -               | -             |

| En milliers d'euros        | Postes du bilan | de 0 à 3 mois | de 3 mois à 1 an | de 1 an à 5 ans | plus de 5 ans |
|----------------------------|-----------------|---------------|------------------|-----------------|---------------|
| <b>A vue</b>               | <b>41 974</b>   | <b>41 974</b> | -                | -               | -             |
| Comptes                    | 41 870          | 41 870        | -                | -               | -             |
| Créances rattachées        | 104             | 104           | -                | -               | -             |
| <b>A terme</b>             | -               | -             | -                | -               | -             |
| Prêts                      | -               | -             | -                | -               | -             |
| Créances rattachées        | -               | -             | -                | -               | -             |
| <b>Total au 31/12/2007</b> | <b>41 974</b>   | <b>41 974</b> | -                | -               | -             |

### 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 |
|-------------------------------------------------------|-----------------|---------------|------------------|-----------------|---------------|
| <b>Autres crédits clientèle nets</b>                  | <b>13 860</b>   | <b>12 715</b> | <b>343</b>       | <b>802</b>      | -             |
| Prêts aux sociétés liées                              | 13 854          | 12 715        | 341              | 798             | -             |
| Créances rattachées                                   | 6               | -             | 2                | 4               | -             |
| <b>Comptes ordinaires débiteurs</b>                   | <b>2 207</b>    | <b>2 207</b>  | -                | -               | -             |
| Prêts                                                 | 2 131           | 2 131         | -                | -               | -             |
| Créances rattachées                                   | 76              | 76            | -                | -               | -             |
| <b>Créances rattachées sur immeubles de placement</b> | <b>23 395</b>   | <b>21 610</b> | <b>335</b>       | <b>1 450</b>    | -             |
| Créances clients (prestations de services)            | 13 395          | 13 395        | -                | -               | -             |
| <b>Total au 30/06/2008</b>                            | <b>52 857</b>   | <b>49 927</b> | <b>678</b>       | <b>2 252</b>    | -             |

| En milliers d'euros                                   | Postes du bilan | de 0 à 3 mois | de 3 mois à 1 an | de 1 an à 5 ans | plus de 5 ans |
|-------------------------------------------------------|-----------------|---------------|------------------|-----------------|---------------|
| <b>Autres crédits clientèle nets</b>                  | <b>13 088</b>   | <b>609</b>    | <b>108</b>       | <b>74</b>       | <b>12 297</b> |
| Prêts aux sociétés liées                              | 13 084          | 605           | 108              | 74              | 12 297        |
| Créances rattachées                                   | 4               | 4             | -                | -               | -             |
| <b>Comptes ordinaires débiteurs</b>                   | <b>2 124</b>    | <b>2 124</b>  | -                | -               | -             |
| Prêts                                                 | 1 563           | 1 563         | -                | -               | -             |
| Créances rattachées                                   | 561             | 561           | -                | -               | -             |
| <b>Créances rattachées sur immeubles de placement</b> | <b>14 329</b>   | <b>12 548</b> | <b>335</b>       | <b>1 447</b>    | -             |
| Créances clients (prestations de services)            | 34 445          | 34 445        | -                | -               | -             |
| <b>Total au 31/12/2007</b>                            | <b>63 986</b>   | <b>49 726</b> | <b>442</b>       | <b>1 521</b>    | <b>12 297</b> |

### Note 8.3 – Immeubles de placement

| En milliers d'euros                 | location *       | en cours      | ITNL | Total            |
|-------------------------------------|------------------|---------------|------|------------------|
| <b>Début d'exercice</b>             | <b>893 064</b>   | <b>18 657</b> | -    | <b>911 721</b>   |
| <b>Augmentations</b>                | <b>114 667</b>   | <b>15 011</b> | -    | <b>129 679</b>   |
| Acquisitions de l'exercice          | 114 667          | 15 011        | -    | 129 679          |
| <b>Diminutions</b>                  | <b>(940)</b>     | -             | -    | <b>(940)</b>     |
| Mise au rebut                       | -                | -             | -    | -                |
| Cessions                            | (940)            | -             | -    | (940)            |
| <b>Variation de périmètre</b>       | -                | -             | -    | -                |
| <b>Variation de la juste valeur</b> | <b>(17 232)</b>  | -             | -    | <b>(17 232)</b>  |
| <b>Virements de poste à poste</b>   | <b>20 863</b>    | <b>4 549</b>  | -    | <b>25 412</b>    |
| <b>Transferts de secteur</b>        | -                | -             | -    | -                |
| <b>Au 30/06/2008</b>                | <b>1 010 423</b> | <b>38 217</b> | -    | <b>1 048 640</b> |

\* Hors impact des coûts directs initiaux immobilisés (710 K€ au 30 juin 2008 contre 870 K€ en 2007).

## 9. Notes sur le bilan passif

### Note 9.1 – 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  |
|----------------------------|-----------------|---------------|------------------|-----------------|----------------|
| <b>A vue</b>               | <b>4 340</b>    | <b>4 340</b>  | -                | -               | -              |
| Comptes                    | 4 340           | 4 340         | -                | -               | -              |
| Dettes rattachées          | -               | -             | -                | -               | -              |
| <b>A terme</b>             | <b>683 633</b>  | <b>30 538</b> | <b>42 918</b>    | <b>299 534</b>  | <b>310 644</b> |
| Emprunts *                 | 681 081         | 27 986        | 42 918           | 299 534         | 310 644        |
| Dettes rattachées          | 2 552           | 2 552         | -                | -               | -              |
| <b>Total au 30/06/2008</b> | <b>687 973</b>  | <b>34 878</b> | <b>42 918</b>    | <b>299 534</b>  | <b>310 644</b> |
| Dont taux fixe             | 140 966         | 23 915        | 12 646           | 71 388          | 33 016         |
| Dont taux variable         | 540 116         | 4 071         | 30 272           | 228 145         | 277 627        |

\* Seuls les Emprunts sont éclatés en taux fixe et taux variable.

| En milliers d'euros        | Postes du bilan | de 0 à 3 mois | de 3 mois à 1 an | de 1 an à 5 ans | plus de 5 ans  |
|----------------------------|-----------------|---------------|------------------|-----------------|----------------|
| <b>A vue</b>               | <b>5 260</b>    | <b>5 260</b>  | -                | -               | -              |
| Comptes                    | 5 258           | 5 258         | -                | -               | -              |
| Dettes rattachées          | 2               | 2             | -                | -               | -              |
| <b>A terme</b>             | <b>582 785</b>  | <b>51 718</b> | <b>80 154</b>    | <b>232 691</b>  | <b>218 222</b> |
| Emprunts *                 | 580 516         | 49 449        | 80 154           | 232 691         | 218 222        |
| Dettes rattachées          | 2 269           | 2 269         | -                | -               | -              |
| <b>Total au 31/12/2007</b> | <b>588 045</b>  | <b>56 978</b> | <b>80 154</b>    | <b>232 691</b>  | <b>218 222</b> |
| Dont taux fixe             | 165 669         | 25 609        | 9 871            | 76 085          | 54 104         |
| Dont taux variable         | 414 847         | 23 840        | 70 283           | 156 606         | 164 118        |

\* Seuls les Emprunts sont éclatés en taux fixe et taux variable.

### Note 9.2 – Dettes envers la clientèle

| En milliers d'euros          | Postes du bilan | de 0 à 3 mois | de 3 mois à 1 an | de 1 an à 5 ans | plus de 5 ans |
|------------------------------|-----------------|---------------|------------------|-----------------|---------------|
| <b>Autres dettes à vue</b>   | <b>1 056</b>    | <b>1 056</b>  | -                | -               | -             |
| Comptes ordinaires           | 994             | 994           | -                | -               | -             |
| Autres sommes dues           | -               | -             | -                | -               | -             |
| Dettes rattachées            | 62              | 62            | -                | -               | -             |
| <b>Autres dettes à terme</b> | <b>11 890</b>   | <b>947</b>    | <b>1 285</b>     | <b>6 758</b>    | <b>2 900</b>  |
| Comptes et emprunts à terme  | 11 787          | 844           | 1 285            | 6 758           | 2 900         |
| Dettes rattachées            | 103             | 103           | -                | -               | -             |
| <b>Total au 30/06/2008</b>   | <b>12 946</b>   | <b>2 003</b>  | <b>1 285</b>     | <b>6 758</b>    | <b>2 900</b>  |

| En milliers d'euros          | Postes du bilan | de 0 à 3 mois | de 3 mois à 1 an | de 1 an à 5 ans | plus de 5 ans |
|------------------------------|-----------------|---------------|------------------|-----------------|---------------|
| <b>Autres dettes à vue</b>   | <b>1 133</b>    | <b>1 133</b>  | -                | -               | -             |
| Comptes ordinaires           | 942             | 942           | -                | -               | -             |
| Autres sommes dues           | -               | -             | -                | -               | -             |
| Dettes rattachées            | 191             | 191           | -                | -               | -             |
| <b>Autres dettes à terme</b> | <b>11 109</b>   | <b>228</b>    | <b>687</b>       | <b>7 568</b>    | <b>2 626</b>  |
| Comptes et emprunts à terme  | 11 109          | 228           | 687              | 7 568           | 2 626         |
| Dettes rattachées            | -               | -             | -                | -               | -             |
| <b>Total au 31/12/2007</b>   | <b>12 242</b>   | <b>1 361</b>  | <b>687</b>       | <b>7 568</b>    | <b>2 626</b>  |

**Note 9.3 – 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 |
|----------------------------|-----------------|---------------|------------------|-----------------|---------------|
| Billet commercial          | 61 370          | 61 370        | -                | -               | -             |
| Dettes rattachées          | (735)           | (735)         | -                | -               | -             |
| <b>Total au 30/06/2008</b> | <b>60 635</b>   | <b>60 635</b> | -                | -               | -             |

**Note 9.4 – Gains ou pertes latents ou différés**

| En milliers d'euros          | Postes du bilan |
|------------------------------|-----------------|
| <b>Début d'exercice</b>      | <b>35 344</b>   |
| Variation de la juste valeur | (16 254)        |
| Impôt différé                | 2 686           |
| <b>Au 30/06/2008</b>         | <b>21 776</b>   |

Affine détient moins de 5% des parts de la société Altaréa. Au 31 décembre 2007, l'évaluation des actions détenues par Affine s'est faite au cours de bourse soit 237 €/action. En juin 2008, Altaréa a lancé une offre publique pour augmenter son capital en numéraire sur la base d'un prix de souscription de 170 euros par action par l'émission de BSA ; c'est ce dernier prix qui a été retenu pour la valorisation des titres au 30 juin 2008, l'impact négatif net d'impôt différé sur les capitaux propres est donc de 13 591 K€.

**10. Notes sur le compte de résultat**

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

**Note 10.1 – Marges brutes des autres activités****Marge brute des opérations de location financement**

| En milliers d'euros                            | Au 30/06/2008  | Au 31/12/2007   | Au 30/06/2007<br>Retraité | Variation      |
|------------------------------------------------|----------------|-----------------|---------------------------|----------------|
| Indemnités de résiliation                      | -              | 50              | 50                        | (50)           |
| Charges refacturées                            | 1 176          | 4 750           | 997                       | 178            |
| Plus-values de cession                         | 392            | 1 331           | 1 331                     | (939)          |
| Reprises de provisions                         | 2 787          | 8 868           | 3 433                     | (646)          |
| Produits divers                                | 16             | 853             | 85                        | (69)           |
| Dépréciations/reprises sur immeubles           | -              | -               | -                         | -              |
| Dépréciations/reprises sur créances douteuses  | 295            | (2)             | (37)                      | 331            |
| Dépréciations/reprises sur produits à recevoir | -              | -               | -                         | -              |
| Récupération créances amorties                 | 6              | 295             | -                         | 6              |
| Créances irrécupérables                        | (334)          | (1)             | -                         | (334)          |
| <b>Sous total des produits</b>                 | <b>4 338</b>   | <b>16 145</b>   | <b>5 861</b>              | <b>(1 523)</b> |
| Dotations amort. sur immeubles non loués       | -              | -               | -                         | -              |
| Moins-values de cessions                       | (2 735)        | (8 437)         | (3 032)                   | 297            |
| Charges refacturables                          | (1 170)        | (4 750)         | (997)                     | (173)          |
| Charges non refacturables                      | (90)           | (205)           | (74)                      | (16)           |
| Charges diverses                               | (4)            | (4)             | -                         | (4)            |
| <b>Sous total des charges</b>                  | <b>(3 999)</b> | <b>(13 397)</b> | <b>(4 103)</b>            | <b>104</b>     |
| <b>Total</b>                                   | <b>339</b>     | <b>2 748</b>    | <b>1 758</b>              | <b>(1 419)</b> |

**Marge brute des opérations immobilières**

| En milliers d'euros                            | Au 30/06/2008   | Au 31/12/2007    | Au 30/06/2007<br>Retraité | Variation       |
|------------------------------------------------|-----------------|------------------|---------------------------|-----------------|
| Produits de ventes                             | 34 413          | 126 072          | 45 490                    | (11 077)        |
| Variation de stocks                            | 24 828          | 33 291           | (2 865)                   | 27 693          |
| Produits des contrats de promotion immobilière | 139             | (908)            | 6 597                     | (6 458)         |
| Honoraires de maîtrise d'ouvrage déléguée      | 106             | 13 369           | 116                       | (10)            |
| Opérations faites en commun DI                 | -               | -                | -                         | -               |
| <b>Sous total des produits</b>                 | <b>59 486</b>   | <b>171 824</b>   | <b>49 339</b>             | <b>10 147</b>   |
| Charges s/op. promotion                        | (56 669)        | (160 849)        | (46 380)                  | (10 289)        |
| Travaux sur contrats de promotion              | -               | -                | -                         | -               |
| Rétrocessions d'honoraires                     | -               | (255)            | -                         | -               |
| Impôts et taxes                                | -               | (97)             | (218)                     | 218             |
| <b>Sous total des charges</b>                  | <b>(56 669)</b> | <b>(161 201)</b> | <b>(46 598)</b>           | <b>(10 071)</b> |
| <b>Total</b>                                   | <b>2 817</b>    | <b>10 623</b>    | <b>2 741</b>              | <b>76</b>       |

## Marge brute des immeubles de placement

| En milliers d'euros                              | Au 30/06/2008   | Au 31/12/2007   | Au 30/06/2007<br>Retraité | Variation       |
|--------------------------------------------------|-----------------|-----------------|---------------------------|-----------------|
| Loyers et assimilés                              | 35 006          | 63 270          | 29 385                    | 5 621           |
| Revenus des sociétés immobilières                | -               | -               | -                         | -               |
| Indemnités de résiliation                        | 20              | 171             | 40                        | (20)            |
| Produits de refacturation                        | 4 344           | 9 679           | 3 669                     | 675             |
| Plus-values sur cessions                         | 861             | 31 573          | 18 767                    | (17 906)        |
| Plus-values latentes à la juste valeur           | 8 492           | 45 729          | 30 971                    | (22 479)        |
| Produits divers                                  | 449             | 5 023           | 1 406                     | (957)           |
| Récupération créances amorties                   | 7               | 111             | 110                       | (103)           |
| Créances irrécupérables                          | (83)            | (170)           | (143)                     | 60              |
| Dépréciations/reprises sur immeubles             | -               | -               | -                         | -               |
| Dépréciations/reprises sur créances douteuses    | 359             | (883)           | (174)                     | 533             |
| <b>Sous total des produits</b>                   | <b>49 455</b>   | <b>154 503</b>  | <b>84 031</b>             | <b>(34 576)</b> |
| Résultats déficitaires des sociétés immobilières | -               | -               | -                         | -               |
| Honoraires de commercialisation                  | (1 337)         | (2 198)         | (412)                     | (925)           |
| Charges refacturables                            | (4 167)         | (9 383)         | (4 134)                   | (33)            |
| Charges non refacturables                        | (5 649)         | (8 618)         | (5 576)                   | (73)            |
| Moins-values de cessions                         | (550)           | (4 576)         | (3 128)                   | 2 578           |
| Moins-values latentes à la juste valeur          | (26 324)        | (17 906)        | (10 154)                  | (16 170)        |
| <b>Sous total des charges</b>                    | <b>(38 027)</b> | <b>(42 681)</b> | <b>(23 404)</b>           | <b>(14 623)</b> |
| <b>Total</b>                                     | <b>11 428</b>   | <b>111 822</b>  | <b>60 627</b>             | <b>(49 199)</b> |

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

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

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

## Marge brute des autres opérations d'exploitation

| En milliers d'euros                              | Au 30/06/2008  | Au 31/12/2007  | Au 30/06/2007<br>Retraité | Variation      |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|---------------------------|----------------|
| Charges refacturées                              | 391            | 809            | 640                       | (249)          |
| Reprises de provisions pour risques et charges   | 1 187          | 1 070          | 904                       | 283            |
| Transferts de charges                            | 207            | 2 563          | 209                       | (2)            |
| Autres produits d'exploitation bancaire divers   | 210            | 1 476          | 2 009                     | (1 799)        |
| Produits de locations mobilières                 | 3 311          | 5 535          | 2 799                     | 512            |
| Autres produits divers CA                        | 832            | 1 503          | 801                       | 31             |
| <b>Sous total des produits</b>                   | <b>6 138</b>   | <b>12 955</b>  | <b>7 362</b>              | <b>(1 224)</b> |
| Dotations aux provisions pour risques et charges | (808)          | (635)          | (14)                      | (794)          |
| Charges à étaler                                 | -              | -              | -                         | -              |
| Autres charges d'exploitation bancaire diverses  | -              | (141)          | (21)                      | 21             |
| Autres charges non refacturables CA              | (2 125)        | (3 473)        | (1 942)                   | (183)          |
| <b>Sous total des charges</b>                    | <b>(2 933)</b> | <b>(4 249)</b> | <b>(1 977)</b>            | <b>(956)</b>   |
| <b>Total</b>                                     | <b>3 205</b>   | <b>8 706</b>   | <b>5 385</b>              | <b>(2 180)</b> |

## Note 10.2 – Charges générales d'exploitation

| En milliers d'euros                | Au 30/06/2008 | Au 31/12/2007 | Au 30/06/2007<br>Retraité | Variation    |
|------------------------------------|---------------|---------------|---------------------------|--------------|
| <b>Frais de personnel</b>          | <b>7 159</b>  | <b>13 343</b> | <b>6 336</b>              | <b>823</b>   |
| Salaires et traitements            | 4 222         | 8 770         | 4 143                     | 79           |
| Charges sociales                   | 2 075         | 3 716         | 1 767                     | 308          |
| Charges de retraite                | -             | -             | -                         | -            |
| Intéressement et participation     | 862           | 857           | 426                       | 436          |
| <b>Autres frais administratifs</b> | <b>8 851</b>  | <b>20 397</b> | <b>9 703</b>              | <b>(852)</b> |
| Impôts et taxes                    | 764           | 1 161         | 363                       | 401          |
| Services extérieurs                | 8 087         | 19 236        | 9 340                     | (1 253)      |
| <b>Total</b>                       | <b>16 010</b> | <b>33 739</b> | <b>16 039</b>             | <b>(29)</b>  |

### Note 10.3 – Dotations aux amortissements et provisions sur immobilisations corporelles et incorporelles

| En milliers d'euros                                           | Au 30/06/2008 | Au 31/12/2007 | Au 30/06/2007<br>Retraité | Variation      |
|---------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------------------|----------------|
| Dotation aux amortissements des immobilisations incorporelles | 522           | 2 208         | 2 004                     | (1 482)        |
| Dotation aux amortissements des immobilisations corporelles   | 203           | 406           | 209                       | (6)            |
| <b>Total</b>                                                  | <b>725</b>    | <b>2 614</b>  | <b>2 213</b>              | <b>(1 488)</b> |

### Note 10.4 – Coût du risque

| En milliers d'euros                                | Au 30/06/2008 | Au 31/12/2007  | Au 30/06/2007<br>Retraité | Variation    |
|----------------------------------------------------|---------------|----------------|---------------------------|--------------|
| Dépréciation nette sur titres à revenu fixe        | (248)         | (635)          | -                         | (248)        |
| Dépréciation nette des créances sur la clientèle   | 7             | (57)           | 8                         | (1)          |
| Gains ou pertes sur créances sur la clientèle      | (13)          | (205)          | (11)                      | (2)          |
| Dépréciation nette des créances clients (services) | 5             | 233            | 192                       | (187)        |
| Gains ou pertes sur créances clients (services)    | (51)          | (235)          | -                         | (51)         |
| Dépréciation nette des créances clients CA         | 11            | (89)           | (208)                     | 219          |
| Gains ou pertes sur créances clients CA            | -             | (13)           | (5)                       | 5            |
| Dépréciation nette des stocks                      | (240)         | (104)          | 118                       | (358)        |
| Dépréciation nette des autres actifs               | (64)          | (459)          | -                         | (64)         |
| <b>Total</b>                                       | <b>(593)</b>  | <b>(1 564)</b> | <b>95</b>                 | <b>(688)</b> |

### Note 10.5 – Quote-part des entreprises mises en équivalence

| En milliers d'euros             | Au 30/06/2008 | Au 31/12/2007 | Au 30/06/2007<br>Retraité | Variation    |
|---------------------------------|---------------|---------------|---------------------------|--------------|
| Quote-part dans le résultat net | 638           | 2 426         | 557                       | 81           |
| Moins-values de titres MEE      | (11 984)      | -             | -                         | (11 984)     |
| Plus-values de titres MEE       | 14 845        | -             | -                         | 14 845       |
| <b>Total</b>                    | <b>3 499</b>  | <b>2 426</b>  | <b>557</b>                | <b>2 942</b> |

### Note 10.6 – Gains ou pertes nets sur autres actifs

| En milliers d'euros                               | Au 30/06/2008 | Au 31/12/2007 | Au 30/06/2007<br>Retraité | Variation       |
|---------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------------------|-----------------|
| <b>Solde des cessions d'actifs d'exploitation</b> | -             | 94            | (3)                       | (3)             |
| Plus-values de cessions                           | -             | 165           | 22                        | (22)            |
| Moins-values de cessions                          | -             | (71)          | (25)                      | 25              |
| Reprise de provisions                             | -             | -             | -                         | -               |
| Dotations aux provisions                          | -             | -             | -                         | -               |
| <b>Solde des opérations sur titres consolidés</b> | <b>18</b>     | <b>12 612</b> | <b>13 224</b>             | <b>(13 206)</b> |
| Plus-values                                       | 18            | 12 612        | 13 319                    | (13 206)        |
| Moins-values                                      | -             | (1)           | (95)                      | 95              |
| Reprises de provisions                            | -             | -             | -                         | -               |
| Dotations aux provisions                          | -             | -             | -                         | -               |
| <b>Total</b>                                      | <b>18</b>     | <b>12 706</b> | <b>13 221</b>             | <b>(13 203)</b> |

**Note 10.7 – Variation de valeurs des goodwill**

| En milliers d'euros      | Au 30/06/2008  | Au 31/12/2007  | Au 30/06/2007<br>Retraité | Variation    |
|--------------------------|----------------|----------------|---------------------------|--------------|
| Valliers                 | (435)          | 266            | -                         | (435)        |
| BFI                      | (819)          | -              | -                         | (819)        |
| Banimmo                  | (629)          | -              | -                         | (629)        |
| Concerto Iberica         | -              | 15             | (9)                       | 9            |
| Mercières                | -              | -              | (39)                      | 39           |
| Capucine Investissements | -              | (22)           | -                         | -            |
| AffiParis                | 129            | (1 624)        | (2 717)                   | 2 846        |
| <b>Total</b>             | <b>(1 754)</b> | <b>(1 365)</b> | <b>(2 765)</b>            | <b>1 011</b> |

**Note 10.8 – Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession**

Néant

**Note 10.9 – Résultats par action**

Le résultat net consolidé part du groupe s'élève à (9 883 557,79) € pour une moyenne pondérée de 7 974 320 titres en circulation au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2008, soit un résultat net par action s'établissant à (1,24) €. 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 2008 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 9 596 720 titres compte tenu d'une moyenne de 1 622 400 actions nouvelles issues de la conversion des ORA.

Compte tenu des retraitements décrits ci-dessus, le résultat net par action dilué s'élève à (1,03) € au 30 juin 2008 contre 16,73 € au 30 juin 2007.

## 11. Engagements et éventualités

### Engagements donnés

| <i>En milliers d'euros</i>                       | <b>Au 30/06/2008</b> | <b>Au 31/12/2007</b> |
|--------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT</b>                | -                    | -                    |
| Engagements en faveur d'établissements de crédit | -                    | -                    |
| Engagements en faveur de la clientèle            | -                    | -                    |
| <b>ENGAGEMENTS DE GARANTIE</b>                   | <b>68 963</b>        | <b>81 715</b>        |
| Engagements d'ordre d'établissements de crédit   | -                    | -                    |
| Engagements d'ordre de la clientèle              | 68 963               | 81 715               |
| <b>VALEURS DONNEES EN GARANTIE</b>               | <b>487 553</b>       | <b>361 320</b>       |
| Nantissements de titres                          | 88 232               | 93 829               |
| Hypothèques et cessions loi Dailly non notifiées | 382 402              | 249 808              |
| Hypothèques et promesses de délégation de loyers | 2 248                | 2 303                |
| Promesses d'hypothèques et cessions loi Dailly   | 11 732               | 12 145               |
| Cessions loi Dailly non notifiées                | -                    | -                    |
| Promesses de délégation de loyers                | 2 939                | 3 235                |

### Engagements reçus

| <i>En milliers d'euros</i>                     | <b>Au 30/06/2008</b> | <b>Au 31/12/2007</b> |
|------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT</b>              | <b>198 922</b>       | <b>192 852</b>       |
| Engagements reçus des établissements de crédit | 198 922              | 192 852              |
| Engagements reçus de la clientèle              | -                    | -                    |
| <b>ENGAGEMENTS DE GARANTIE</b>                 | <b>35 191</b>        | <b>43 531</b>        |
| Engagements d'ordre d'établissements de crédit | 6 037                | 13 346               |
| Engagements d'ordre de la clientèle            | 29 154               | 30 185               |

## 12. Instruments financiers

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

| <i>En milliers d'euros</i>                 | Instrumentes détenus<br>à des fins de<br>transaction | Instrumentes inscrits<br>volontairement à ce<br>poste | <b>Total</b>  |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------|
| Obligations et autres titres à revenu fixe | 2 149                                                | -                                                     | 2 149         |
| Actions et autres titres à revenu variable | 12 914                                               | -                                                     | 12 914        |
| Instrumentes dérivés                       | -                                                    | 6 649                                                 | 6 649         |
| <b>Total 30/06/2008</b>                    | <b>15 063</b>                                        | <b>6 649</b>                                          | <b>21 712</b> |
| <b>Total 31/12/2007</b>                    | <b>9 247</b>                                         | <b>3 516</b>                                          | <b>12 763</b> |

## 13. Effectifs

### Effectif moyen pondéré pendant l'exercice

L'effectif moyen a été de 137 personnes ; la répartition par emploi est la suivante :

|                         |    |
|-------------------------|----|
| ▪ Mandataires sociaux : | 5  |
| ▪ Cadres :              | 72 |
| ▪ Employés :            | 60 |

## 14. Avantages du personnel

### Pensions et autres avantages postérieurs à l'emploi

Les pensions dues au titre des divers régimes de retraite obligatoires sont prises en charge par des organismes extérieurs spécialisés. Les cotisations dues au titre du 1<sup>er</sup> semestre 2008 sont comptabilisées dans le résultat de la période pour 289 K€.

La provision pour indemnités de fin de carrière est constituée conformément aux prescriptions de la norme IAS 19. Son montant (206 K€) n'est pas significatif pour le Groupe.

### Droit Individuel à la Formation

Les salariés du Groupe ont accumulé un droit à formation de 3 763 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 le Conseil d'administration du 18 décembre 2006, ainsi que le Conseil d'administration du 10 décembre 2007 portant à 25 350 le nombre d'actions gratuites attribué à certains salariés.

La charge du 1<sup>er</sup> semestre, calculée conformément à la norme IFRS 2, s'élève à 158 K€.

|          | 2005  | 2006   | 2007  | Total  |
|----------|-------|--------|-------|--------|
| Salariés | 7 500 | 10 200 | 7 650 | 23 350 |

(Le nombre d'actions affiché a été multiplié par trois pour les exercices 2005 et 2006 afin de rendre les chiffres comparables avec ceux de 2007)

La loi de financement de la Sécurité Sociale pour 2008 prévoit que les attributions d'actions gratuites sont désormais assujetties à de nouvelles contributions sociales patronales versées aux régimes obligatoires d'assurance maladie dont relèvent les bénéficiaires. Cette disposition s'applique aussi bien aux mandataires sociaux qu'aux salariés ayant bénéficié d'actions gratuites.

Ce dispositif s'applique aux attributions gratuites effectuées à compter du 16 octobre 2007 ; en l'espèce, les actions attribuées lors du Conseil d'Administration du 10 décembre 2007 sont donc concernées par cette nouvelle contribution.

#### ➤ Caractéristiques :

- Dispositif applicable à compter du 16 octobre 2007 ;
- Les actions gratuites concernées sont celles qui ont été déterminées pour les mandataires sociaux et les salariés, lors du Conseil d'Administration du 10 décembre 2007 ;
- Le taux de contribution est de 10% ;
- Affine a appliqué ce taux de 10% au cours de l'action à la date de décision soit le 10 décembre 2007 ; le cours de l'action Affine était de 36,80 €.

#### ➤ Impact :

- Dans les comptes individuels, cette charge a eu impact négatif sur le compte de résultat pour 28 K€ au titre des actions gratuites attribuées aux salariés ;
- Dans les comptes consolidés, cette charge de personnel a été constatée en réserves pour 28 K€

## 15. 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 914 K€ au titre du 1<sup>er</sup> semestre 2008.

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 12 K€ au 30 juin 2008;
- voiture de fonction : une représentant une charge de 2,4 K€ au 30 juin 2008 ;
- indemnité de cessation de fonction : une clause prévoyant le versement d'un montant égal à une année de rémunération globale versée par l'ensemble des sociétés du Groupe ;
- cotisations aux organismes de retraite versées au titre du 1<sup>er</sup> semestre 2008 : 73 K€.

Le montant des jetons de présence versés au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2008 aux administrateurs des sociétés du Groupe s'est élevé à 180 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 le Conseil d'administration du 18 décembre 2006 ainsi que le Conseil d'administration du 10 décembre 2007 portant à 49 350 le nombre d'actions gratuites attribué à certains mandataires sociaux.

La charge du 1<sup>er</sup> semestre 2008, calculée conformément à la norme IFRS 2, s'élève à 305 K€.

|                     | 2005   | 2006   | 2007   | Total  |
|---------------------|--------|--------|--------|--------|
| Mandataires sociaux | 15 900 | 15 900 | 17 550 | 49 350 |

(Le nombre d'actions affiché a été multiplié par trois pour les exercices 2005 et 2006 afin de rendre les chiffres comparables avec ceux de 2007)

La loi de financement de la Sécurité Sociale pour 2008 prévoit que les attributions d'actions gratuites sont désormais assujetties à de nouvelles contributions sociales patronales versées aux régimes obligatoires d'assurance maladie dont relèvent les bénéficiaires. Cette disposition s'applique aussi bien aux mandataires sociaux qu'aux salariés ayant bénéficié d'actions gratuites.

Ce dispositif s'applique aux attributions gratuites effectuées à compter du 16 octobre 2007 ; en l'espèce, les actions attribuées lors du Conseil d'Administration du 10 décembre 2007 sont donc concernées par cette nouvelle contribution.

#### ➤ Caractéristiques :

- Dispositif applicable à compter du 16 octobre 2007 ;
- Les actions gratuites concernées sont celles qui ont été déterminées pour les mandataires sociaux et les salariés, lors du Conseil d'Administration du 10 décembre 2007 ;
- Le taux de contribution est de 10% ;
- Affine a appliqué ce taux de 10% au cours de l'action à la date de décision soit le 10 décembre 2007 ; le cours de l'action Affine était de 36,80 €.

#### ➤ Impact :

- Dans les comptes individuels, cette charge a eu impact négatif sur le compte de résultat pour 65 K€ au titre des mandataires sociaux;
- Dans les comptes consolidés, cette charge de personnel a été constatée réserves pour 65 K€.

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

Au premier semestre 2008, Banimmco a facturé des honoraires et commissions de gestion à Dolce La Hulpe pour un montant de 150 000 € et à Dolce Chantilly pour un montant de 125 000 €. Ces prestations de services ont été effectuées à des conditions normales de marché.

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

Des créances d'un montant de 91 K€ sur Dolce La Hulpe et de 150 K€ sur Dolce Chantilly demeurent au 30 juin 2008. Ces créances ne sont pas garanties et ne portent pas intérêt.

**Prêts consentis à des parties liées**

En milliers d'euros

|                                                              | <u>30/06/2008</u> |
|--------------------------------------------------------------|-------------------|
| MGP SUN SARL                                                 | 1 841             |
| Coferinvest SA                                               | 12 250            |
| Pdsm                                                         | 48                |
| Schoonmeers-Bugten                                           | 4                 |
| <b>Total des prêts consentis à des parties liées</b>         | <b>13 366</b>     |
| MGP SUN SARL                                                 | 31                |
| Coferinvest SA                                               | -                 |
| Pdsm                                                         | 1                 |
| Schoonmeers-Bugten                                           | -                 |
| <b>Total des produits d'intérêts sur les prêts consentis</b> | <b>32</b>         |

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

- envers MGP SUN SARL, au taux EONIA augmenté d'une marge de 0,50%.
- envers 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%
- envers Schoonmeers-Bugten, 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 168 K€ (montant partiel tenant compte de la fraction intégrée dans la rémunération des dirigeants) impacte les comptes du 1<sup>er</sup> semestre 2008.

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

- Trois nouvelles sociétés ont été créées le 25 juillet 2008, il s'agit des SCI Capucines 4, 5 et 6 ;
- Signature des promesses de vente sur l'immeuble Croissy-Beaubourg dans Affine et de l'immeuble d'AffiParis se trouvant à Toulouse – Blagnac ;
- Signature le 31 juillet 2008 de l'acquisition d'un bien en VEFA à Nevers.



*Affine*

Paris, le 1<sup>er</sup> septembre 2008

**Attestation du rapport financier semestriel**

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



Madame Maryse AULAGNON  
Président Directeur Général



Monsieur Alain CHAUSSARD  
Directeur Général Délégué



**KPMG Audit**  
1, cours Valmy  
92923 Paris La Défense Cedex  
France

**Cailliau Dedouit et Associés**  
19, rue Clément Marot  
75008 - Paris

## **Affine S.A.**

# **Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2008**

Période du 1er janvier 2008 au 30 juin 2008  
Affine S.A.  
4, square Edouard VII - 75009 Paris  
*Ce rapport contient 29 pages*



**KPMG Audit**  
1, cours Valmy  
92923 Paris La Défense Cedex  
France

**Cailliau Dedouit et Associés**  
19, rue Clément Marot  
75008 - Paris

## **Affine S.A.**

Siège social : 4, square Edouard VII - 75009 Paris  
Capital social : €47 800 000

### **Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2008**

Période du 1er janvier 2008 au 30 juin 2008

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale et en application des articles L.232-7 du Code de commerce et 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 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2008, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

## **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 qui expose le changement de présentation du tableau des flux de trésorerie.

## 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 La Défense, le 28 août 2008

KPMG Audit  
Département de KPMG S.A.



Isabelle Goalec  
Associée

Paris, le 28 août 2008

Cailliau Dedouit et Associés



Rémi Savourain  
Associé