

RAPPORT FINANCIER S1 FINANCIAL REPORT H1 2012



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

Sommaire

Table of Contents

PROFIL

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

GOUVERNANCE

| | |
|---------------------|----|
| Organe de direction | 10 |
| Structure du groupe | 11 |
| Données sociales | 11 |

STRATEGIE

| | |
|----------------------------|----|
| Stratégie et développement | 12 |
| Les marchés | 13 |
| Valorisation | 14 |

ACTIVITES

| | |
|------------------------------|----|
| Foncière | 16 |
| Autres activités | 20 |
| Sociétés mise en équivalence | 22 |

SYNTHESE FINANCIERE

| | |
|--|----|
| Résultats consolidés | 24 |
| Cash-flow consolidé | 25 |
| Bilan consolidé | 26 |
| Perspectives | 29 |
| Comptes consolidés détaillés | 30 |
| Recommandations Best Practices de l'EPRA | 32 |

ANNEXES

| | |
|---------------------|----|
| Liste des immeubles | 34 |
| Glossaire | 36 |

ANNEXES FINANCIERES

| | |
|--|----|
| Comptes consolidés | 38 |
| Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle | 59 |
| Attestation des personnes assumant la responsabilité du rapport financier semestriel | 60 |

PROFILE

| |
|-----------------------------------|
| One business: commercial property |
| Key figures |
| Key events |
| Shareholders |

GOVERNANCE

| |
|---------------------|
| Managing body |
| Group structure |
| Company information |

STRATEGY

| |
|--------------------------|
| Strategy and development |
| Markets |
| Valuation |

ACTIVITIES

| |
|------------------|
| Property company |
| Other businesses |
| Associates |

FINANCIAL SUMMARY

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

APPENDICES

| |
|---------------------------|
| List of rental properties |
| Glossary |

FINANCIAL APPENDICES

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

PROFIL PROFILE]

Un métier : l'immobilier d'entreprise One business: commercial property

Foncière spécialiste dans l'immobilier d'entreprise, Affine et sa filiale AffiParis possèdent et gèrent à fin juin 2012 65 immeubles d'une valeur de 702 M€ droits inclus et répartis sur une surface globale de 524 000 m². La société est présente dans les bureaux (60 %), l'immobilier commercial (11 %) et les entrepôts (28 %). Son activité est localisée à parts sensiblement égales entre l'Ile de France et les autres régions.

Affine est aussi l'actionnaire de référence de Banimmo (49,5 %), foncière de repositionnement belge présente en Belgique, en France et au Luxembourg, et detient Concerto European Developer, filiale spécialisée dans le montage d'opérations de développement logistique.

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

www.affine.fr

Patrimoine direct / Direct
properties ⁽¹⁾
(Affine / AffiParis)

702 M€

Surface / Surface area
524 000 m²

Revenus locatifs directs
Direct gross rental income
47 M€

Banimmo ⁽¹⁾
416 M€

A property company specializing in commercial real estate, Affine and its subsidiary AffiParis own and manage, at the end of June 2012, 65 properties worth €702m, with a total surface area of 524,000 sqm. The firm owns office properties (60%), retail properties (11%) and warehouses (28%). Its activity is distributed more or less equally between Ile-de France and the other French regions.

Affine is also the reference shareholder of Banimmo (49.5%), a Belgian property repositioning company with a presence in Belgium, France and Luxembourg, and owned Concerto European Developer, a subsidiary specializing in logistics development.

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

www.affine.fr

(1) Droits inclus. / Transfer tax included.

Chiffres clés

Key figures

NB : Depuis le 1^{er} octobre 2011, le sous-groupe Banimmo, ainsi que Jardins des quais, sont consolidés chez Affine par mise en équivalence. Afin de permettre une bonne lisibilité des comptes de la période et leur comparabilité avec ceux des périodes précédentes, les comptes commentés ci-dessous sont des comptes pro forma dans lesquels le sous-groupe Banimmo et Jardins des quais sont consolidés par mise en équivalence sur la totalité de la période. Les comptes de Banimmo sont en cours d'examen limité.

NB: Since October 1, 2011, the Banimmo sub-group and Jardins des Quais have been consolidated in Affine's accounts through the equity method. To facilitate the readability of the financial statements and their comparability with previous periods, the consolidated financial statements commented on below are proforma statements, in which Banimmo and Jardins des Quais are consolidated through the equity method over the full period. Banimmo's financial statements are currently subject to limited audit review.

| Comptes consolidés (M€) | S1 2011 | 2011 | S1 2012 | Consolidated statements (€m) |
|---|---------|-------|---------|---|
| Revenus locatifs | 24,7 | 48,3 | 23,1 | Gross rental income |
| Résultat opérationnel courant ⁽¹⁾ | 17,3 | 34,6 | 17,4 | Current operating profit ⁽¹⁾ |
| Résultat net | 23,4 | 16,6 | 0,9 | Net profit |
| Résultat net – part du groupe | 21,8 | 15,3 | 1,7 | Net profit – group share |
| Résultat EPRA | 7,8 | 18,5 | 9,7 | EPRA earnings |
| Capacité d'autofinancement | 11,0 | 19,7 | 10,8 | Funds from operation |
| Investissements | 15,4 | 25,5 | 13,2 | Investments |
| dont immeubles de placement ⁽²⁾ | 15,3 | 25,3 | 12,9 | of which Investment properties ⁽²⁾ |
| dont autres | 0,1 | 0,2 | 0,3 | of which other |
| Juste valeur du patrimoine (droits inclus) ⁽³⁾ | 741,3 | 709,0 | 701,8 | FV of investment properties (incl. TT) ⁽³⁾ |
| Juste valeur du patrimoine (hors droits) ⁽³⁾ | 702,1 | 672,2 | 664,3 | FV of investment properties (excl. TT) ⁽³⁾ |
| Actif net réévalué EPRA (hors droits) ⁽⁴⁾ | 291,4 | 287,6 | 279,5 | EPRA net asset value (excl. TT) ⁽⁴⁾ |
| Dettes financières nettes | 469,9 | 434,7 | 438,5 | Net financial debt |
| LTV (%) ⁽⁵⁾ | 51,9% | 50,8 | 52,1 | LTV (%) ⁽⁵⁾ |
| Coût moyen de la dette (%) ⁽⁶⁾ | 3,8% | 4,0 | 3,9 | Average cost of debt (%) ⁽⁶⁾ |
| Taux d'occupation EPRA (%) | 89,0 | 89,0 | 89,9 | EPRA occupancy rate (%) |
| Données par action (€) | S1 2011 | 2011 | S1 2012 | Figures per share (€) |
| Résultat net (dilué) | 2,19 | 1,26 | 0,03 | Net profit (diluted) |
| Résultat EPRA | 0,68 | 1,60 | 0,83 | EPRA earnings |
| Dividende | - | 1,20 | - | Dividend |
| Actif net réévalué EPRA (hors droits) ⁽⁴⁾ | 29,31 | 28,97 | 28,18 | EPRA net asset value excl TT ⁽⁴⁾ |
| Cours de bourse | 19,92 | 12,50 | 10,74 | Share price |

(1) Ce montant n'intègre pas au S1 2011, en 2011 et au S1 2012 les dépréciations sur les immeubles en stock de l'activité de développement, pour respectivement 2,0 M€, 3,0 M€ et 1,9 M€, présent dans les autres produits et charges. / In H1 2011, FY 2011 and H1 2012, this amount does not include the impairment of buildings in inventory of the property development business of €2.0m, €3.0m and €1.9m respectively, which is recognised under other income and expenses.

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

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

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

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

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

Faits marquants

Key events

Mars

Cession de bureaux de 658 m² à Toulouse (31).

Cession de locaux d'activités de 908 m² à Lezennes (59).

Inauguration du centre-ville d'Arcachon (33), projet dans lequel Affine a investi dans 2 400 m² de commerce de pied d'immeubles.

Avril

Cession de bureaux de 700 m² à Valbonne (06).

Mai

Développement par Banimmo d'un immeuble de bureaux "built-to-suit" de 8 000 m² à Charleroi (Belgique)

Livraison par Banimmo d'un immeuble à usage mixte (laboratoire et bureaux) de 7 200 m² à Vlaamse Milieumaatschappij (Belgique).

Acquisition de 6 250 m² de bureaux à Lille (59).

Cession de commerces de 4 565 m² à Vert-Saint-Denis (77).

Juin

Acquisition par Banimmo d'un site de 27 000 m² pour le développement d'un nouvel hôtel (205 chambres) et centre de conférences Dolce (3 000 m²) à Rocquencourt (78).

Cession de bureaux de 3 240 m² à Saint-Julien-les-Metz (57).

March

Sale of 658 sqm of offices in Toulouse (31).

Sale of 908 sqm of industrial premises in Lezennes (59).

Inauguration of the Arcachon (33) Town Centre, project in which Affine invested in 2,400 sqm of ground-floor retail premises.

April

Sale of 700 sqm of offices in Valbonne (06).

May

Development by Banimmo of an 8,000 sqm "built to suit" office building in Charleroi (Belgium).

Completion by Banimmo of a 7,200 sqm mixed-use building (Laboratory and offices) in Vlaamse Milieumaatschappij (Belgium).

Acquisition of a 6,250 sqm office building in Lille (59).

Sale of 4,565 sqm of retail outlets in Vert-Saint-Denis (77).

June

Acquisition by Banimmo of a 27,000 sqm site for the development of a new hotel (205 rooms) / conference center Dolce (3,000 sqm) in Rocquencourt (78).

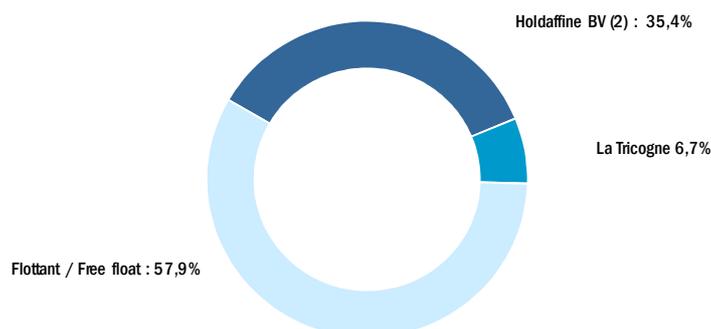
Disposal of 3,240 sqm of offices in Saint-Julien-les-Metz (57).

Actionnariat Shareholders

Actionnariat au 30 juin 2012

Au 30 juin 2012, le capital social s'élève à 53 100 000 € divisé en 9 002 042 actions.

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



(1) Répartition des droits de vote / Breakdown of voting rights: Holdaffine : 51,7 % ; La Tricogne : 5,1 % Flottant / Free float : 43,2 %.

(2) Holdaffine est une société holding non cotée dont la seule activité est la détention du contrôle d'Affine. Elle est elle-même contrôlée par MAB Finances, holding d'animation du groupe Affine. / Holdaffine is an unlisted holding company whose sole activity is holding a controlling interest in Affine. Holdaffine is controlled by MAB Finances, the management company of the Affine group.

Shareholders at 30 June 2012

At 30 June 2012, the share capital totalled €53,100,000 divided into 9,002,042 shares.

Affine en bourse

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

Un nouveau contrat de liquidité, signé le 26 juin 2012 avec Kepler Capital Markets, assure la cotation du titre en continu et a été doté de 72 945 € et de 57 464 titres Affine. Le compte de liquidité, après prise en compte des achats et ventes du premier semestre de l'année, comprenait 50 418 actions au 30 juin 2012.

Depuis le 26 mai 2010, l'action Affine est éligible au Service de Règlement Différé (SRD) Long Seulement. Ce mécanisme permet l'achat du titre en n'acquittant qu'une partie de la valeur de l'acquisition. Le solde est financé par le courtier (intermédiaire financier) jusqu'à la fin du mois en cours.

Dans le cadre de l'autorisation donnée par l'Assemblée générale du 28 avril 2011, et renouvelée lors de l'Assemblée générale du 27 avril 2012, la société a acquis à travers le contrat de liquidité au cours du premier semestre 31 677 actions. Par ailleurs, à travers ce même contrat 21 793 titres ont été vendus au cours de cette période.

Affine on the stock market

Affine shares are listed on NYSE Euronext Paris, and are part of the CAC Mid & Small, SIIC Euronext-IEIF and EPRA indices.

A new liquidity contract, which was signed with Kepler Capital Markets on 26 June 2012 gives the continuous stock quotation, and was allocated €72,945 and 57,464 Affine shares. After taking account of the purchases and sales over the year, the liquidity account comprised 50,418 shares at 30 June 2012.

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

Under the authorization granted by the Shareholders' Meeting of 28 April 2011, and renewed by the Shareholders' Meeting of 27 April 2012, the company purchased 31,677 shares during the first-half through the liquidity contract. Through this same contract, 21,793 shares were sold during that period.

Le total des actions détenues par la société et figurant dans son bilan s'élève à 333 079, dont 50 418 actions liées à l'animation du marché et 282 661 pour conservation et remise à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe (soit 3,1 % du capital sur la limite de 5 % autorisée).

Au 30 juin 2012, la valeur des actions propres inscrites au bilan est de 5,1 M€.

Le nombre moyen de transactions journalières a été de 30 712 au cours du premier semestre 2012, contre 15 338 pour la même période en 2011, reflétant un net renforcement de l'animation du marché du titre. Le taux de rotation du capital atteint 87 % en base annualisée, ou encore 150 % pour le flottant.

A la suite de la publication de ses résultats annuels 2011, le titre Affine a enregistré pendant quelques semaines une surperformance par rapport aux indices sectoriels IEIF SIIC France et EPRA Europe. La distribution du dividende et les craintes macroéconomiques ont conduit à un fléchissement du cours à partir de mi-mai. Au cours du semestre le titre a ainsi reculé de 14,1 % lorsque l'IEIF SIIC France affichait une hausse de 6,0 %.

Au 30 juin 2012, le cours d'Affine s'établit à 10,74 € faisant ressortir une capitalisation boursière de 96,7 M€. La décote par rapport à l'ANR EPRA s'élève à 62 %, en dépit d'un niveau de distribution parmi les plus élevés du marché. Il s'est sensiblement stabilisé depuis début juillet 2012 pour atteindre 10,74 € le 24 juillet.

The total number of treasury shares held by the company and recognized in its balance sheet amounts to 333,079, of which 50,418 for market making and 282,661 for retention and remittance in exchange or in payment in connection with potential external growth transactions (i.e. 3.1% of the share capital out of the authorized limit of 5%).

At 30 June 2012, the value of the treasury shares stated in the balance sheet was €5.1m.

The average number of daily transactions was 30,712 during the first-half 2012 compared with 15,338 for the same period in 2011, reflecting a sharp rise in the trading of Affine shares. On an annual basis, the capital rotation rate was 87%, or 150% for the free float.

Following the publication of its FY11 annual results, Affine's share price outperformed the IEIF SIIC France and EPRA Europe indices for a few weeks. The dividend payment and fears over the macroeconomic situation led the share price to decrease after mid-May. This resulted in a drop of 14.1% during the first half, while IEIF SIIC France posted a 6.0% increase.

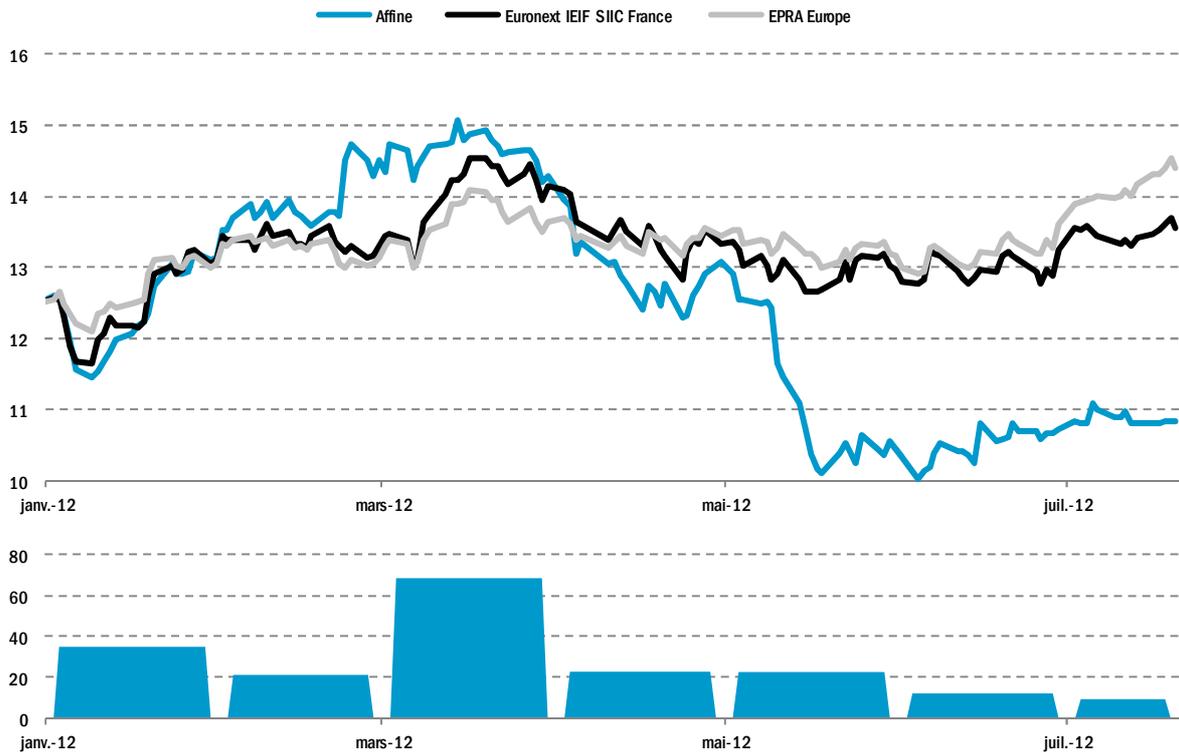
On 30 June 2012, the Affine share was trading at €10.74, giving a market capitalization of €96.7m. The discount with respect to the EPRA NAV stood at 62%, in spite of one of the highest dividend yields on the market. It has markedly stabilized since early July 2012, reaching €10.74 on 24 July.

Caractéristiques boursières au 30 juin 2012

Stock market information at 30 June 2012

| | |
|--|--------------------------------|
| Marché / Market | NYSE Euronext Paris |
| Code ISIN / ISIN Code | FR0000036105 |
| Ticker Bloomberg / Reuters | IML FP / BTPP.PA |
| SRD / DSO | Long seulement / Long only |
| Indices / Indices | CAC Mid&Small, SIIC IEIF, EPRA |
| Nombre de titres / Number of shares | 9 002 042 |
| Flottant / Free float | 57,9 % |
| Cours de clôture / Closing price | 10,74 € |
| + Haut & + Bas / High & Low | 15,06 € / 10,03 € |
| Capitalisation / Market capitalization | 96,7 M€ |

Cours de l'action (en €) et volume de transaction moyen (en milliers de titre) sur 1 an
Share price (in €) and average transaction volume (in thousands of shares) over 1 year



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



Agenda de l'actionnaire

- 30 octobre 2012 : Chiffre d'affaires du troisième trimestre
- Février 2013 : Chiffre d'affaires et résultats annuels 2012
- Avril 2012 : Assemblée générale
- Mai 2012 : Chiffre d'affaires du premier trimestre

Shareholders' diary

- 30 October 2012: Third quarter revenues
- February 2013: 2012 Full-year revenues and results
- April 2012: Annual General Meeting
- May 2012: First quarter revenues

GOVERNANCE GOVERNANCE]

Organe de direction Managing body

Conseil d'Administration au 30 juin 2012 / Board of Directors at 30 June 2012

Administrateurs / Directors

| | |
|---------------------|--|
| Maryse Aulagnon | Président Chairperson |
| Alain Chaussard | Représentant permanent de MAB-Finances, Vice-Président Permanent representative of MAB-Finances, Vice-Chairman |
| Arnaud de Bresson | Directeur général de Paris-Europlace Managing Director of Paris-Europlace |
| Stéphane Bureau | Partner – Directeur général de la gestion d'actif chez Cushman & Wakefield Partner – Managing director of asset management at Cushman & Wakefield |
| Jean-Louis Charon | Représentant permanent de Holdaffine – Président de City star Permanent representative of Holdaffine – Chairman of City star |
| Joëlle Chauvin | Directeur Immobilier d'Aviva France Head of Real Estate at Aviva France |
| Bertrand de Feydeau | Président de Foncière Développement Logements Chairman of Foncière Développement Logements |
| Michel Garbolino | Trustee de la Fondation Stern & Gérant de CMIL – Luxembourg Trustee of the Stern Foundation and Manager of CMIL – Luxembourg |
| Andrew Walker | Représentant permanent de Forum Partners Permanent representative of Forum Partners |

L'assemblée générale du 27 avril a procédé au renouvellement du Conseil d'administration. Burkhard Leffers, François Tantot et Philippe Tannenbaum n'ont pas souhaité, pour des raisons personnelles, voir leur mandat renouvelé : le Conseil les remercie chaleureusement pour leur contribution à ses travaux et à ceux de ses comités spécialisés. Le Conseil accueille par ailleurs un nouvel administrateur, Joëlle Chauvin.

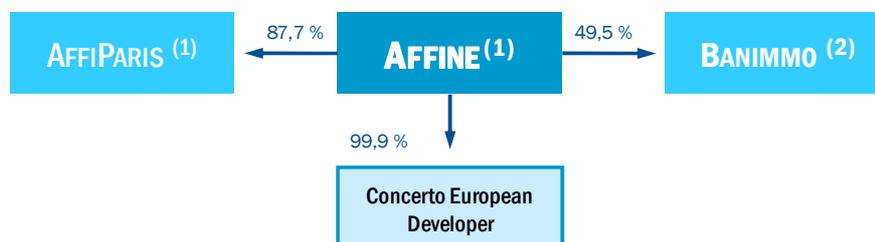
The Shareholders' Meeting of 27 April renewed the Board of Directors. Burkhard Leffers, François Tantot and Philippe Tannenbaum did not wish their company offices renewed. The Board warmly thanks them for their contribution to its work and the work of its specialized committees. The Board also welcomes a new Board member, Joëlle Chauvin.

Direction générale / Executive Management

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

Structure du groupe

Group structure



(1) Société cotée sur Euronext Paris - toutes les informations sont disponibles sur le site affiparis.fr. / Company listed on Euronext Paris - all details are available on the website affiparis.fr.

(2) Société cotée sur Euronext Bruxelles - toutes les informations sont disponibles sur le site banimmo.be. / Company listed on Euronext Brussels - all details are available on the website banimmo.be.

La participation d'Affine dans sa filiale AffiParis est passée de 86,9 % à 87,7 % par l'achat de titres sur le marché en mai.

Affine's stake in its subsidiary AffiParis increased from 86.9% to 87.7% through the purchase of shares on the market in May.

Données sociales

Company information

Ressources humaines

Au 30 juin 2012, l'effectif total d'Affine est de 47 personnes réparties en :

- 8 employés, 36 cadres et 3 mandataires sociaux
- 26 femmes et 21 hommes

Banimmo compte 23 salariés.

Human resources

At 30 June 2012, Affine had 47 employees distributed as follows:

- 8 office staff, 36 managers and 3 company officers
- 26 women and 21 men

Banimmo has 23 employees.

Stratégie et développement Strategy and development

Après une phase de recentrage sur son activité de foncière et de rééquilibrage de ses actifs au profit des commerces, Affine poursuit sa stratégie d'optimisation de la gestion de son patrimoine. Celle-ci a notamment pour objectif l'amélioration de la qualité et de la rentabilité des immeubles, le développement des relations avec les locataires et une meilleure maîtrise des coûts.

L'amélioration du patrimoine, une priorité

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

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

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

L'optimisation du portefeuille immobilier se traduit également par la poursuite des arbitrages de bâtiments ne répondant plus à la stratégie du groupe selon des critères de taille, de maturité ou de coût de mise à niveau en matière environnementale. Un audit énergétique est en cours de réalisation pour les principaux actifs.

Improving the quality of our portfolio, a priority

After a phase of refocusing on its property activity and rebalancing its property portfolio towards retail buildings, Affine continues its strategy of optimizing the management of its portfolio. The main aims are to enhance the quality and profitability of the buildings, strengthen relationships with tenants and improve cost control.

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

Renovation of selected buildings meets the requirements of both tenants and shareholders. By offering a higher-quality working environment, it often allows an extension of leases, thus securing rents, and a better valuation of the property. This closer relationship with tenants creates a fair balance which is not confined solely to the financial dimension.

In parallel, the Group wishes to resume an active policy of growth, either through ad hoc building acquisitions or through the purchase of stocks or companies meeting its criteria of profitability and risk.

Optimization of the property portfolio is also reflected in the continuation of the disposal of buildings that no longer meet the Group's strategy in terms of size, maturity, or cost of refurbishment to comply with environmental standards. An energy audit is currently being carried out for the main assets.

Les marchés Markets

Répartition du patrimoine direct

Affine est présent sur l'ensemble des secteurs de l'immobilier d'entreprise (bureaux, logistique, commerces) ; il possède et gère 65 immeubles d'une valeur de 702 M€ droits inclus et répartis sur une surface globale de 524 000 m².

Au cours des dernières années, la réalisation de plusieurs investissements importants dans l'immobilier commercial, associée à la politique de cession, ont permis au groupe de rééquilibrer son portefeuille. Ainsi la part du commerce est passée d'un peu moins de 5 % en 2008 à plus de 11 % fin juin 2012 ; après prise en compte du Quai des Marques à Bordeaux détenu conjointement avec Banimmo, cette part atteint 17 %, se rapprochant de celle des entrepôts (26 %). Le patrimoine reste dominé par les bureaux (60 %).

Cet objectif de diversification se retrouve également dans la répartition géographique des immeubles. Affine est présent essentiellement en France, à parts sensiblement égales entre l'Ile de France et les autres régions.

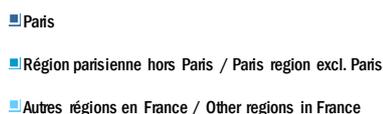
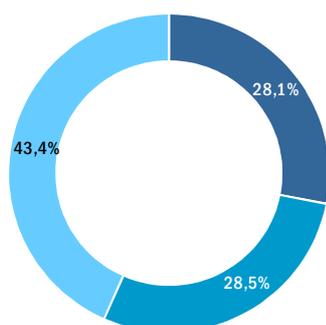
Direct portfolio breakdown

Affine is present in all commercial real estate sectors (offices, logistics and retail) and owns and manages 65 properties of a total value of €702m, with a total surface area of 524,000 sqm.

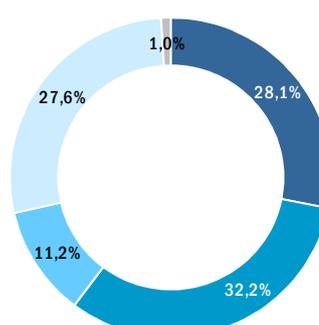
Over the last few years, a number of major investments in retail property, in conjunction with the disposal policy, have enabled the Group to rebalance its portfolio. The share of retail properties has thus increased from close to 5% in 2008 to more than 11% at the end of June 2012. After taking into account the Quai des Marques, retail center in Bordeaux, co-owned with Banimmo, this share rises to 17%, close to the warehouse share (26%). The property portfolio mainly comprises office premises (60%).

This objective of diversification also applies to the geographical distribution of buildings. Affine is present mainly in France, with its activities distributed more or less equally between Ile de France and the other regions.

Répartition géographique en valeur Breakdown of value by region



Répartition par pôle en valeur Breakdown of value by area of expertise



Valorisation Valuation

Juste valeur du patrimoine direct (droits inclus)

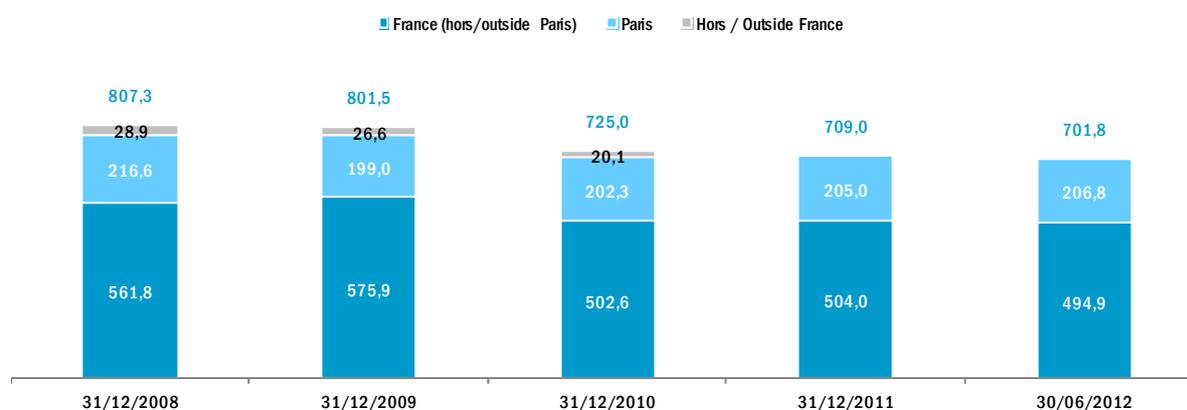
La juste valeur (droits inclus) des 65 actifs immobiliers s'établit à 702 M€ contre 709 M€ à fin 2011.

Fair value of directly owned properties (including transfer taxes)

The fair value (including transfer taxes) of the 65 properties stood at €702m compared with €709m at the end of 2011.

Evolution de la valeur des immeubles, droits inclus (M€) ⁽¹⁾

Change in value of properties, including transfer taxes (€m)⁽¹⁾



(1) Le patrimoine est retraité de Banimmo et du centre commercial les Jardins des quais à Bordeaux. / The portfolio is adjusted for Banimmo and the Jardins des quais retail centre in Bordeaux.

Juste valeur du patrimoine direct (hors droits)

Hors droits, la valeur du patrimoine passe de 672 M€ à 664 M€. Cette variation résulte :

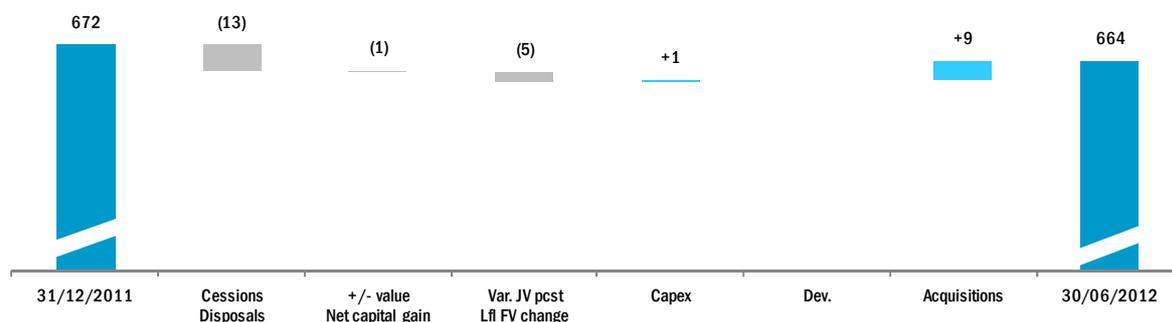
- de cessions à hauteur de 12,6 M€, dégageant une moins value de 0,7 M€ ;
- de 10,3 M€ d'investissements dont 9,2 M€ d'acquisitions et 1,0 M€ de rehaussement des immeubles ;
- d'une diminution de 4,8 M€ de la juste valeur à périmètre constant.

Fair value of directly owned properties (excluding transfer taxes)

Excluding transfer taxes, the value of the properties increased from €672m to €664m. This change resulted from:

- sales totalling €12.6m, with a net capital loss of €0.7m;
- €10.3m of investments, of which €9.2m for acquisitions and €1.0m for improvement of existing properties;
- a €4.8m increase in fair value on a like-for-like basis.

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



La valeur d'expertise du portefeuille à périmètre constant a baissé de 0,7 % par suite de :

- une diminution de 3,1 % lié à la baisse des loyers de marché (VLM).
- une baisse de 0,4 % en raison de la hausse des taux de rendement retenus pour les expertises,
- une augmentation de 2,7 % résiduelle (travaux à réaliser, réversion, etc ...).

Le taux de rendement moyen ressortant des expertises est de 7,1 % et une variation négative ou positive de ce taux de 25 points de base conduirait respectivement à une hausse ou une baisse de 23,5 M€ de la valeur du patrimoine.

The portfolio's appraisal value on a like-for-like basis decreased by 0.7% as a result of:

- a 3.1% decrease due to the fall in market rents (ERV).
- a 0.4% decrease due to higher yield rates used by the appraisers,
- a residual 2.7% increase (works to be carried out, reversion, etc.).

The average yield resulting from appraisals was 7.1%. A downward or upward change of 25 basis points in this rate would lead to an increase or a decrease respectively of the portfolio's value of €23.5m.

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

| Classe d'actif (M€) Type of asset (€m) | Juste valeur Fair value | Taux de marché Market yield | +/- 25 pb Impact |
|--|----------------------------|--------------------------------|------------------|
| Paris (Bureaux / Offices) | 186,6 | 5,2 % | 8,6 |
| Bureaux / Offices | 213,7 | 7,5 % | 6,9 |
| Surfaces commerciales / Retailers | 74,2 | 7,1 % | 2,7 |
| Entrepôts et Locaux d'Activités / Warehouses and Industrials | 183,4 | 8,5 % | 5,3 |
| Autres / Others | 6,5 | 10,4 % | 0,1 |
| Total | 664,3 | 7,1 % | 23,5 |

Foncière Property company

NB: L'activité de foncière rassemble Affine et AffiParis.

NB: The property business comprises both Affine and AffiParis.

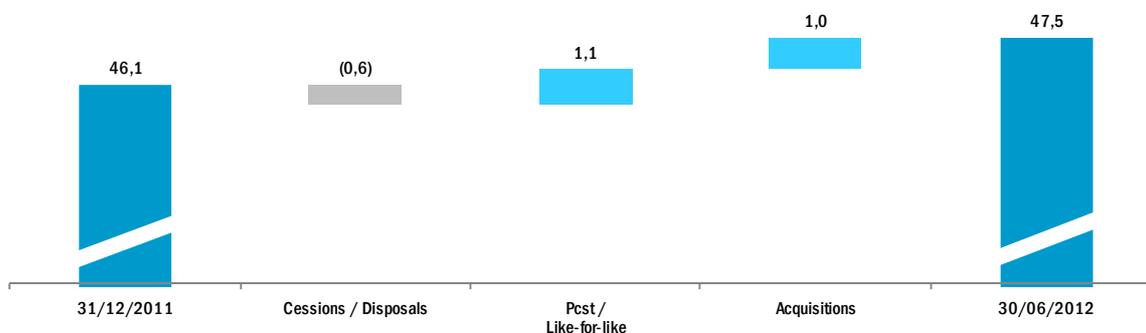
Loyers faciaux

Les loyers des baux en vigueur au 30 juin 2012 représentent un montant de 47,5 M€, en augmentation de 2,4 % à périmètre constant par rapport au 31 décembre 2011, et en hausse de 3,1 % en tenant compte des acquisitions et cessions.

Headline rents

Rents of leases in effect at 30 June 2012 accounted for €47.5m, an increase of 2.4% on a like-for-like basis compared with 31 December 2011, and a rise of 3.1% taking account of acquisitions and disposals.

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



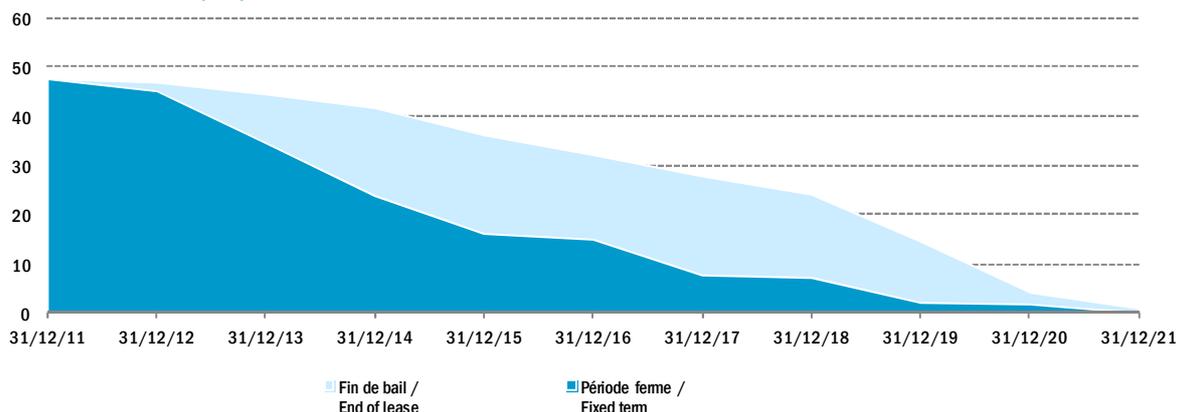
Au cours du semestre, Affine a signé 22 nouveaux baux portant sur une surface totale de 6 000 m² et un loyer annuel global de 0,9 M€. Par ailleurs, 6 locataires ont résilié leur bail, représentant au total une surface de 6 300 m² et un loyer annuel de 0,6 M€. Enfin, il y a eu 6 renégociations pour un montant de 1,1 M€.

Over the first-half, Affine signed 22 new leases concerning a total surface area of 6,000 sqm and total annual rents of €0.9m. Also, 6 tenants cancelled their leases, representing in total a surface area of 6,300 sqm and annual rents of €0.6m. Lastly, 6 leases were renegotiated for a total amount of €1.1m.

La durée moyenne des baux et leur période ferme s'établissent respectivement à 5,8 ans et 3,3 ans.

The average term of leases and their binding periods were 5.8 and 3.3 years respectively.

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

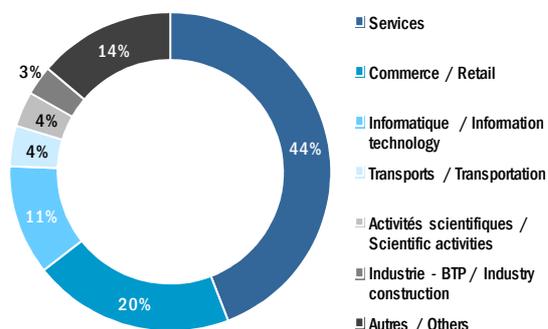


Hors loyers provenant de l'immobilier résidentiel / Excluding residential rental income

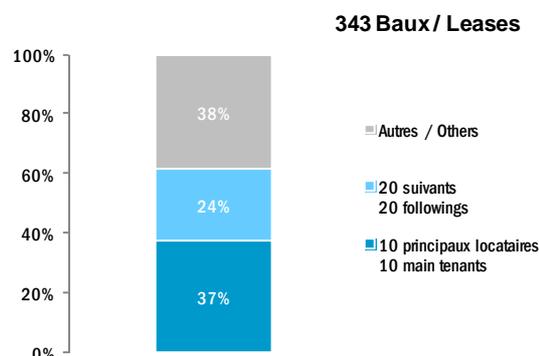
Parmi les trente plus importants locataires, qui représentent 62 % du total des loyers, aucun d'entre eux n'en atteint 10 %, afin d'éviter toute concentration du risque locatif. Les locataires les plus significatifs sont : Baker & Mckenzie, SNCF, TDF, la Mairie de Corbeil-Essonnes, l'Armée de Terre, etc.

Among the thirty largest tenants, which account for 62% of total rents, none accounted for as much as 10%, thus avoiding any concentration of risk of the rental income. The largest tenants are: Baker & Mckenzie, SNCF, TDF, the Corbeil-Essonnes municipal authority, the French army, etc.

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



Répartition des baux Lease breakdown



Taux d'occupation

Affine, détenant essentiellement des immeubles multi-locataires, vise un taux d'occupation normatif entre 94 % et 95 %. Son évolution stratégique, consistant notamment à investir dans des immeubles à forte création de valeur, peut conduire le groupe à acquérir des immeubles avec des taux d'occupation temporairement en deçà de ce taux moyen.

Au 30 juin 2012, le taux d'occupation financier d'Affine (excluant les immeubles en cours de cession à l'unité ou restructuration : logements à Saint-Cloud, une partie de l'immeuble de Gennevilliers, une partie de l'immeuble de Réaumur à Paris en reconversion et une partie de l'entrepôt à Molina détruit par un

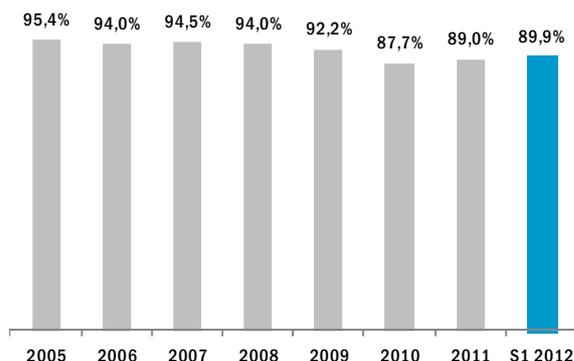
Occupancy rate

Because Affine mainly holds multi-tenant buildings, it aims at an effective occupancy rate of between 94% and 95%. Its strategic evolution, with a focus on investing in high added-value buildings, may lead the group to acquire properties with occupancy rates temporarily below this average.

At 30 June 2012, Affine's financial occupancy rate (excluding buildings currently being sold by units or refurbished: residential property in Saint-Cloud, part of the building in Gennevilliers, part of the Réaumur building in Paris in reconversion and part of a warehouse in Molina destroyed by fire) was 89.9%.

incendie) s'établit à 89,9 %, contre 89,0 % fin 2011. Le taux d'occupation s'améliore légèrement, l'arrivée de plusieurs locataires notamment sur les sites de d'Elancourt, Arcachon et Issy-les-Moulineaux, faisant plus que compenser les quelques départs enregistrés sur les sites de Mer, de Saint-Quentin-Fallavier et Saint-Etienne (commerce).

Taux d'occupation * Occupancy rate*



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

65 % de la vacance financière du groupe est concentrée sur 6 actifs. Parmi eux deux ensembles commerciaux, Nevers et Nîmes, sont en cours de commercialisation.

Ainsi, les immeubles de commerces représentent le taux de vacance le plus élevé avec presque 27 %, celui des entrepôts étant de 13 % et celui des bureaux de 7 %. Paris représente le pôle le plus performant avec un taux d'occupation de près de 100 % (hors Réaumur en restructuration).

Investissements & Cessions

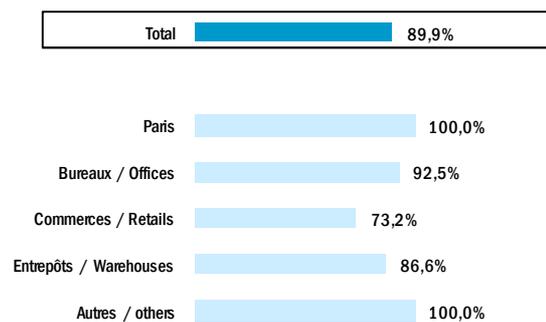
Faisant suite à son éco-rénovation, la tour située rue Traversière, louée entièrement à la SNCF jusqu'en 2021, a obtenu le label BREEAM. Dans la continuité de ce rehaussement, des travaux répondant à la réglementation PMR (Personne à Mobilité Réduite) sont en cours de réalisation.

Affine a inauguré le 24 mars, aux côtés du Maire et d'Eiffage (promoteur et constructeur du site), le marché municipal d'Arcachon, qui marque le terme de la restructuration du nouveau cœur de ville, pour lequel le groupe a investi dans 2 400 m² de commerces de pied d'immeubles.

Par ailleurs, la société a fait l'acquisition en mai de 6 250 m² de bureaux. Située au cœur d'Euralille, troisième quartier d'affaires de France après la Défense (Paris) et la Part-Dieu (Lyon), et surplombant la gare TGV internationale Lille Europe, la tour occupe un des meilleurs emplacements de la ville. Elle profite d'une excellente accessibilité, tant par le rail, la voiture ou les transports en commun. Son attractivité

compared with 89.0% at the end of 2011. The occupancy rate improved slightly due to several new tenants signing leases for the Elancourt, Arcachon and Issy-les-Moulineaux sites. This more than offset the tenants relinquishing leases on the Mer, Saint-Quentin-Fallavier and Saint-Etienne (retail) sites.

Répartition du taux d'occupation par secteur Breakdown of occupancy rate by sector



65% of the group's financial vacancy is due to 6 properties. Of these, two shopping centers, Nevers and Nîmes, are in the process of being let.

Retail buildings therefore have the highest vacancy rate, at almost 27%, with the rates for warehouses and offices standing at 13% and 7% respectively. The Paris segment has the highest performance, with an occupancy rate close to 100% (excluding Réaumur, which is currently being refurbished).

Investments & Disposals

Following its eco-renovation, the Tour Traversière, fully leased to SNCF until 2021, was given the BREEAM label. Continuing with this raising of standards, work complying with regulations for disabled persons is currently underway.

On 24 March, Affine, alongside the Mayor of Arcachon and Eiffage (developer and builder of the site) inaugurated the Arcachon municipal market, which marks the end of the town centre's redevelopment, for which the Group has invested in 2,400 sqm of ground-floor retail premises.

In May, Affine purchased a 6,250-sqm office building. Located in the heart of Euralille, which is France's third most important business district after La Defense (Paris) and La Part-Dieu (Lyons), it overlooks the international TGV station, Lille Europe. The tower is one of the city's prime locations. It has easy access either by rail, car or public transport. It should benefit from the increased traffic of Lille Europe station, the

devrait profiter du renforcement du trafic de la Gare Lille Europe, de la concentration des activités tertiaires de la Métropole au sein d'Euralille, et des projets urbanistiques à l'étude. L'acquisition de 5 étages supplémentaires dans la tour Lilleurope, immeuble dans lequel Affine est déjà propriétaire de 10 des 20 étages, renforce ainsi sa présence dans cet immeuble emblématique. L'immeuble est loué dans sa totalité à différents locataires de premier plan parmi lesquels figurent la SNCF et Tereos.

Cette opération s'inscrit dans la stratégie de développement d'Affine qui vise à privilégier des immeubles présentant un important potentiel de création de valeur à court et long terme, par exemple dans la proximité des gares TGV.

Dans le cadre de la rationalisation de son portefeuille immobilier, Affine a procédé, au cours de la période, à la cession de 5 immeubles matures ou de valeur trop modeste : bureaux à Toulouse (658 m²), Valbonne (700 m²) et Saint-Julien-les-Metz (3 240 m²) ; locaux d'activités à Lezennes (908 m²) ; commerces à Vert-Saint-Denis (4 565 m²) ; et la vente par appartement à Saint-Cloud. L'ensemble des cessions ont été réalisées à des prix légèrement inférieurs à la juste valeur de fin 2011.

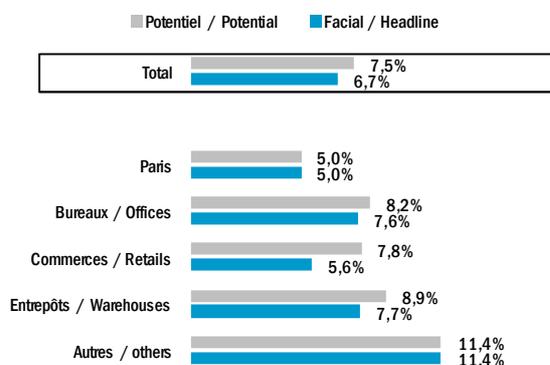
Enfin la société a entrepris des travaux de rénovation importants sur l'immeuble Auber et en vue de la reconversion partielle de l'immeuble Réaumur en résidentiel.

Performance

La rationalisation du portefeuille se traduit par la cession d'actifs de petite taille, avec un taux d'occupation souvent élevé, offrant un rendement supérieur à la moyenne du groupe. Ce mouvement tend à réduire la performance opérationnelle brute à court terme mais favorise la performance opérationnelle nette à moyen terme par l'optimisation des coûts de structure.

Rendement du patrimoine

Rental yield of assets



concentration of tertiary activities of the Métropole at the heart of Euralille, and urban planning projects that are currently being studied. The acquisition of five additional floors in the Lilleurope tower, a building in which Affine already owns 10 of its 20 floors, consolidates the group's presence in this iconic building. The entire building is leased to different "blue chip" tenants, which include SNCF and Tereos.

This operation is in line with Affine's development strategy, which prioritises buildings that offer significant potential for value creation in the short and long term, for instance near TGV (high-speed train) stations.

As part of its process to rationalise its property portfolio, Affine sold several non-strategic assets over the period, including 5 buildings regarded as mature or too low in value: offices in Toulouse (658 sqm), Valbonne (700 sqm) and Saint-Julien-les-Metz (3,240 sqm); industrials in Lezennes (908 sqm); retail in Vert-Saint-Denis (4,565 sqm); and the sale by apartment in Saint-Cloud. All the disposals were realized at prices slightly below fair value at the end of 2011.

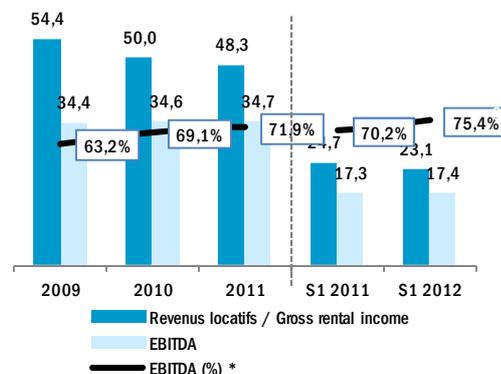
Finally, the company has undertaken important refurbishment works on the Auber building and for the partial conversion of the Réaumur building into residential.

Performance

The rationalization of the portfolio means the disposal of small properties, which often have high occupancy rates and offer a yield above the average for the group. This trend tends to reduce gross operating performance in the short term, but favors net operating performance in the medium term thanks to the streamlining overheads.

Evolution de la performance opérationnelle

Evolution of operating performance



* Marge d'EBITDA correspondant au rapport de l'EBITDA sur les revenus locatifs. / EBITDA margin representing the EBITDA divided by the gross rental income.

Autres activités Other businesses

Développement

CONCERTO EUROPEAN DEVELOPER

Filiale d’Affine ayant pour métier le montage d’opérations de développement destinées à la logistique de distribution et de production, Concerto European Developer a poursuivi ses opérations situées pour l’essentiel en France:

- Signature avec Sunclear, leader français dans la distribution de produits plastiques semi-finis, d’une opération de développement, en région parisienne, d’une plateforme logistique de 21 000 m² assortie d’un bail de 9 ans, livrable fin 2012 ;
- Finalisation d’un accord de promotion / construction d’un bâtiment logistique de 25 000 m² environ pour un groupe de distribution de premier rang en région Champagne Ardenne, livrable au premier trimestre 2013.
- Développement d’un accord avec la Shema (Société Hérouvillaise d’Economie Mixte pour l’Aménagement) pour la promotion/construction d’une plateforme logistique multimodale sur le port de Honfleur (Parc Logistique Honfleur Calvados) orienté vers la massification et mutualisation des flux logistiques.

A l’étranger :

- A Sant Feliu de Buixalleu (Espagne), la commercialisation des bâtiments à construire, d’une surface globale de 38 700 m², est en cours. La première opération signée, qui porte sur une surface de 3 700 m², est en cours de construction pour une livraison fin 2012.

PROMAFFINE

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

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

- Nanterre-Seine Arche (92) : 166 logements (dont 70 à caractère social) et 1 200 m² de commerces (réservés par un investisseur) ; la construction est avancée à 66 % à fin juin 2012 ;
- Marseille 10ème : 98 % des travaux des deux

Development

Concerto European Developer is a subsidiary of Affine focusing on property development projects for distribution and production logistics. It has developed its business activities, located mainly in France:

- Signing of an agreement with Sunclear, French leader in the distribution of semi-finished plastic products, to develop a logistics platform with a surface area of 21,700 sqm in the Paris region. The platform is let under a 9-year fixed lease, to be delivered at the end of 2012;
- Finalization of an agreement with a leading retail group for the development and construction of a 25,000 sqm logistics building in the Champagne Ardenne region, to be delivered in the first quarter of 2013.
- Development of an agreement with Shema (Société Hérouvillaise d’Economie Mixte pour l’Aménagement) for the development/construction of a multi-modal logistics platform at the port of Honfleur (Calvados Honfleur Logistics Park), geared towards freight and the pooling of logistic flows.

Abroad:

- In Sant Feliu de Buixalleu (Spain), the marketing of the warehouses to be built is underway. The project comprises a total surface area of 38,700 sqm. The first signed transaction, which concerns a surface area of 3,700 sqm, is under construction for delivery at the end of 2012.

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

Two joint development projects with Crédit Agricole Immobilier Promotion were continued by Affine during the year:

- Nanterre-Seine Arche (92): 166 apartments (of which 70 for social housing purposes) and 1,200 sqm of retail premises (reserved by an investor); construction progress reached 66% at the end of June 2012;
- Marseille 10th: 98% of works on the first two

premiers bâtiments sont réalisés, ces deux bâtiments ayant été vendus à des investisseurs institutionnels. La construction du bâtiment 3, commercialisé par appartement, est avancée à 88 % au 30/06/2012.

buildings were completed; these two buildings have been sold to institutional investors. The third building, marketed by apartment, was 88% completed at 30/06/2012.

Crédit-bail

Depuis l'accord obtenu fin 2011 de l'Autorité de Contrôle Prudentiel (ACP) pour le retrait de son agrément de société financière, Affine continue à gérer son portefeuille d'opérations en extinction. Au cours de la période, 4 crédits preneurs ont levé l'option d'achat de leur crédit bail. En conséquence les engagements bruts ont été ramenés de 90,1 M€ à fin 2011 à 76,1 M€ à fin juin 2012, et les engagements nets de 40,3 M€ à 35,2 M€. Le montant des redevances a poursuivi sa décroissance pour atteindre 3,2 M€ contre 5,5 M€ pour la même période en 2011.

Finance lease

Since it obtained, in late 2011, the agreement from the French banking authority (ACP) for the withdrawal of its licence as a credit institution, Affine has continued to manage its legacy assets. During the period, 4 lessees exercised the option to purchase their buildings. Gross commitments therefore fell from €90.1m at year-end 2011 to €76.1m at the end of June 2012, and net commitments fell from €40.3m to €35.2m. Rents continued to decline, and were down to €3.2m compared with €5.5m for the same period in 2011.

Sociétés mise en équivalence

Associate

Banimmo

Au 30 juin 2012, Banimmo détient 22 immeubles (et 3 terrain), pour une superficie totale de près de 170 000 m², et dégage un revenu locatif de 7,4 M€ au premier semestre 2012. Au cours de la période, la société a signé 10 nouveaux baux ou renégociations pour 4 833 m² et enregistré 5 départs pour 431 m². A fin juin, le taux d'occupation des immeubles de placement était de 84 %.

La nature de l'activité de Banimmo, à savoir le repositionnement ou le redéveloppement d'immeubles ou de sites, rend la juste valeur de son patrimoine plus volatile et de ce fait moins pertinente que celle d'une foncière exclusivement patrimoniale. De ce fait la société a opté depuis 2010 pour l'enregistrement au coût historique (IAS2) des immeubles faisant l'objet de développements ou rénovations. La valeur totale des immeubles s'élevait à fin juin 2012 à 416 M€ en incluant la juste valeur des sociétés mises en équivalence.

Après un début d'année 2012 favorable à la commercialisation de surfaces rénovés, Banimmo a signé 2 importants projets au cours du second trimestre : développement de bureaux "built-to-suit" à Charleroi (Belgique) et acquisition d'un site de 27 000 m² pour le développement d'un nouvel hôtel (205 chambres) / centre de conférences Dolce (3 000 m²) à Rocquencourt (78). Par ailleurs, le groupe a également livré un immeuble à usage mixte (laboratoire et bureaux) de 7 200 m² à Gand (Belgique).

Début septembre 2011, Banimmo a conclu la mise en place d'une ligne de crédit permanente de 120 M€, venant à échéance en 2016. Cette ligne est tirée au 30 juin 2012 à hauteur de 103,9 M€.

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

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

- Montéa (15 %) : société immobilière (SICAFI) spécialisée dans le développement et l'acquisition de bâtiments logistiques et semi-industriels en Belgique et en France.

At 30 June 2012, Banimmo owned 22 buildings (and 3 plots of land) with a total surface area of almost 170,000 sqm, and generated a gross rental income of €7.4m for the first-half. During the period, the company signed 10 new or renegotiated leases for 4,833 sqm and recorded 5 departures for 431 sqm. At the end of June, the occupancy rate of the investment properties was 84%.

The nature of Banimmo's activities, i.e. the repositioning and redevelopment of buildings or sites, makes its portfolio valuation more volatile and thus less accurate than that of a property company that holds only property. Consequently, since 2010, the company has opted to use the historical cost accounting method (IAS2) for buildings under development or refurbishment. At the end of June 2012, the total value of the buildings stood at €416m, including the fair value of associates.

After a beginning of the year 2012 that was favorable to the marketing of renovated floor space, Banimmo signed 2 major projects in the second quarter: the development of "built-to-suit" offices in Charleroi (Belgium) and the acquisition of a site of 27,000 sqm for the development of a new hotel (205 rooms) / Dolce Conference Center (3,000 sqm) at Rocquencourt (78). Furthermore, the Group delivered a mixed-use building (laboratory and offices) of 7,200 sqm in Ghent (Belgium).

In early September 2011, Banimmo negotiated a permanent credit line of €120m, maturing in 2016. At 30 June 2012, this line was drawn down by €103.9m.

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

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

- Montéa (15%): property investment company (SICAFI) specializing in the development and acquisition of logistics and semi-industrial buildings in Belgium and France.

- Grondbank The Loop (25 %) : projet d'aménagement et de développement autour du complexe Flanders Expo à Gand .
 - Conferinvest (49 %) : société détenant deux centres de conférences Dolce à La Hulpe et Chantilly.
 - City Mall (43 %) : société spécialisée dans le développement de projets de centres commerciaux de centre ville en Belgique.
 - Jardins des Quais (50 %)
- Grondbank The Loop (25%): conversion and development project on the Flanders Expo complex in Gand, Belgium.
 - Conferinvest (49%): company holding two Dolce conferences centers in la Hulpe and Chantilly.
 - City Mall (43%): company specializing in the development of city center shopping mall projects in Belgium.
 - Jardins des Quais (50%).

Jardins des Quais

Cet ensemble immobilier de plus de 25 000 m², détenu à parité par Affine et Banimmo, est situé sur les berges de la Garonne, à proximité du centre ville historique de Bordeaux. Il abrite des espaces commerciaux au rez-de-chaussée, dont notamment un Quai des Marques : plus de 70 unités moyen et haut de gamme, orientées prêt-à-porter et équipement de la maison, et des restaurants de qualité. Cet ensemble offre à l'étage des espaces de bureaux avec terrasse, loués à Ernst & Young, Laser et l'INSEEC. La location des dernières surfaces vacantes à cette dernière vient d'être signée.

Real estate complex of more than 25,000 sqm is located on the banks of the Garonne and close to the historic center of Bordeaux. The complex develops ground-floor commercial spaces among which a Quai des Marques: more than 70 mid-range and high-end premises geared towards ready-to-wear clothing and household goods, and quality restaurants. The first floor of this mixed-used complex has offices with terrace areas, rented to Ernst & Young, Laser and l'INSEEC. The renting of the latest vacant surface area has just been completed.

SYNTHÈSE FINANCIÈRE FINANCIAL SUMMARY

Résultats consolidés Consolidated earnings

NB : Depuis le 1^{er} octobre 2011, le sous-groupe Banimmo, ainsi que Jardins des quais, sont consolidés chez Affine par mise en équivalence. Afin de permettre une bonne lisibilité des comptes de la période et leur comparabilité avec ceux des périodes précédentes, les comptes commentés ci-dessous sont des comptes pro forma dans lesquels le sous-groupe Banimmo et Jardins des quais sont consolidés par mise en équivalence sur la totalité de la période. Les comptes de Banimmo sont en cours d'examen limité.

NB: Since 1 October 2011, the Banimmo sub-group and Jardins des Quais are consolidated in Affine's accounts through the equity method. To facilitate the readability of the financial statements and their comparability with previous periods, the consolidated financial statements commented on below are proforma statements, in which Banimmo and Jardins des Quais are consolidated through the equity method on the full period. Banimmo's financial statements are currently subject to limited audit review.

| Résultat consolidé (M€) ⁽¹⁾ | S1 2011 | 2011 | S1 2012 | Consolidated earnings (€m) ⁽¹⁾ |
|--|-------------|-------------|-------------|---|
| Revenus locatifs | 24,7 | 48,3 | 23,1 | Gross rental income |
| Loyers nets | 22,0 | 43,1 | 20,3 | Net rental income |
| Revenus des autres activités | 1,3 | 3,6 | 2,4 | Other income |
| Frais de fonctionnement | (6,0) | (12,0) | (5,3) | Corporate expenses |
| EBITDA courant ⁽²⁾ | 17,3 | 34,7 | 17,4 | Current EBITDA⁽²⁾ |
| Résultat opérationnel courant | 17,3 | 34,6 | 17,4 | Current operating profit |
| Autres produits et charges | (1,5) | (2,6) | (2,2) | Other income and expenses |
| Résultat des cessions d'actifs | 0,9 | 2,9 | (0,7) | Net profit or loss on disposal |
| Résultat opérationnel avt ajust. valeur | 16,6 | 34,9 | 14,5 | Operating profit (before value adj.) |
| Solde net des ajustements de valeurs | 10,7 | 1,7 | (4,8) | Net balance of value adjustments |
| Résultat opérationnel net | 27,3 | 36,6 | 9,7 | Net operating profit |
| Coût de l'endettement financier net | (9,0) | (18,2) | (8,9) | Net financial cost |
| Ajustement de valeurs des instr. financiers | 3,0 | (2,3) | (1,3) | Fair value adjustments of hedging instr. |
| Impôts | (1,3) | (0,4) | 0,2 | Taxes |
| Sociétés mises en équivalence | 3,1 | 1,3 | 0,4 | Associates |
| Divers ⁽³⁾ | 0,3 | (0,4) | 0,8 | Miscellaneous ⁽⁴⁾ |
| Résultat net | 23,4 | 16,6 | 0,9 | Net profit |
| Résultat net - part du groupe | 21,8 | 15,3 | 1,7 | Net profit - group share |

| | | | | |
|--------------------------------------|-------------|-------------|------------|------------------------------------|
| Résultat net - part du groupe | 21,8 | 15,3 | 1,7 | Net profit - group share |
| Retraitement EPRA | (13,9) | 3,2 | 8,0 | EPRA adjustments |
| Résultat EPRA ⁽⁴⁾ | 7,8 | 18,5 | 9,7 | EPRA earnings⁽⁵⁾ |

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

(2) L'EBITDA courant correspond au résultat opérationnel courant hors coûts de dépréciations et d'amortissements courants. Ce montant n'intègre pas au S1 2011, en 2011 et au S1 2012 les dépréciations sur l'activité de développement, pour respectivement 2,0 M€, 3,0 M€ et 1,9 M€, présent dans les autres produits et charges. / Current EBITDA represents the current operating profit excluding current depreciation and amortization costs. In H1 2011, 2011 and H1 2012, this amount excludes the impairment of properties of the development business, which were €2.0m, €3.0m and €1.9m respectively and which are recognised under other income and expenses.

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

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

A périmètre constant les revenus locatifs sont en hausse de 3,5 %, bénéficiant notamment de la baisse de la vacance en moyenne sur le semestre. Après prise en compte de l'impact des acquisitions,

On a like-for-like basis, gross rental income increased by 3.5 %, mainly due to a lower average vacancy rate over the period. After accounting for the impact of acquisitions, disposals, buildings in anticipation of

cessions, VEFA et à l'élément exceptionnel que représente l'incendie sur la plateforme logistique située à Saint-Etienne Molina, les loyers baissent de 6,4 %. Les charges locatives augmentent légèrement, conduisant à des loyers nets en recul de 7,5 %.

Le résultat opérationnel courant reste stable (+0,6 %), la hausse des bénéfices de l'activité de développement immobilier (1,7 M€ vs 0,3 M€, hors dépréciation sur stocks) et la diminution de 11,5 % des frais de fonctionnement (5,3 M€ vs 6,0 M€) permettant de plus que compenser l'érosion des revenus sur les opérations de location financement (0,7 M€ vs 1,0 M€). L'activité de développement immobilier tire profit de la finalisation des 2 derniers programmes résidentiels à Nanterre et Marseille et de la mise en chantier du projet Sunclear.

Le résultat opérationnel net recule de 64 %, du fait essentiellement de la baisse des valeurs retenues pour l'immeuble Baudry (-7,3 M€), et pour le terrain de Sant Feliu (-1,9 M€) détenu en stock par Concerto.

Le coût de la dette nette reste stable (-0,3 %). Après prise en compte de la baisse de valeur des instruments financiers (-1,3 M€ vs 3,0 M€) et de la contribution des sociétés mises en équivalence (0,4 M€ vs 3,1 M€), le résultat net part du groupe ressort à 1,7 M€ contre 21,8 M€ au premier semestre 2011.

Retraité des éléments non-courants, tels que la variation de juste valeur et les plus ou moins values de cessions, le résultat EPRA ressort à 9,7 M€ contre 7,9 M€ en 2011 (Le résultat EPRA intègre désormais les retraitements EPRA sur l'ensemble des sociétés mises en équivalence).

completion (VEFA) and the exceptional item arising from the fire at the logistics platform located in Saint-Etienne Molina, rents were down 6.4 %. The service charges are slightly up leading to net rents down by 7.5%.

Current operating profit remained stable (+0.6%). The increase in profits from the property development activity (€1.7m vs €0.3m, excluding depreciation of inventories) and the 11.5% reduction in operating expenses (€5.3m vs €6.0m) more than offset the erosion of revenues on finance lease transactions (€0.7m vs €1.0m). The property development activity benefited from the finalisation of the last 2 residential programs in Nanterre and Marseilles and the start of the work for the Sunclear project.

Net operating profit decreased by 64%, mainly due to the lower value allocated to the Baudry building, and to the Sant Feliu land (-€1.9m) held in inventory by Concerto.

The cost of net debt stabilized (-0.3%). After taking into account the decrease of the fair value of financial instruments (-€1.3m vs €3.0m) and of the contribution from associates (€0.4m vs €3.1m), the group share of net profit came out at €1.7m, compared with €21.8m in the first half 2011.

Adjusted for exceptional items such as changes in fair value and gains or losses on disposals, EPRA earnings amounted to €9.7m compared with €7.9m in 2011 (EPRA earnings now include EPRA adjustments for all associates).

Cash-flow consolidé Consolidated cash flow

| Flux de trésorerie (M€) | S1 2011 | 2011 | S1 2012 | Cash Flow (€m) |
|---|---------------|---------------|---------------|---|
| Capacité d'autofinancement | 11,0 | 19,7 | 10,8 | Funds from operation |
| Capacité d'autofinancement hors coût de l'endettement et des charges d'impôts | 21,2 | 38,8 | 18,5 | Funds from operation excluding cost of debt and taxes |
| Variation du BFR | (5,0) | 10,1 | (8,9) | Change in WCR |
| Impôt payé | 0,1 | (0,6) | (0,0) | Taxes paid |
| Cash-flow opérationnel | 16,2 | 48,3 | 9,6 | Operating cash flow |
| Acquisitions & Investissements | (15,4) | (25,5) | (13,2) | Acquisitions & Investments |
| Cessions | 14,5 | 47,2 | 16,6 | Disposals |
| Divers | 1,2 | 1,6 | 0,8 | Other |
| Cash-flow d'investissement | 0,2 | 23,3 | 4,3 | Investment cash flow |
| Emprunts nouveaux | 22,2 | 24,2 | 24,0 | New loans |
| Remboursements d'emprunts | (18,5) | (59,6) | (33,2) | Loan repayments |
| Intérêts | (9,4) | (19,4) | (9,0) | Interest |
| Divers (dont dividende) | (13,1) | (18,4) | (10,9) | Other (including dividend) |
| Cash-flow de financement | (18,8) | (73,0) | (29,2) | Financing cash flow |
| Variation de trésorerie | (2,3) | (1,4) | (15,3) | Change in cash position |

La capacité d'autofinancement (hors coût de l'endettement et des charges d'impôts) du groupe a diminué de 12,6 % pour s'établir à 18,5 M€, résultant essentiellement des moindres revenus locatifs. La variation de BFR enregistre une évolution négative (-8,9 M€ vs -5,0 M€), principalement en raison des mises en chantier dont la facturation se fait en fonction de l'état d'avancement du projet et vient alimenter les créances clients. Le cash-flow opérationnel ressort ainsi à 9,6 M€ contre 16,2 M€ pour la même période en 2011.

L'investissement est en retrait avec un montant de 13,2 M€ contre 15,4 M€ pour le premier semestre 2011. La politique active d'arbitrage s'est poursuivie et a conduit le groupe à réaliser 16,6 M€ de cessions. Au total le cash-flow d'investissement ressort à 4,3 M€ contre 0,2 M€ pour la même période en 2011.

Le solde net des opérations de financement, y compris les dividendes distribués (10,8 M€) et les frais financiers (9,0 M€), dégage un cash-flow négatif de 29,2 M€, les nouveaux emprunts représentant 72 % des remboursements.

Au global, la trésorerie a diminué au cours de l'année de 15,3 M€ et reste à un niveau confortable.

The Group's funds from operations (excluding cost of debt and taxes) were down 12.6% at €18.5m, essentially resulting from lower rental income. The WCR change fell slightly (-€8.9m vs -€5.0m), mainly driven by the initiation of different projects, invoices of which are issued on the basis of their level of completion and are recognized under trade receivables. The operating cash flow totalled €9.6m, compared with €16.2m for the same period in 2011.

The Group's investments were down, amounting to €13.2m compared with €15.4m for the first-half 2011. The active disposal policy continued and helped the Group to achieve a figure of €16.6m for disposals. Total cash flow from investments came to €4.3m, compared to €0.2m for the same period in 2011.

The net balance of financing operations, including dividends distributed (€10.8m) and financial charges (€9.0m), generated a negative cash flow of €29.2m, with new borrowings accounting for 72% of repayments.

Overall, the cash position decreased by €15.3m over the period and remains at a satisfactory level.

Bilan consolidé Consolidated balance sheet

| Bilan consolidé (M€) | S1 2011 | 2011 | S1 2012 | Consolidated balance sheet (€m) |
|---|--------------|--------------|--------------|--|
| ACTIF | 925,8 | 881,0 | 853,0 | ASSETS |
| Immeubles (hors droits) | 702,1 | 672,2 | 664,3 | Properties (excluding transfer taxes) |
| <i>dont immeubles de placement</i> | 635,5 | 520,8 | 552,1 | <i>of which investment properties</i> |
| <i>dont immeubles destinés à la vente</i> | 66,6 | 151,4 | 112,1 | <i>of which property held for sale</i> |
| Titres de participations | 0,2 | 0,3 | 0,3 | Equity holdings |
| Sociétés mises en équivalence | 85,6 | 85,8 | 85,5 | Equity affiliates |
| Trésorerie | 22,6 | 23,3 | 6,2 | Cash |
| Autres actifs | 115,3 | 99,4 | 96,7 | Other assets |
| PASSIF | 925,8 | 881,0 | 853,0 | LIABILITIES |
| Fonds propres (avant affectation) | 371,6 | 362,2 | 349,8 | Shareholders' equity (before allocation) |
| <i>dont ORA</i> | 20,7 | 20,8 | 20,7 | <i>of which convertibles</i> |
| <i>dont TSDI</i> | 73,4 | 73,4 | 73,3 | <i>of which PSL</i> |
| Dettes bancaires | 485,3 | 450,0 | 442,2 | Bank debt |
| Autres passifs | 68,9 | 68,8 | 61,0 | Other liabilities |

Actif net réévalué

Les fonds propres totaux s'établissent au 30 juin 2012 à 349,8 M€, (dont part du groupe : 338,8 M€) soit une baisse de 3,4 % notamment la distribution en mai du dividende payé au titre de 2011 (10,8 M€). En neutralisant les quasi-fonds propres (73,3 M€ de TSDI), et après retraitement de la juste valeur des instruments dérivés et des impôts

Net asset value

At 30 June 2012, total shareholders' equity amounted to €349.8m (group share €338.8m), i.e. a decline of 3.4%, which was mainly due to the distribution, in May, of the dividend paid in cash for 2011 (€10.8m). After neutralizing quasi-equity (€73.3m in perpetual subordinated loan notes), and after adjustments to the fair value of derivatives and deferred taxes, the EPRA

différés, l'actif net réévalué hors droits EPRA s'établit au 30 juin 2012 à 279,5 M€. Par action, il ressort à 28,18 € (après dilution des ORA et hors autocontrôle), en diminution de 2,7 % par rapport au 31 décembre 2011. Droits inclus, l'ANR EPRA par action s'établit à 32,22 €.

net asset value excluding transfer taxes was €279.5m at 30 June 2012. NAV per share was €28.18 (after dilutions and excluding treasury shares), down 2.7% compared with 31 December 2011. Including transfer taxes, the NAV per share was €32.22.

| ANR (M€) | S1 2011 | 2011 | S1 2012 | NAV (€m) |
|--|--------------|--------------|--------------|--|
| Fonds propres (avant affectation) pdg | 359,4 | 348,4 | 338,8 | Shareholders' equity (before allocation) gs |
| Retraitement des TSDI | (73,4) | (73,4) | (73,3) | PSL adjustment |
| ANR IFRS (hors droits) | 286,1 | 275,0 | 265,5 | IFRS NAV (excl. TT) |
| Retraitements EPRA | 5,3 | 12,6 | 14,0 | EPRA adjustments |
| ANR EPRA (hors droits) | 291,4 | 287,6 | 279,5 | EPRA NAV (excl. TT) |
| ANR EPRA (droits inclus) | 333,7 | 326,5 | 319,6 | EPRA NAV (incl. TT) |
| Nombre d'actions dilués (hors autocontrôle) | 9 940 609 | 9 926 848 | 9 916 965 | Diluted number of shares (excl. Tr. shares) |
| ANR EPRA dilué (hors droits) par action (€) | 29,31 | 28,97 | 28,18 | Diluted EPRA NAV (excl. TT) per share (€) |

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

Par rapport à l'ANR EPRA hors droits, le cours de l'action au 30 juin 2012 (10,74 €) présente une décote de 62 %.

Based on the EPRA NAV excluding transfer taxes, the share price at 30 June 2012 (€10.74) showed a discount of 62%.

Financement

Le groupe Affine met en œuvre depuis de nombreuses années une gestion prudente de sa dette basée sur des relations fidèles avec ses banques et des financements dédiés par opérations, de taille moyenne, avec octroi de sûretés réelles, de longue durée et amortissables, et excluant en principe tout covenant financier sur la société.

Le total des crédits bancaires signés pour le premier semestre 2012 s'élève à 24,0 M€, à comparer à un montant d'amortissements de la dette bancaire de 33,2 M€ sur la période.

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

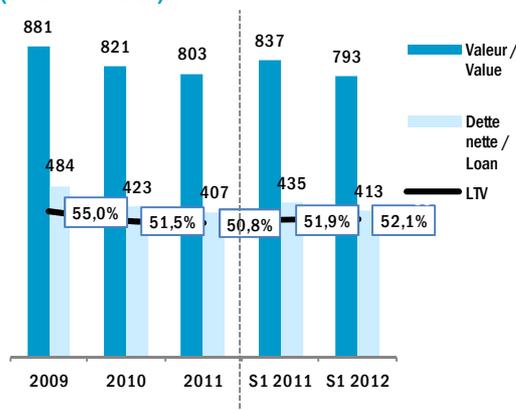
Financing

For many years, the Affine Group has implemented a prudent debt management policy based on strong relationships with its banks and dedicated per-operation medium-sized financings, secured with mortgages, long-term repayment periods, gradual amortization, and general avoidance of any financial covenants on the company itself.

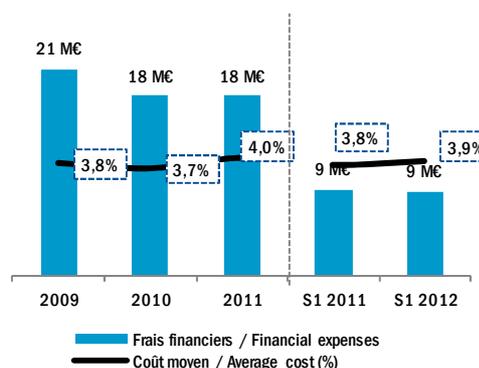
During the first-half 2012, new financings totalled €24.0m, compared with €33.2m in amortization of bank debt over the period.

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

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



Coût de la dette Cost of debt



Au 30 juin 2012 la dette financière (nette de la trésorerie et équivalents de trésorerie) du groupe s'établit à 439 M€, contre 435 M€ à fin 2011. Elle représente 1,3 fois le montant des fonds propres.

Déduction faite de la dette allouée au crédit bail (25 M€), la dette financière nette correspondant aux immeubles de placement hors VEFA et à la part d'Affine dans la situation nette des sociétés mises en équivalence (84 M€) s'élève à 413 M€, conduisant à un LTV de 52,1 % contre 50,8 % fin 2011.

Le rapport des frais financiers sur la moyenne des dettes financières nettes fait ressortir pour le semestre un coût moyen annuel de la dette de 2,7 % (3,9 % coûts de couverture inclus).

La durée moyenne des dettes au 30 juin 2012 est de 5,7 années. Ces dettes sont amorties à un rythme correspondant à la vie de l'actif sous-jacent, le solde du crédit étant remboursé à l'échéance finale. Le graphique ci-dessous montre que le groupe ne doit faire face à aucune échéance majeure au cours des prochaines années, l'échéance de 2016 correspondant au remboursement du crédit finançant l'immeuble Baudry chez AffiParis qui sera cédé ou refinancé avant ou à cette date.

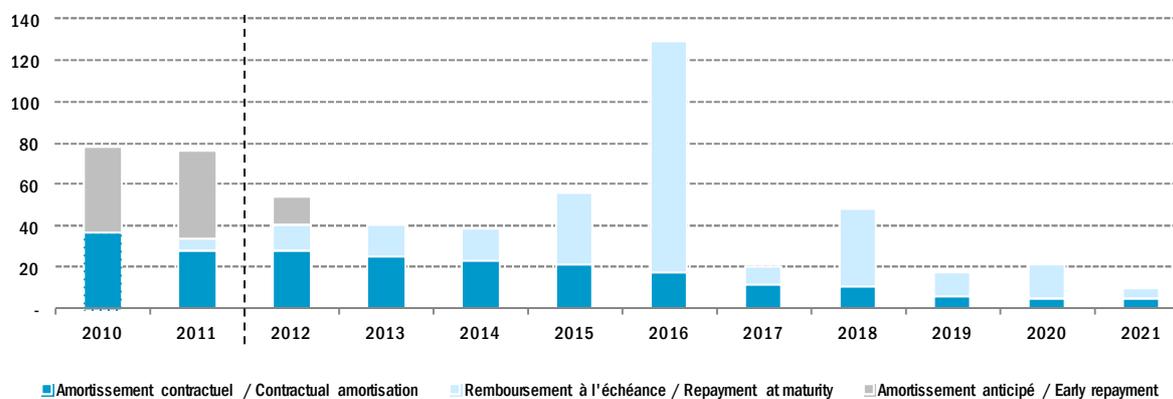
At 30 June 2012, the Group's financial debt (net of cash and cash equivalents) was €439m compared with €435m at year-end 2011. It was 1.3 times total shareholders' equity.

After deducting the debt allocated to leasing activities (€25m), the net financial debt for investment properties, excluding buildings in anticipation of completion and the Affine stake in the net value of associates (€84m), totalled €413m, resulting in an LTV ratio of 52.1% compared with 50.8% at year-end 2011.

Financial costs on the average of net financial debt resulted in an annual average cost of debt of 2.7% for the first-half (3.9% including hedging costs).

At 30 June 2012, the average maturity of debt was 5.7 years. These debts are amortized at a pace corresponding to the life of the underlying asset, with the balance of the loan repaid at final maturity. The graph below shows that the Group has no major maturities occurring over the next few years; the 2016 repayment corresponds to the maturing of the loan on the Baudry building in AffiParis, which will be sold or refinanced before or at that time.

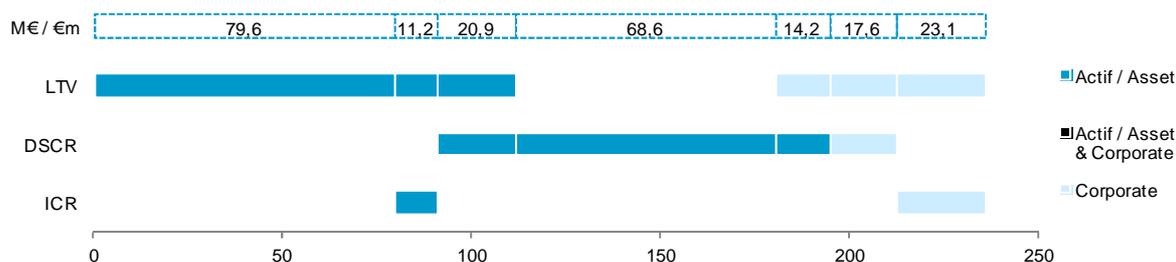
Amortissement de la dette (M€) Debt amortization (€m)



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

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

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



Aucun crédit ne donne lieu au 30 juin à la mise en jeu d'une clause d'exigibilité anticipée partielle ou totale en raison d'un défaut dans le respect des ratios financiers devant faire l'objet d'une déclaration à cette date.

At 30 June 2012, no compulsory early repayment is required in part or in whole on any credit due to a failure to comply with financial ratios reported on that date.

Perspectives Outlook

La continuité des cessions d'actifs non stratégiques renforcera la structure financière, tandis que le groupe s'attachera en fonction des opportunités à poursuivre ses investissements.

Continuing with non-strategic asset disposals will strengthen the financial structure, while the group will endeavor, depending on the opportunities, to continue its investments.

Les priorités d'Affine pour le second semestre de 2012 portent sur la poursuite de la réduction de la vacance, l'optimisation de la gestion locative, notamment à travers l'amélioration des processus internes du groupe. Le programme de refinancement de 2012 est achevé.

Affine's priorities for the second half of 2012 continue to focus on reducing vacancies, streamlining rental management, particularly through improving the Group's internal procedures. The 2012 refinancing programme is completed.

Enfin, la société devrait annoncer à l'automne les modalités retenues pour le rapprochement d'Affine et AffiParis.

Finally, the company should announce by this autumn the modality retained for the combination between Affine and AffiParis.

Compte de résultat consolidé

Consolidated income statement

Présentation résumée en pro-forma ⁽¹⁾

Condensed pro forma presentation⁽¹⁾

| (K€) | S1 2011 | 2011 | S1 2012 | (€000') |
|---|----------------|-----------------|----------------|--|
| Revenus locatifs | 24 690 | 48 269 | 23 106 | Gross rental income |
| Produits et charges locatives | (2 517) | (5 129) | (2 767) | Service charge income/(expenses) |
| Autres produits et charges sur immeubles | (194) | (55) | (6) | Other property income /(expenses) |
| LOYERS NETS | 21 980 | 43 084 | 20 333 | NET RENTAL INCOME |
| Revenus de location financement (LF) | 1 024 | 2 351 | 701 | Income from finance leases (FL) |
| Revenus des opérations de développement | 279 | 1 278 | 1 660 | Income from property development |
| Frais de structure | (5 957) | (12 008) | (5 272) | Corporate expenses |
| EBITDA COURANT | 17 326 | 34 705 | 17 422 | CURRENT EBITDA |
| Amortissements et dépréciations | (63) | (122) | (54) | Amortization and depreciation |
| RESULTAT OPERATIONNEL COURANT ⁽²⁾ | 17 263 | 34 583 | 17 368 | CURRENT OPERATING PROFIT⁽²⁾ |
| Charges nettes des provisions | 6 | (228) | (154) | Charges net of provisions |
| Solde des autres produits et charges | (1 546) | (2 383) | (1 997) | Net other income |
| Résultat cessions Immeuble de Placement | 187 | 2 168 | (688) | Gains on disposal of Investment Properties |
| Levées d'option sur immeubles en LF | 690 | 764 | 6 | Options exercised on FL properties |
| Résultat des cessions d'actifs d'exploitation | - | - | - | Gains on disposals of operating assets |
| Résultat des cessions d'actifs | 877 | 2 931 | (682) | Net profit or loss on disposals |
| RESULTAT OPERATIONNEL AVT AJUST. VALEUR | 16 600 | 34 902 | 14 535 | OPERATING PROFIT BEFORE VALUE ADJ. |
| Ajustement des valeurs des immeubles | 10 715 | 1 679 | (4 836) | Fair value adjustment to Properties |
| Ajustement de Goodwill | - | - | - | Goodwill adjustment |
| Solde net des ajustements de valeurs | 10 715 | 1 679 | (4 836) | Net balance of value adjustments |
| RESULTAT OPERATIONNEL NET | 27 316 | 36 581 | 9 699 | NET OPERATING PROFIT |
| Produits de trésorerie et équivalents de tr. | 160 | 258 | 101 | Income from cash and cash equivalents |
| Coût de l'endettement financier brut | (9 114) | (18 458) | (9 024) | Gross financial cost |
| Coût de l'endettement financier net | (8 954) | (18 200) | (8 923) | Net financial cost |
| Autres produits et charges financiers | 290 | (434) | 838 | Other financial income |
| Ajustement de valeurs des instr. financiers | 3 010 | (2 262) | (1 267) | Fair value adjustments to hedging instr. |
| RESULTAT AVANT IMPÔTS | 21 663 | 15 686 | 347 | PROFIT BEFORE TAX |
| Impôts courant | (484) | 153 | (42) | Current corporation tax |
| Autres impôts | (844) | (592) | 208 | Other tax |
| Sociétés mises en équivalence | 3 089 | 1 312 | 423 | Associates |
| Résultat net des activités abandonnées | - | - | - | Net profit from abandoned businesses |
| RESULTAT NET | 23 424 | 16 558 | 936 | NET PROFIT |
| Résultat net - Participations ⁽³⁾ | (1 667) | (1 295) | 789 | Net profit - Minority interests ⁽³⁾ |
| RESULTAT NET - PART DU GROUPE | 21 757 | 15 262 | 1 725 | NET PROFIT - GROUP SHARE |
| Retraitement EPRA | (13 840) | 3 237 | 7 951 | EPRA adjustments |
| RESULTAT EPRA | 7 918 | 18 499 | 9 676 | EPRA EARNINGS |
| Résultat par action (€) | 2,35 | 1,19 | (0,06) | Earnings per share |
| Résultat par action dilué (€) | 2,19 | 1,26 | 0,03 | Diluted earnings per share |
| Résultat EPRA par action (dilué) (€) | 0,70 | 1,60 | 0,83 | EPRA Earnings per share |
| Nombre d'actions (hors autocontrôle) | 8 006 882 | 8 349 497 | 8 671 727 | Number of shares (excl. Treasury Shares) |
| Nombre d'actions dilués (hors autocontrôle) | 9 254 882 | 9 597 497 | 9 919 727 | Number of shares diluted (excl. TS) |

(1) Après retraitement de Banimmio et Jardins des Quais en mise en équivalence. / After adjustment of Banimmio and Jardins des Quais consolidated through the equity method.

(2) L'EBIDTA courant correspond au résultat opérationnel courant hors coûts de dépréciations et d'amortissements courants. Ce montant n'intègre pas au S1 2011, en 2011 et au S1 2012 les dépréciations sur l'activité de développement, pour respectivement 2,0 M€, 3,0 M€ et 1,9 M€, présent dans les autres produits et charges. / Current EBITDA represents the current operating profit excluding current depreciation and amortization costs. In H1 2011, 2011 and H1 2012, this amount excludes the impairment of properties of the development business, which were €2.0m, €3.0m and €1.9m respectively and which are recognised under other income and expenses.

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

Bilan consolidé

Consolidated balance sheet

Présentation résumée en pro-forma ⁽¹⁾

Condensed pro forma presentation⁽¹⁾

| ACTIF (K€) | S1 2011 | 2011 | S1 2012 | ASSETS (€ 000,) |
|--|----------------|----------------|----------------|---|
| Immeubles de placement | 635 985 | 521 356 | 552 747 | Investment properties |
| Actifs corporels | 361 | 341 | 318 | Tangible assets |
| Immobilisations incorporelles | 198 | 207 | 453 | Intangible assets |
| Actifs financiers | 45 485 | 39 125 | 34 033 | Financial assets |
| Actifs d'impôts différés | 1 395 | 1 394 | 1 396 | Deferred tax assets |
| Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence | 85 567 | 85 819 | 85 501 | Shares and investments in companies (equity method) |
| TOTAL ACTIFS NON COURANTS | 768 990 | 648 243 | 674 448 | TOTAL NON-CURRENT ASSETS |
| Immeubles destinés à la vente | 66 640 | 151 363 | 112 129 | Buildings to be sold |
| Branche d'activité destinée à la vente | - | - | - | Business sector to be sold |
| Prêts et créances de location-financement | 8 022 | 6 878 | 5 781 | Finance lease loans and receivables |
| Stocks | 16 224 | 13 680 | 10 856 | Inventory |
| Clients et comptes rattachés | 12 186 | 8 904 | 7 901 | Trade and other accounts receivable |
| Actifs d'impôts courants | 91 | 115 | 115 | Current tax assets |
| Autres créances | 31 011 | 28 471 | 35 575 | Other receivables |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 22 607 | 23 316 | 6 176 | Cash and cash equivalents |
| TOTAL ACTIFS COURANTS | 156 782 | 232 727 | 178 533 | TOTAL CURRENT ASSETS |
| TOTAL | 925 772 | 880 970 | 852 981 | TOTAL |

| PASSIF (K€) | S1 2011 | 2011 | S1 2012 | LIABILITIES (€ 000,) |
|--|----------------|----------------|----------------|--|
| Capitaux propres (part du groupe) | 359 446 | 348 447 | 338 766 | Shareholders' equity (Group share) |
| <i>dont ORA</i> | 20 687 | 20 763 | 20 664 | <i>of which convertibles</i> |
| <i>dont TSDI</i> | 73 384 | 73 436 | 73 293 | <i>of which PSL</i> |
| Intérêts minoritaires | 12 139 | 13 736 | 11 018 | Minority interests |
| TOTAL CAPITAUX PROPRES | 371 585 | 362 183 | 349 783 | TOTAL SHAREHOLDERS' EQUITY |
| Emprunts long terme | 395 202 | 319 837 | 336 153 | Long-term borrowings |
| Passifs financiers | 12 217 | 15 551 | 15 666 | Financial liabilities |
| Provisions | 904 | 3 027 | 3 073 | Provisions |
| Dépôts et cautionnements reçus | 7 834 | 7 145 | 7 087 | Deposits and security payments received |
| Passifs d'impôts différés et non courants | 1 092 | 281 | 0 | Deferred and non-current tax liabilities |
| Divers | (0) | 0 | 0 | Other |
| TOTAL PASSIFS NON COURANTS | 417 249 | 345 841 | 361 978 | TOTAL LONG-TERM LIABILITIES |
| Branches d'activités destinées à la vente | - | - | - | Business sector to be sold |
| Passifs liés aux immeubles destinés à la vente | 38 658 | 97 529 | 77 251 | Liabilities relating to buildings to be sold |
| Dettes fournisseurs et autres | 27 069 | 24 106 | 20 953 | Trade payables and other accounts payable |
| Emprunts et dettes financières | 66 226 | 46 621 | 39 602 | Borrowings and financial debt |
| Passifs d'impôts courants | 812 | 14 | 14 | Current tax liabilities |
| Dettes fiscales et sociales | 4 174 | 4 677 | 3 399 | Tax and social charges |
| TOTAL PASSIFS COURANTS | 136 939 | 172 947 | 141 220 | TOTAL CURRENT LIABILITIES |
| TOTAL | 925 772 | 880 970 | 852 981 | TOTAL |

(1) Après retraitement de Banimmo et Jardins des Quais en mise en équivalence. / After adjustment of Banimmo and Jardins des Quais consolidated through the equity method.

Recommandations Best Practices EPRA EPRA Best Practices Recommendations

L'EPRA, association des foncières européennes cotées en bourse, a mis à jour en septembre 2011 un guide sur les mesures de performances.

The European Public Real Estate Association (EPRA) issued Best Practices Policy Recommendations in September 2011, which give guidelines for performance measures.

Affine s'inscrit dans cette tendance à la standardisation du reporting visant à améliorer la qualité et la comparabilité de l'information, et fournit aux investisseurs les principales recommandations formulées par l'EPRA. La société publie ainsi l'ANR EPRA, le résultat EPRA et le taux de vacance EPRA.

Affine supports the reporting standardisation approach designed to improve the quality and comparability of information and supplies its investors with most of the EPRA recommendations. The company therefore publishes the EPRA NAV, the EPRA Earnings and the EPRA vacancy rate.

ANR IFRS IFRS NAV

| (K€) | S1 2011 | 2011 | S1 2012 | (€ 000,) |
|--|------------------|------------------|------------------|---|
| Fonds propres (avant affectation) | 359 446 | 348 447 | 338 766 | Shareholders' equity (before allocation) |
| dont ORA | 20 687 | 20 763 | 20 664 | of which convertibles |
| dont TSDI | 73 384 | 73 436 | 73 293 | of which PSL |
| dont autocontrôle | (4 955) | (4 952) | (5 082) | Of which treasury shares |
| dont autres | 270 330 | 259 200 | 249 890 | Of which other |
| Retraitement des TSDI | -73 384 | -73 436 | -73 293 | PSL adjustments |
| ANR IFRS dilué hors droits | 286 062 | 275 011 | 265 472 | Diluted IFRS NAV |
| Droits de transfert (pdg ¹) | 42 372 | 38 915 | 40 105 | Transfer tax (gs ¹) |
| ANR IFRS dilué droits inclus | 328 434 | 313 926 | 305 577 | Diluted IFRS NAV incl. TT ² |
| ANR IFRS dilué hors droits par action | 28,78 | 27,70 | 26,77 | Diluted IFRS NAV per share |
| ANR IFRS dilué droits inclus par action | 33,04 | 31,62 | 30,81 | Diluted IFRS NAV incl. TT ² per share |
| Nombre d'actions | | | | Number of shares |
| Nombre d'actions en circulation | 9 002 042 | 9 002 042 | 9 002 042 | Outstanding number of shares |
| Autocontrôle | (309 433) | (323 194) | (333 077) | Treasury shares |
| ORA convertie | 1 248 000 | 1 248 000 | 1 248 000 | Exercised convertibles |
| Nombre d'actions dilués (hors autocontrôle) | 9 940 609 | 9 926 848 | 9 916 965 | Diluted number of shares (excl. treasury shares) |

(1) Pdg signifiant part du groupe. / Gs standing for group share.
(2) TT standing for transfer tax

ANR EPRA EPRA NAV

| (K€) | S1 2011 | 2011 | S1 2012 | (€ 000,) |
|--|--------------|--------------|--------------|--|
| ANR IFRS dilué hors droits | 286 062 | 275 011 | 265 472 | Diluted IFRS NAV |
| Retraitements EPRA | 5 308 | 12 553 | 13 996 | EPRA adjustments |
| dont juste valeur des instruments financiers | 6 126 | 14 282 | 16 204 | of which fair value of financial instruments |
| - Actif - Dérivés à la juste valeur (pdg ¹) | 4 009 | 2 670 | 1 883 | Derivatives at fair value (gs ¹) - Asset - |
| - Passif - Dérivés à la juste valeur (pdg ¹) | 10 134 | 16 953 | 18 087 | Derivatives at fair value (gs ¹) - Liabilities - |
| dont impôts différés net | (817) | (1 729) | (2 208) | of which net deferred tax |
| - Actif d'impôts différés (pdg ¹) | 2 966 | 3 683 | 3 784 | Asset deferred tax (gs ¹) |
| - Passif d'impôts différés (pdg ¹) | 2 149 | 1 955 | 1 577 | Liabilities deferred tax (gs ¹) |
| ANR EPRA hors droits | 291 370 | 287 564 | 279 468 | EPRA NAV |
| ANR EPRA droits inclus | 333 742 | 326 479 | 319 573 | EPRA NAV incl. TT ² |
| ANR EPRA hors droits par action | 29,31 | 28,97 | 28,18 | EPRA NAV per share |
| ANR EPRA droits inclus par action | 33,57 | 32,89 | 32,22 | EPRA NAV incl. TT ² per share |

Résultat EPRA

EPRA Earnings

| (K€) | S1 2011 | 2011 | S1 2012 | (€ 000,) |
|---|---------------|---------------|--------------|---|
| Résultat net – part du groupe | 21 757 | 15 262 | 1 725 | Net profit – Group share |
| Ajust. des valeurs des immeubles de placement | (10 715) | (1 679) | 4 836 | Value adjustments for investment properties |
| Résultat des cessions d'actif | (877) | (2 931) | 682 | Net profit or loss on disposal |
| Ajustement des Goodwill | - | - | - | Goodwill adjustment |
| Ajustement de valeur des instruments financiers | (3 010) | 2 262 | 1 267 | Fair value adjustments of hedging instr. |
| Elément non cash des sociétés MEE | (2 875) | 1 258 | 1 136 | Associates non-cash item |
| Résultat net d'impôt des activités abandonnées | - | - | - | Net profit from discontinued operations |
| Impôts non-courants, différés et exit tax | 685 | 463 | (183) | Non-current tax, deferred and exit tax |
| Autres éléments non-courants ⁽¹⁾ | 1 250 | 3 045 | 1 313 | Other non-recurring items ⁽¹⁾ |
| Intérêts minoritaires des éléments ci-dessus | 1 599 | 819 | (1 100) | Minority interests in above items above |
| Résultat EPRA | 7 813 | 18 499 | 9 676 | EPRA earnings |

(1) Ce montant intègre au S1 2011, en 2011 et au S1 2012 les dépréciations sur l'activité de développement, pour respectivement 2,0 M€, 3,0 M€ et 1,9 M€. / In H1 2011, 2011 and H1 2012, this amount includes the impairment of properties of the development business, which were €2.0m, €3.0m and €1.9m respectively.

Résultat EPRA par action

EPRA Earnings per share

| (K€) | S1 2011 | 2011 | S1 2012 | (€ 000,) |
|---|------------------|------------------|------------------|---|
| Résultat net - part du groupe | 21 757 | 15 262 | 1 725 | Net profit – Group share |
| Coût des TSDI | (1 475) | (3 149) | (1 464) | PSL charges |
| Coût des ORA | (1 427) | (2 151) | (743) | Convertibles charges |
| Résultat net - part du groupe ajusté pour le calcul du résultat par action | 18 856 | 9 962 | (482) | Net profit – Group share adjusted for the earnings per share |
| Réintégration du coût des ORA 1 et 2 | 1 427 | 2 151 | 743 | Convertibles adjustments |
| Résultat net - part du groupe ajusté pour le calcul du résultat dilué par action (après conversion des ORA) | 20 282 | 12 113 | 260 | Net profit – Group share adjusted for the diluted earnings per share (after convertibles charges) |
| Retraitement EPRA | (13 944) | 3 237 | 7 951 | EPRA adjustments |
| Résultat EPRA ajusté du coût des TSDI pour le calcul du résultat EPRA par action | 6 338 | 15 349 | 8 212 | EPRA earnings adjusted for the PSL charges |
| Résultat par action (€) | 2,35 | 1,19 | (0,06) | Earnings per share (€) |
| Résultat dilué par action (€) | 2,19 | 1,26 | 0,03 | Diluted earnings per share (€) |
| Résultat EPRA par action (€) | 0,68 | 1,60 | 0,83 | EPRA earnings per share (€) |
| Nombre d'actions | | | | Number of shares |
| Nombre d'actions en circulation | 9 002 042 | 9 002 042 | 9 002 042 | Outstanding number of shares |
| Nombre moyen d'actions en autocontrôle | (995 160) | (652 545) | (330 315) | Average treasury shares |
| Nombre moyen d'actions (hors autocontrôle) | 8 006 882 | 8 349 497 | 8 671 727 | Average number of shares (excl.Tr. shares) |
| Nombre d'actions nouvelles en remboursement des ORA | 1 248 000 | 1 248 000 | 1 248 000 | Number of convertible shares |
| Nombre moyen d'actions dilués (hors autocontrôle) | 9 254 882 | 9 597 497 | 9 919 727 | Average diluted number of shares (excl.Tr. shares) |

Taux de vacance EPRA

EPRA Vacancy rate

| Classe d'actif (M€) | Loyers faciaux | VLM ¹ sur vacant | VLM ¹ | Taux de vacance |
|--|----------------|-----------------------------|------------------|-----------------|
| Type of asset (€m) | Headline rents | ERV ¹ on vacant | ERV ¹ | Vacancy rate |
| Paris (Bureaux / Offices) | 10,0 | - | 11,2 | 0,0% |
| Bureaux / Offices | 17,0 | 1,3 | 16,9 | 7,5% |
| Surfaces commerciales / Retail | 4,4 | 1,7 | 6,2 | 26,8% |
| Entrepôts et Locaux d'Activités / Warehouses and Industrials | 15,5 | 2,3 | 17,0 | 13,4% |
| Autres / Others | 0,3 | - | 0,3 | 0,0% |
| Total | 47,3 | 5,2 | 51,6 | 10,1% |

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

ANNEXES APPENDICES

Liste des immeubles Affine / AffiParis List of rental properties Affine / AffiParis

| Situation Location | Nom ou rue Name or street | Zone Region | Dépt French Département number | Surface en m ² Surface area in sqm | Date acquisition Acquisition date |
|--------------------------|---------------------------------------|----------------|---|---|--------------------------------------|
| Bureaux / Offices | | | | | |
| Paris 3 ^e | Rue Reaumur | Paris | 75 | 1 679 | 2007 |
| Paris 8 ^e | Rue Paul-Baudry | Paris | 75 | 9 423 | 2006 |
| Paris 9 ^e | Rue Auber | Paris | 75 | 2 283 | 2008 |
| Paris 10 ^e | Rue d'Enghien | Paris | 75 | 1 003 | 2008 |
| Paris 12 ^e | « Tour Bercy » - Rue Traversière | Paris | 75 | 7 783 | 2008 |
| Croissy Beaubourg | Rue d'Emerainville | Ile-de-France | 77 | 993 | 2005 |
| Saint Germain en Laye | Rue des Gaudines | Ile-de-France | 78 | 2 249 | 2002 |
| Montigny-le-Bretonneux | « TDF St Quentin » - Rue Ampère | Ile-de-France | 78 | 9 546 | 2003 |
| Saint Germain en Laye | Rue Témarra | Ile-de-France | 78 | 1 450 | 2002 |
| Elancourt | « Parc Euclide » - Rue Blaise Pascal | Ile-de-France | 78 | 6 347 | 2004 |
| Plaisir | Zac Ste Apolline, rue des Poiriers | Ile-de-France | 78 | 1 160 | 2005 |
| Évry | Rue Gaston Crémieux | Ile-de-France | 91 | 7 572 | 1984 |
| Brétigny/Orge | Route des Champcueils | Ile-de-France | 91 | 3 564 | 1989 |
| Les Ulis | « L'Odysée » - Rue de la Terre de Feu | Ile-de-France | 91 | 3 500 | 2003 |
| Corbeil Essonnes | Darblay I - Avenue Darblay | Ile-de-France | 91 | 4 644 | 2003 |
| Corbeil Essonnes | Darblay II - Rue des Petites Bordes | Ile-de-France | 91 | 2 268 | 2003 |
| Issy-les-Moulineaux | Rue Carrefour Weiden | Ile-de-France | 92 | 2 308 | 2003 |
| Saint Ouen | Rue du Docteur Bauer | Ile-de-France | 93 | 1 654 | 1997 |
| Bagnole | Rue Sadi Carnot | Ile-de-France | 93 | 4 056 | 1995 |
| Kremlin Bicêtre | Rue Pierre Brossolette | Ile-de-France | 94 | 1 151 | 2007 |
| Kremlin Bicêtre | Boulevard du Général de Gaulle | Ile-de-France | 94 | 1 860 | 2007 |
| Aix-en-Provence | « Décisium » - Rue Mahatma Gandhi | Régions | 13 | 2 168 | 1994 |
| Montpellier | Zac du Millénaire, avenue Einstein | Régions | 34 | 699,1 | 2005 |
| Nantes - Marie Galante | Rue Henri Picherit | Régions | 44 | 3 084 | 2006 |
| Orléans | Rue Léonard de Vinci / av. du Titane | Régions | 45 | 1 159 | 1998 |
| St Julien les Metz | Rue Jean Burger - Tannerie | Régions | 57 | 5 345 | 2007 |
| Lille - Lilleurope | « Tour Europe » - Parvis de Rotterdam | Régions | 59 | 5 000 | 2006 |
| Lille - Lilleurope | « Tour Europe » - Parvis de Rotterdam | Régions | 59 | 7 765 | 2008 |
| Lille - Lilleurope | « Tour Europe » - Parvis de Rotterdam | Régions | 59 | 6 262 | 2012 |
| Lille - La Madeleine | « Périnor » - Rue Jeanne Maillotte | Régions | 59 | 7 824 | 2005 |
| Villeneuve d'Ascq | « Triopolis » - Rue des Fusillés | Régions | 59 | 3 045 | 2004 |
| Mulhouse | « L'Épicerie » | Régions | 68 | 5 020 | 2008 |

| Situation Location | Nom ou rue Name or street | Zone Région | Dépt French Département number | Surface en m ² Surface area in sqm | Date acquisition Acquisition date |
|--|--|----------------|---|---|--------------------------------------|
| Bureaux (suite) / Offices (cont.) | | | | | |
| Bron | Rue du 35 ^e Régiment d'Aviation | Régions | 69 | 2 968 | 1996 |
| Lyon Gerland | « Le Fontenay » - Rue André Bollier | Régions | 69 | 4 060 | 2006 |
| Lyon | Rue du Dauphiné | Régions | 69 | 5 481 | 2005 |
| Lyon | Bld Tchecoslovaques | Régions | 69 | 4 912 | 2011 |
| Lyon | « Le Rhodanien » - Bld Vivier Merle | Régions | 69 | 3 472 | 1983 |
| Surfaces et centres commerciaux / Retail premises | | | | | |
| St Cloud | Rue du Calvaire | Ile-de-France | 92 | 1 109 | 2004 |
| Troyes-Barbère St Sulpice | Quartier Les Valliers, RN19 | Régions | 10 | 5 793 | 2007 |
| Troyes-Barbère St Sulpice | Quartier Les Valliers, RN19 | Régions | 10 | 1 200 | 2007 |
| Nîmes | Les 7 Collines | Régions | 30 | 14 812 | 2009 |
| Arcachon | Rue Roger Expert et Avenue Lamartine | Régions | 33 | 3 058 | 2009 |
| St Etienne | Rue Louis Braille | Régions | 42 | 5 003 | 2006 |
| Nevers | Avenue Colbert | Régions | 58 | 5 828 | 2008 |
| Entrepôts et activités / Warehouses and industrial premises | | | | | |
| Maurepas | Rue Marie Curie | Ile-de-France | 78 | 8 370 | 2006 |
| Trappes | Parc de Pissaloup – Av. J. d'Alembert | Ile-de-France | 78 | 10 183 | 2006 |
| Palaiseau | Rue Léon Blum | Ile-de-France | 91 | 3 828 | 1995 |
| St Germain les Arpajon | Rue des Cochets | Ile-de-France | 91 | 16 289 | 1999 |
| Aulnay-sous-Bois | Rue Jean Chaptal | Ile-de-France | 93 | 3 488 | 1993 |
| Tremblay en France | Rue Charles Cros | Ile-de-France | 93 | 19 997 | 2006 |
| Noisy le Grand | ZI des Richardets | Ile-de-France | 93 | 1 645 | 2005 |
| Cergy Pontoise | Rue du Petit Albi | Ile-de-France | 95 | 3 213 | 2007 |
| Aix les Milles | Rue Georges Claude | Régions | 13 | 5 528 | 1975 |
| Miramas | Quartier Mas des Moulières, Zac Lésud | Régions | 13 | 12 079 | 2007 |
| Vitrolles | ZAC d'Anjoly | Régions | 13 | 5 880 | 2008 |
| Chevigny St Sauveur | Avenue de Tavaux | Régions | 21 | 12 985 | 2005 |
| Bourg-les-Valence | Rue Irène Joliot Curie | Régions | 26 | 19 521 | 2005 |
| St Quentin Fallavier | Zac de Chêne La Noiree | Régions | 38 | 20 057 | 1991 |
| Mer | Za des Mardaux | Régions | 41 | 34 127 | 2006 |
| St Etienne | Molina | Régions | 42 | 44 672 | 2007 |
| Saint-Cyr-en-Val | Rue du Rond d'Eau | Régions | 45 | 38 756 | 2005 |
| Bussy-Lettrée (Courbet) | Zac n° 1 Europort – Vatry | Régions | 51 | 19 212 | 2004 |
| Roubaix – Leers | Rue de la Plaine | Régions | 59 | 21 590 | 2005 |
| Thouars | Rue Jean Devaux | Régions | 79 | 32 000 | 2007 |
| Divers / Miscellaneous | | | | | |
| Paris 12 (parkings) | Rue Traversière | Paris | 75 | 0 | 2008 |
| Saint-Cloud (résidentiel) | Rue du Calvaire | Ile-de-France | 92 | 1 692 | 2004 |
| Biarritz (hotel) | Avenue de l'Impératrice | Régions | 64 | 606 | 1990 |

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

Glossaire Glossary

Actif net réévalué (ANR) par action

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

Droits

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

EPRA

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

Occupation

Un local est dit occupé à la date de clôture, si un locataire bénéficie d'un droit sur le local, rendant impossible la prise d'effet d'un bail sur le même local par un tiers à la date de clôture ; ce droit existe au titre d'un bail, que celui-ci ait ou non pris effet à la date de clôture, ou que le locataire ait, ou non, délivré un congé au bailleur, ou que le bailleur ait, ou non, délivré un congé au locataire. Un local est vacant s'il n'est pas occupé.

Loyers faciaux

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

Loyers de marché

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

Loyers nets

Net asset value (NAV) per share

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

Transfer taxes

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

EPRA

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

Occupancy

Premises are said to be occupied on the closing date if a tenant has a right to the premises, making it impossible to enter into a lease for the same premises with a third party on the closing date. This right exists by virtue of a lease, whether or not it is effective on the closing date, whether or not the tenant has given notice to the lessor, and whether or not the the lessor has given notice to the tenant. Premises are vacant if they are not occupied.

Headline rents

Headline rents correspond to the contractual rents of the lease, to which successive pegging operations are applied as contractually agreed in the lease, excluding any benefits granted to the tenant by the owner (unbilled charges contractually regarded as such, staggering of rent payments, etc.).

Market rents

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

Net rental income

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

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

Loyers potentiels

Potential rents

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

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

Loan-to-value (LTV)

Loan-to-value (LTV)

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

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

Patrimoine locatif

Properties

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

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

Périmètre constant

Like-for-like portfolio

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

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

Rendements

Yield

Les rendements faciaux, effectif, potentiel correspondent respectivement aux loyers faciaux, effectifs, potentiels divisés par la valeur vénale droits inclus des immeubles du patrimoine locatif à la date de clôture.

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

Taux d'occupation

Occupancy rate

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

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

Taux de vacance

Vacancy rate

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

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

Valeur locative de marché (VLM)

Gross estimated rental value (ERV)

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

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



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

**Comptes semestriels consolidés résumés
Arrêté au 30 juin 2012**

SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| 1. ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE (BILAN) | 40 |
| 1.1. Actif..... | 40 |
| 1.2. Passif | 41 |
| 2. ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE | 42 |
| 2.1. Compte de résultat consolidé | 42 |
| 2.2. Etat du résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres.. | 43 |
| 3. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES | 44 |
| 4. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES | 45 |
| 5. INFORMATIONS RELATIVES A L'ENTREPRISE | 47 |
| 6. NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES | 47 |
| 6.1. Principes et méthodes comptables..... | 47 |
| 6.1.1. Référentiel et présentation des comptes | 47 |
| 6.1.2. Comparabilité des comptes | 48 |
| 6.1.3. Recours à des estimations et des jugements..... | 49 |
| 6.1.4. Méthodes d'évaluation des principaux postes..... | 50 |
| 6.2. Information sectorielle | 51 |
| 6.3. Principaux évènements du semestre..... | 52 |
| 6.4. Périmètre de consolidation | 52 |
| 6.5. Notes et commentaires | 53 |
| 6.5.1. Notes sur l'état de la situation financière | 53 |
| 6.5.2. Notes sur le compte de résultat | 56 |
| 6.6. Gestion du risque financier | 57 |
| 6.7. Ratio de structure financière | 57 |
| 6.8. Informations relatives aux parties liées | 58 |
| 6.8.1. Rémunération des dirigeants | 58 |
| 6.8.2. Transactions d'Affine avec les sociétés liées | 58 |
| 6.9. Evènements postérieurs à la date d'arrêté | 58 |

1. Etat de situation financière consolidée (bilan)

1.1. Actif

| (en milliers d'euros) | Note | 30/06/2012 | 31/12/2011 |
|--|-------|----------------|----------------|
| Actifs non courants | | | |
| Actifs corporels | | 318 | 341 |
| Immeubles de placement | 1 | 552 747 | 521 356 |
| Immobilisations incorporelles | | 453 | 207 |
| Actifs financiers | | 34 033 | 39 125 |
| Opérations de location-financement et créances rattachées | | 25 826 | 30 673 |
| Actifs détenus en vue de la vente | | 282 | 269 |
| Instruments dérivés à la juste valeur | | 1 892 | 2 607 |
| Dépôts et cautionnement versés | | 4 619 | 4 812 |
| Prêts | | 1 414 | 765 |
| Actifs d'impôts différés | | 1 396 | 1 394 |
| Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence | | 85 501 | 85 819 |
| Total actifs non courants | | 674 448 | 648 243 |
| Actifs courants | | | |
| Actifs détenus en vue de la vente | 1 & 3 | 112 129 | 151 363 |
| Prêts et créances de locations-financement | | 5 781 | 6 878 |
| Stocks | | 10 856 | 13 680 |
| Clients et comptes rattachés | | 7 901 | 8 904 |
| Créances rattachées sur immeubles de placement | | 7 682 | 8 164 |
| Créances rattachées sur développement immobilier | | 219 | 739 |
| Actifs d'impôts courants | | 115 | 115 |
| Autres créances | | 35 575 | 28 471 |
| Créances fiscales et sociales | | 4 230 | 4 097 |
| Autres créances et comptes de régularisation | | 31 345 | 24 374 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | | 6 176 | 23 316 |
| Equivalents trésorerie | | 226 | 465 |
| Disponibilités | | 5 950 | 22 851 |
| Total actifs courants | | 178 533 | 232 727 |
| TOTAL ACTIF | | 852 981 | 880 970 |

1.2.Passif

| (en milliers d'euros) | Note | 30/06/2012 | 31/12/2011 |
|---|------|----------------|----------------|
| Capitaux propres | | | |
| Capitaux propres (Part du groupe) | | 338 766 | 348 447 |
| Capital | | 53 100 | 53 100 |
| Primes | | 38 489 | 38 489 |
| Actions propres | | (5 082) | (4 952) |
| Réserves consolidées | | 250 524 | 246 460 |
| Gains ou pertes latents sur actifs disponibles à la vente | | 9 | 8 |
| Résultat net | | 1 725 | 15 341 |
| Participations ne donnant pas le contrôle | | 11 018 | 13 736 |
| Réserves consolidées | | 11 806 | 12 441 |
| Résultat net | | (789) | 1 295 |
| Total capitaux propres | | 349 783 | 362 183 |
| Passifs non courants | | | |
| Emprunts long terme | 2 | 336 153 | 319 837 |
| Passifs financiers | | 15 666 | 15 551 |
| Instruments dérivés à la juste valeur | | 14 688 | 14 136 |
| Autres passifs financiers | | 977 | 1 415 |
| Provisions | | 3 073 | 3 027 |
| Dépôts et cautionnements reçus | | 7 087 | 7 145 |
| Passifs d'impôts différés | | - | 281 |
| Passifs d'impôts non courants | | - | - |
| Passifs divers | | - | - |
| Total passifs non courants | | 361 978 | 345 841 |
| Passifs courants | | | |
| Dettes liées aux actifs détenus en vue de la vente | 3 | 77 251 | 97 529 |
| Dettes envers les actionnaires | | - | 1 |
| Dettes fournisseurs et autres dettes | | 20 953 | 24 106 |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | | 2 625 | 2 465 |
| Autres dettes | | 10 673 | 11 029 |
| Comptes de régularisation | | 5 651 | 5 976 |
| Produits constatés d'avance | | 2 003 | 4 635 |
| Emprunts et dettes financières | | 39 602 | 46 620 |
| Passifs d'impôts courants | | 14 | 14 |
| Dettes fiscales et sociales | | 3 399 | 4 677 |
| Total passifs courants | | 141 220 | 172 947 |
| TOTAL PASSIF | | 852 981 | 880 970 |

2. Etat du résultat global consolidé

2.1. Compte de résultat consolidé

| (en milliers d'euros) | Note | 30/06/2012 | Proforma 30/06/2011 | Publié 30/06/2011 |
|---|----------|----------------|------------------------|----------------------|
| Revenus locatifs | | 23 106 | 24 690 | 35 657 |
| Produits et charges locatives | | (2 767) | (2 517) | (5 425) |
| Autres produits et charges sur immeubles | | (6) | (194) | 957 |
| Revenus nets des immeubles | 4 | 20 333 | 21 980 | 31 189 |
| Produits sur opérations de location-financement | | 722 | 1 327 | 1 327 |
| Charges des opérations de location-financement | | (21) | 303 | (303) |
| Revenus sur opérations de location-financement | 5 | 701 | 1 024 | 1 024 |
| Produits des opérations immobilières | | 9 629 | 3 352 | 3 352 |
| Charges des opérations immobilières | | (9 883) | 5 068 | (5 068) |
| Revenus sur opérations de développement immobilier | 5 | (254) | (1 716) | (1 716) |
| Autres achats et charges externes | | (2 152) | (2 609) | (5 164) |
| Impôts, taxes et versements assimilés | | (73) | (277) | (372) |
| Charges de personnel | | (3 046) | (3 071) | (4 614) |
| Frais de structure | | (5 272) | (5 957) | (10 150) |
| EBITDA courant | | 15 509 | 15 331 | 20 348 |
| Amortissements et dépréciations | | (54) | (63) | (139) |
| Résultat opérationnel courant | | 15 455 | 15 268 | 20 209 |
| Charges nettes des provisions | | (154) | 6 | (440) |
| Solde des autres produits et charges | | (84) | 449 | 362 |
| Résultat des cessions des immeubles | | (688) | 187 | 3 769 |
| Levée d'option sur immeubles en location-financement | | 6 | 690 | 690 |
| Résultat des cessions d'actifs d'exploitation | | - | - | 9 |
| Résultat des cessions d'actifs | 6 | (682) | 877 | 4 467 |
| Résultat opérationnel avant ajustement de juste valeur | | 14 535 | 16 600 | 24 598 |
| Ajustement à la hausse des valeurs des immeubles de placement | | 7 443 | 15 674 | 18 121 |
| Ajustement à la baisse des valeurs des immeubles de placement | | (12 280) | (4 959) | (6 447) |
| Ajustement des valeurs des immeubles de placement | | (4 836) | 10 715 | 11 674 |
| Résultat opérationnel net | | 9 699 | 27 316 | 36 272 |
| Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie | | 101 | 160 | 185 |
| Coût de l'endettement financier brut | | (9 024) | (9 114) | (14 050) |
| Coût de l'endettement financier net | 7 | (8 923) | (8 954) | (13 865) |
| Autres produits et charges financiers | | 838 | 290 | 970 |
| Ajustement de valeur des instruments financiers | | (1 267) | 3 010 | 5 314 |
| Résultat avant impôt | | 347 | 21 663 | 28 692 |
| Impôts sur le résultat courant | | (42) | (484) | (714) |
| Impôts différés | | 208 | (844) | (2 057) |
| Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence | | 423 | 3 089 | 616 |
| Résultat net | | 936 | 23 424 | 26 536 |
| Participations ne donnant pas le contrôle | | (789) | 1 667 | 4 755 |
| RESULTAT NET - PART DU GROUPE | | 1 725 | 21 757 | 21 781 |
| Résultat par action (en euros) | 8 | 0,20 | 2,72 | 2,72 |
| Résultat dilué par action (en euros) | 8 | 0,17 | 2,35 | 2,35 |
| Résultat par action retraité des ORA et TSDI (en euros) | 8 | (0,06) | 2,36 | 2,36 |
| Résultat dilué par action retraité des TSDI (en euros) | 8 | 0,03 | 2,19 | 2,19 |

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

| En milliers d'euros | Note | 30/06/2012 | Proforma 30/06/2011 | Publié 30/06/2011 |
|--|------|------------|------------------------|----------------------|
| Résultat net | | 936 | 23 424 | 26 536 |
| Ecart de conversion | | - | - | - |
| Variation de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente | | - | | (649) |
| Quote part de variation de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente transférée en résultat | | - | - | - |
| Partie efficace de la variation de juste valeur des couvertures de flux de trésorerie | | - | - | - |
| Quote part de variation de juste valeur des couvertures de flux de trésorerie transférée en résultat | | - | - | - |
| Ecart de réévaluation des immobilisations | | - | - | - |
| Ecarts actuariels sur les régimes à prestation définie | | - | - | - |
| Quote part des gains et pertes comptabilisées directement en capitaux propres sur les entreprises mises en équivalence | | - | - | - |
| Impôt | | - | - | - |
| Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres | | - | - | (649) |
| Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres | | 936 | 23 424 | 25 887 |
| Dont part du groupe | | 1 725 | 21 757 | 21 457 |
| Dont participations ne donnant pas le contrôle | | (789) | 1 667 | 4 431 |

3. Tableau de variation des capitaux propres

| (en milliers d'euros) | Capital et réserves liées | | | Réserves consolidées | Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres | Résultat net part du groupe | Capitaux propres part du groupe | Capitaux propres part des participations ne donnant pas le contrôle | |
|--|---------------------------|---------------------------|---------------------|----------------------|---|-----------------------------|---------------------------------|---|-----------------|
| | Capital | Réserves liées au capital | Titres auto-détenus | | | | | Total capitaux propres consolidés | |
| Capitaux propres au 31/12/2010 | 47 800 | 128 953 | (6 777) | 166 147 | 327 | 10 320 | 346 771 | 83 329 | 430 100 |
| Augmentation de capital | 5 300 | 4 533 | - | (66) | - | - | 9 767 | - | 9 767 |
| Elimination des titres auto-détenus | - | - | 1 821 | 313 | - | - | 2 134 | 6 | 2 140 |
| Composante capitaux propres des instruments hybrides | - | (926) | - | (2 390) | - | - | (3 316) | - | (3 316) |
| Affectation du résultat 2010 | - | - | - | 10 320 | - | (10 320) | - | - | - |
| Distribution de dividendes | - | - | - | (20 626) | - | - | (20 626) | (2 051) | (22 677) |
| Dividendes sur actions propres | - | - | - | 747 | - | - | 747 | 2 | 748 |
| Dividendes prioritaires | - | - | - | - | - | - | - | (363) | (363) |
| Sous-total des mouvements liés aux actionnaires | 5 300 | 3 607 | 1 821 | (11 702) | - | (10 320) | (11 294) | (2 407) | (13 701) |
| Variations des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres | - | - | - | (6) | (318) | - | (324) | (324) | (649) |
| Résultat 1 ^{er} semestre 2011 | - | - | - | - | - | 21 781 | 21 781 | 4 755 | 26 536 |
| Sous-total | - | - | - | (6) | (318) | 21 781 | 21 457 | 4 431 | 25 888 |
| Effet des acquisitions et des cessions sur les participations ne donnant pas le contrôle | - | - | - | 1 268 | - | - | 1 268 | (4 080) | (2 811) |
| Autres variations | - | - | - | 559 | - | - | 559 | (40) | 518 |
| Capitaux propres au 30/06/2011 | 53 100 | 132 561 | (4 955) | 156 266 | 8 | 21 781 | 358 761 | 81 233 | 439 993 |
| Augmentation de capital | - | - | - | - | - | - | - | 568 | 568 |
| Elimination des titres auto-détenus | - | - | 3 | (57) | - | - | (53) | (6) | (59) |
| Composante capitaux propres des instruments hybrides | - | 127 | - | (2 729) | - | - | (2 602) | - | (2 602) |
| Distribution de dividendes | - | - | - | 200 | - | - | 200 | 1 624 | 1 824 |
| Dividendes sur actions propres | - | - | - | 1 | - | - | 1 | (2) | (1) |
| Dividendes prioritaires | - | - | - | - | - | - | - | 363 | 363 |
| Sous-total des mouvements liés aux actionnaires | - | 127 | 3 | (2 585) | - | - | (2 455) | 2 548 | 93 |
| Variations des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres | - | - | - | 6 | - | - | 6 | 324 | 331 |
| Résultat 2 ^{ème} semestre 2011 | - | - | - | - | - | (6 441) | (6 441) | (3 460) | (9 900) |
| Sous-total | - | - | - | 6 | - | (6 441) | (6 434) | (3 135) | (9 570) |
| Effet des acquisitions et des cessions sur les participations ne donnant pas le contrôle | - | - | - | (1 229) | - | - | (1 229) | (66 953) | (68 181) |
| Autres variations | - | - | - | (197) | - | - | (197) | 44 | (153) |
| Capitaux propres au 31/12/2011 | 53 100 | 132 688 | (4 952) | 152 262 | 9 | 15 341 | 348 447 | 13 736 | 362 183 |
| Augmentation de capital | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Elimination des titres auto-détenus | - | - | (130) | (48) | - | - | (178) | - | (178) |
| Emission d'actions de préférence | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Composante capitaux propres des instruments hybrides | - | (241) | - | (2 132) | - | - | (2 372) | - | (2 372) |
| Transactions dont le paiement est fondé sur des actions | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Affectation du résultat 2011 | - | - | - | 15 341 | - | (15 341) | - | - | - |
| Distribution de dividendes | - | - | - | (10 802) | - | - | (10 802) | (163) | (10 965) |
| Dividendes sur actions propres | - | - | - | 401 | - | - | 401 | - | 401 |
| Dividendes prioritaires | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Sous-total des mouvements liés aux actionnaires | - | (241) | (130) | 2 759 | - | (15 341) | (12 952) | (163) | (13 115) |
| Variations des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres | - | - | - | (9) | - | - | (9) | - | (9) |
| Résultat 1 ^{er} semestre 2012 | - | - | - | - | - | 1 725 | 1 725 | (789) | 936 |
| Sous-total | - | - | - | (9) | - | 1 725 | 1 716 | (789) | 927 |
| Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires | - | - | - | 1 451 | - | - | 1 451 | (1 766) | (316) |
| Autres variations | - | - | - | 105 | - | - | 105 | - | 105 |
| Capitaux propres au 30/06/2012 | 53 100 | 132 447 | (5 082) | 156 567 | 9 | 1 725 | 338 766 | 11 018 | 349 783 |

4. Tableau des flux de trésorerie consolidés

| | 30/06/2012 | Proforma 30/06/2011 | Publié 30/06/2011 |
|---|-----------------|------------------------|----------------------|
| I - OPERATIONS LIEES A L'ACTIVITE OPERATIONNELLE | | | |
| Résultat net consolidé (y compris participations ne donnant pas le contrôle) | 936 | 23 424 | 26 536 |
| Dotations nettes aux amortissements et provisions | 1 926 | 3 255 | 3 293 |
| Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur | 4 836 | (10 715) | (11 674) |
| Autres produits et charges calculés (y compris actualisation) | 599 | (3 579) | (5 784) |
| Plus et moins-values de cession d'actifs | 2 920 | 1 705 | (2 632) |
| - vnc des immobilisations cédées | 18 953 | 16 140 | 42 665 |
| - produits de cessions des immobilisations cédées | (16 034) | (14 435) | (45 297) |
| Profits et pertes de dilution | - | - | - |
| Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence | (423) | (3 089) | (616) |
| Dividendes et remontées de résultats de sociétés non consolidés | - | - | (39) |
| Capacité d'autofinancement (CAF) après coût de l'endettement financier net et impôt | 10 794 | 11 001 | 9 084 |
| Coût de l'endettement financier net | 7 900 | 8 878 | 13 582 |
| Charge d'impôt (y compris impôt différé) | (166) | 1 328 | 2 771 |
| CAF avant coût de l'endettement financier net et impôt | 18 528 | 21 207 | 25 437 |
| Impôt payé | (16) | 84 | 346 |
| Variation du BFR liée à la promotion immobilière (Stocks, créances clients et dettes fournisseurs rattachées) | (5 911) | (2 554) | 13 788 |
| Variation des clients et comptes rattachés | (1 188) | (769) | (406) |
| Variation des fournisseurs et divers créanciers | 970 | (5 007) | (4 632) |
| Autres variations du BFR lié à l'activité opérationnelle | (2 762) | 3 288 | 2 936 |
| Incidence des activités abandonnées | - | - | - |
| Flux net de trésorerie généré par l'activité opérationnelle | 9 620 | 16 250 | 37 468 |
| II - OPERATIONS D'INVESTISSEMENT | | | |
| Location financement | 3 429 | 4 490 | 4 490 |
| - Décaissements liés aux acquisitions | - | (31) | (31) |
| - Encaissements liés aux cessions | 3 429 | 4 521 | 4 521 |
| Immeubles de placements | 250 | (5 362) | (4 860) |
| - Décaissements liés aux acquisitions | (12 898) | (15 292) | (14 789) |
| - Encaissements liés aux cessions | 13 148 | 9 930 | 9 930 |
| Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles | (278) | (39) | (278) |
| Encaissements liés aux cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles | - | - | 16 |
| Subventions d'investissement reçues | - | - | - |
| Décaissements liés aux acquisitions des immobilisations financières | - | - | - |
| Encaissements liés aux cessions des immobilisations financières | - | - | 10 871 |
| Titres consolidés | 24 | (34) | (34) |
| - Décaissements liés aux acquisitions | - | - | - |
| - Encaissements liés aux cessions | 24 | - | - |
| - Incidence des variations de périmètre | - | (34) | (34) |
| Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés) | 846 | 1 209 | 1 432 |
| Variation des prêts et avances consentis | (1) | (52) | (58) |
| Autres flux liés aux opérations d'investissements | - | - | - |
| Flux des activités abandonnées | - | - | - |
| Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement | 4 271 | 212 | 11 578 |
| III - OPERATIONS DE FINANCEMENT | | | |
| Sommes reçues des actionnaires lors des augmentations de capital | - | - | - |
| - versées par les actionnaires de la société mère | - | - | - |
| - versées par les participations ne donnant pas le contrôle des filiales consolidées | - | - | - |
| Rachat et revente d'actions propres | (224) | 2 295 | 2 268 |
| Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice | (6 830) | (10 537) | (12 520) |
| - dividendes versés aux actionnaires de la société mère | (6 672) | (10 116) | (10 116) |
| - dividendes versés aux participations ne donnant pas le contrôle des filiales consolidées | (159) | (421) | (2 404) |
| Variation de participations ne donnant pas le contrôle sans perte de contrôle | (315) | (2 696) | (2 696) |
| Augmentation / Diminution des dettes subordonnées | - | - | - |
| Rémunération des instruments hybrides | (2 201) | (2 895) | (2 895) |
| Variation des dépôts de garantie versés et reçus | (2 440) | 253 | 12 |
| Emissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières | 23 969 | 22 173 | 42 558 |
| Remboursements d'emprunts et dettes financières | (33 240) | (18 472) | (64 838) |
| Coût de la dette financière nette : intérêts payés | (8 966) | (9 367) | (15 125) |
| Autres flux liés aux opérations de financement | 1 066 | 489 | 1 543 |
| Flux des activités abandonnées | - | - | - |
| Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement | (29 182) | (18 757) | (51 693) |
| VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE (I+II+III) | (15 291) | (2 295) | (2 647) |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture | 18 911 | 20 342 | 24 492 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture | 3 621 | 18 046 | 21 845 |
| VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE | (15 291) | (2 295) | (2 647) |

Trésorerie et équivalents

| En milliers d'euros | 30/06/2012 | Proforma 30/06/2011 | Publié 30/06/2011 |
|---|----------------|------------------------|----------------------|
| Caisse, banque centrale, CCP | 4 | 3 | 121 |
| Disponibilités bancaires | 5 946 | 22 241 | 26 733 |
| Disponibilités bancaires en autres actifs | 226 | 350 | 350 |
| Valeurs mobilières de placement (*1) | - | - | - |
| Sous total (1) | 6 176 | 22 594 | 27 204 |
| Découverts bancaires | (2 555) | (4 400) | (5 359) |
| Découverts bancaires en autres passifs | - | (147) | - |
| Sous total (2) | (2 555) | (4 547) | (5 359) |
| Total (1) + (2) | 3 621 | 18 046 | 21 845 |

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

5. Informations relatives à l'entreprise

Le 25 Juillet 2012, le Conseil d'Administration d'Affine R.E. a arrêté les comptes semestriels au 30 juin 2012 et autorisé leur publication. Affine est une société anonyme cotée sur le compartiment C d'Euronext Paris et fait partie de l'indice SBF 250, de l'indice CAC Small90 et de l'indice EPRA.

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

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

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

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

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

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

6. Notes annexes aux comptes consolidés

6.1. Principes et méthodes comptables

6.1.1. Référentiel et présentation des comptes

En application du règlement CE n°1606/2002 du 19 juillet 2002, les états financiers du groupe Affine sont établis en conformité avec les normes comptables internationales IAS/IFRS telles qu'adoptées par l'Union européenne. Les comptes consolidés semestriels du Groupe sont établis en conformité avec la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire ». S'agissant de comptes résumés, ils n'incluent pas toute l'information requise par le référentiel IFRS pour la préparation de comptes consolidés annuels et doivent donc être lus en relation avec les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2011 qui avaient été arrêtés selon les mêmes principes et méthodes.

Les normes comptables internationales sont publiées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptées par l'Union Européenne. Elles comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards), les IAS (International Accounting Standards) ainsi que leurs interprétations d'application obligatoire à la date d'arrêt. Le référentiel IFRS est disponible sur le site http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm.

Les principes comptables retenus sont identiques à ceux utilisés dans la préparation des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2011, à l'exception de l'adoption des nouvelles normes et interprétations d'application obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2012 (voir liste ci-après). Ces nouvelles normes, amendements et interprétations n'ont pas d'impact significatif sur les états financiers du Groupe au premier semestre 2012.

Normes, interprétations et amendements à des normes existantes d'application obligatoire en 2012 :

- IFRS 7 : Informations à fournir dans le cadre de transfert d'actifs financiers
- Amendements IAS 1 : Présentation des autres éléments du résultat global. (*application au 1^{er} juillet 2012 avec application par anticipation possible*)

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

- IFRS 9 : Instruments financiers
- Amendements IAS 12 : Recouvrement des actifs sous-jacents
- IFRS 10 : États financiers consolidés
- IFRS 11 : Partenariat
- IFRS 12 : Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités
- IAS 27R : États financiers individuels
- IAS 28R : Participations dans des entreprises associées et des co-entreprises
- IFRS 13 : Évaluation à la juste valeur
- Amendements IAS 32 : Compensation des actifs et passifs financiers
- Amendements IFRS 1 : Hyperinflation grave et suppression des dates d'application ferme pour les nouveaux adoptants
- Amendements IFRS 1 : Prêts gouvernementaux
- Amendements à IFRS 7 : Informations à fournir sur la compensation des actifs financiers et passifs financiers
- IFRIC 20 : Frais de découverte engagés pendant la phase de production d'une mise à ciel ouvert
- Améliorations annuelles (cycle 2009-2011).

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

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

Les comptes sont présentés en milliers d'euros.

6.1.2. Comparabilité des comptes

A la suite de l'obtention du retrait d'agrément en qualité de société financière par Affine le 19 décembre 2011, les comptes annuels sont publiés depuis cette date en présentation commerciale.

Afin d'assurer une meilleure comparabilité, le premier semestre de l'année 2011 a été présenté sous ce nouveau format, les comptes annuels 2011 ayant déjà été présentés sous le format commercial.

A la fin du troisième trimestre 2011, Affine a franchi à la baisse le seuil de 50% de détention de la société Banimmo et en conséquence a changé la méthode de consolidation en l'intégrant en mise en équivalence, ainsi que la SNC Jardin des Quais, détenue en parité par Affine et Banimmo. Des comptes proforma ont été établis afin d'assurer une comparabilité des deux périodes.

6.1.3. Recours à des estimations et des jugements

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

Les éléments susceptibles d'entraîner des évolutions significatives au cours du 2^{ème} semestre 2012 sont notamment les suivants :

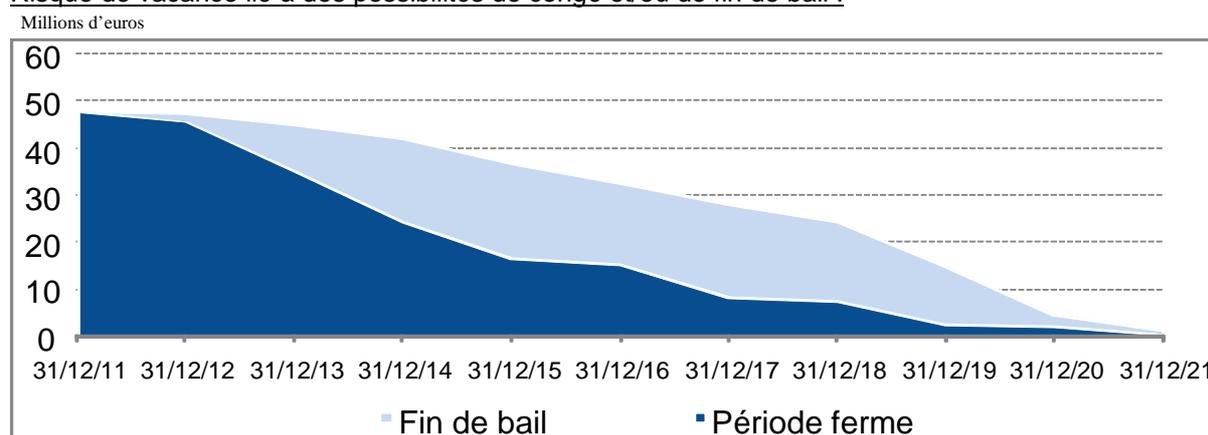
Juste valeur des immeubles de placement : la nature des hypothèses retenues par les experts indépendants est susceptible d'avoir des impacts importants tant sur la variation de juste valeur, qui est reprise directement dans le compte de résultat, que sur la valeur à l'actif du patrimoine immobilier.

Ces hypothèses sont notamment :

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

L'impact des simulations de sensibilité à la variation des taux de rendement sur la juste valeur se trouve dans le paragraphe 6.5.1.

Risque de vacance lié à des possibilités de congé et/ou de fin de bail :



Juste valeur des instruments financiers : la nature des hypothèses retenues par les évaluateurs est susceptible d'avoir des impacts importants sur la variation de juste valeur qui est reprise directement dans le compte de résultat. Une augmentation, ou une diminution de 50 ou 100 points de base des taux d'intérêt aurait les impacts suivants sur la valorisation des instruments financiers (la valorisation a été faite selon la courbe des taux au 30/06/2012 de l'Euribor 3 mois sur 10 ans) :

| En milliers d'euros | -100BP | -50BP | +50BP | +100BP |
|--|---------|---------|-------|--------|
| Variation de JV des instruments financiers de couverture | (4 679) | (3 159) | 2 267 | 5 070 |

6.1.4. Méthodes d'évaluation des principaux postes

6.1.4.1. Actifs détenus en vue de la vente

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

Au 30 juin 2012, 9 actifs sont présentés sur cette ligne ;

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

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

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

| En milliers d'euros | 30/06/2012 | Publié 30/06/2011 | Proforma 30/06/2011 |
|---------------------|------------|----------------------|------------------------|
| Résultat de cession | (688) | 3 769 | 187 |

6.2. Information sectorielle

L'information sectorielle reflète la vue du management et est établie sur la base du reporting interne utilisé par le Principal Décideur Opérationnel (la Direction Générale) pour mettre en œuvre l'allocation des ressources et évaluer la performance.

Il n'existe plus de secteur « foncière Belge » sur le premier semestre de l'exercice 2012 en raison du changement de méthode d'intégration de Banimm.

Les informations du reporting sont préparées en conformité avec les principes comptables suivis par le groupe.

L'analyse sectorielle se fait selon la nature d'activité : - « Location-financement »,
- « Immeubles de placement »,
- « Développement immobilier »,

o Au 30 juin 2012 :

| en milliers d'euros | Location Financement | Immeubles de placement | Développement Immobilier | Total |
|--|-------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------|
| Revenus locatifs | - | 23 106 | - | 23 106 |
| REVENU NET DES IMMEUBLES | - | 20 333 | - | 20 333 |
| <i>Revenus des autres activités</i> | 701 | - | (254) | 447 |
| <i>Frais de structure</i> | - | - | - | (5 272) |
| EBITDA courant | | | | 15 509 |
| Amortissements et dépréciations | - | - | - | (54) |
| RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT | | | | 15 455 |
| <i>Autres Produits et charges</i> | - | - | - | (237) |
| <i>Résultat des cessions d'actifs</i> | 6 | (688) | - | (682) |
| RÉSULTAT OPÉRATIONNEL | | | | 14 535 |
| <i>Solde net des ajustements de valeur</i> | - | (4 836) | - | (4 836) |
| RÉSULTAT OPÉRATIONNEL NET | | | | 9 699 |
| <i>Coût de l'endettement financier net</i> | - | - | - | (8 923) |
| <i>Ajustement de valeur des instruments financiers</i> | - | - | - | (1 267) |
| <i>Impôts</i> | - | - | - | 166 |
| <i>Divers</i> | - | 2 | - | 1 261 |
| RESULTAT NET | | | | 936 |

o Au 30 juin 2011 Proforma :

| en milliers d'euros | Location Financement | Foncière Française | Foncière Belge | Développement Immobilier | Total |
|--|-------------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------------|---------------|
| Revenus locatifs | - | 24 690 | - | - | 24 690 |
| REVENU NET DES IMMEUBLES | - | 21 980 | - | - | 21 980 |
| <i>Revenus des autres activités</i> | 1 024 | - | - | (1 716) | (692) |
| <i>Frais de structure</i> | - | - | - | - | (5 957) |
| EBITDA courant | | | | | 15 331 |
| Amortissements et dépréciations | - | - | - | - | (63) |
| RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT | | | | | 15 268 |
| <i>Autres Produits et charges</i> | - | - | - | - | 455 |
| <i>Résultat des cessions d'actifs</i> | 690 | 187 | - | - | 877 |
| RÉSULTAT OPÉRATIONNEL | | | | | 16 600 |
| <i>Solde net des ajustements de valeur</i> | - | 10 715 | - | - | 10 715 |
| RÉSULTAT OPÉRATIONNEL NET | | | | | 27 316 |
| <i>Coût de l'endettement financier net</i> | - | - | - | - | (8 954) |
| <i>Ajustement de valeur des instruments financiers</i> | - | - | - | - | 3 010 |
| <i>Impôts</i> | - | - | - | - | (1 328) |
| <i>Divers</i> | - | 62 | - | - | 3 380 |
| RESULTAT NET | | | | | 23 424 |

6.3.Principaux évènements du semestre

Se référer au rapport d'activité.

6.4.Périmètre de consolidation

Périmètre au 30 juin 2012 et au 31 décembre 2011.

| | 30/06/2012 | | | 31/12/2011 | | | Secteur d'activité |
|---|--------------------------|---------------------|----------------|--------------------------|---------------------|----------------|--------------------|
| | Méthode de consolidation | % de contrôle | % d'intérêts | Méthode de consolidation | % de contrôle | % d'intérêts | |
| AFFINE | | société mère | | | société mère | | FF - LF |
| GESFIMMO (ex AFFINE DEVELOPPEMENT 1 SAS) | IG | 100,00% | 100,00% | IG | 100,00% | 100,00% | FF |
| ARCA VILLE D'ETE SCI (ex CAPUCINES 2 SCI) | IG | 100,00% | 100,00% | IG | 100,00% | 100,00% | FF |
| ATIT SC (ex- ANJOU SC) | IG | 100,00% | 100,00% | IG | 100,00% | 100,00% | DI |
| BRETIGNY SCI | IG | 100,00% | 100,00% | IG | 100,00% | 100,00% | FF |
| CARDEV | IG | 100,00% | 100,00% | IG | 100,00% | 100,00% | FF |
| COUR CAPUCINES SA | IG | 100,00% | 99,99% | IG | 100,00% | 99,99% | FF |
| DORIANVEST SARL | IG | 100,00% | 100,00% | IG | 100,00% | 100,00% | FF |
| LES 7 COLLINES | IG | 95,00% | 95,00% | IG | 95,00% | 95,00% | FF |
| CAPUCINE INVESTISSEMENTS SA | IG | 99,77% | 99,77% | IG | 99,77% | 99,77% | FF |
| NEVERS COLBERT SCI (ex CAPUCINES I SCI) | IG | 100,00% | 100,00% | IG | 100,00% | 100,00% | FF |
| PARVIS LILLE SCI | IG | 100,00% | 100,00% | - | - | - | FF |
| SIPEC SAS | IG | 100,00% | 100,00% | IG | 100,00% | 100,00% | FF |
| ST ETIENNE - MOLINA SAS | IG | 100,00% | 100,00% | IG | 100,00% | 100,00% | FF |
| TARGET REAL ESTATE SAS | IG | 100,00% | 100,00% | IG | 100,00% | 100,00% | FF |
| AFFIPARIS SA | IG | 87,65% | 87,65% | IG | 86,93% | 86,93% | FF |
| BERCY PARKINGS SCI | IG | 100,00% | 87,65% | IG | 100,00% | 86,93% | FF |
| SARL COSMO | | | | IG | 99,90% | 86,84% | FF |
| SCI COSMO LILLE | | | | IG | 100,00% | 86,93% | FF |
| SCI COSMO MARSEILLE | IG | 100,00% | 87,65% | IG | 100,00% | 86,93% | FF |
| SCI COSMO MONTPELLIER | IG | 100,00% | 87,65% | IG | 100,00% | 86,93% | FF |
| SCI COSMO TOULOUSE | | | | IG | 100,00% | 86,93% | FF |
| SCI DU BEFFROI | | | | IG | 100,00% | 86,93% | FF |
| SC GOUSSINVEST | | | | IG | 100,00% | 86,93% | FF |
| HOLDIMMO SC | IG | 100,00% | 87,65% | IG | 100,00% | 86,93% | FF |
| SCI NUMERO 1 | IG | 100,00% | 87,65% | IG | 100,00% | 86,93% | FF |
| SCI NUMERO 2 | | | | IG | 100,00% | 86,93% | FF |
| SCI 36 | IG | 100,00% | 87,65% | IG | 100,00% | 86,93% | FF |
| BANIMMO SA | MEE | 49,99% | 49,51% | MEE | 49,99% | 49,51% | FB |
| LES JARDINS DES QUAIS SNC | MEE | 50,00% | 74,75% | MEE | 50,00% | 74,75% | FF |
| CONCERTO Développement SAS | IG | 99,99% | 99,99% | IG | 99,99% | 99,99% | DI |
| CHAVORNAY PARC SA | IP | 50,00% | 50,00% | IP | 50,00% | 50,00% | DI |
| CONCERTO Développement Iberica SL | IG | 100,00% | 99,99% | IG | 100,00% | 99,99% | DI |
| CONCERTO FERRIERES EN BRIE SC | IG | 100,00% | 99,99% | - | - | - | DI |
| CONCERTO LOGISTIC PARK MER | IG | 99,99% | 99,98% | IG | 99,99% | 99,98% | DI |
| PROMAFFINE SAS | IG | 100,00% | 100,00% | IG | 100,00% | 100,00% | DI |
| CAP 88 | MEE | 40,00% | 40,00% | MEE | 40,00% | 40,00% | DI |
| LUCE CARRE D'OR SCI | IG | 100,00% | 100,00% | IG | 100,00% | 100,00% | DI |
| MARSEILLE 88 CAPELETTE | MEE | 40,00% | 40,00% | MEE | 40,00% | 40,00% | DI |
| NANTERRE TERRASSES 12 SCI | IP | 50,00% | 50,00% | IP | 50,00% | 50,00% | DI |
| 29 COPERNIC SCI | MEE | 50,00% | 50,00% | MEE | 50,00% | 50,00% | DI |

LF : Location-financement

FF : Foncière française

FB : Foncière belge

DI : Développement immobilier

Il y a eu, au cours du 1^{er} semestre : 5 sociétés tupées, 1 société liquidée et 2 créations de sociétés.

6.5. Notes et commentaires

6.5.1. Notes sur l'état de la situation financière

Note 1 – Immeubles du patrimoine

Les immeubles du patrimoine sont composés de :

- 56 actifs inscrits en immeubles de placement, et de
- 9 actifs inscrits en actifs détenus en vue de la vente

54 des 65 actifs détenus par le Groupe, représentant 77,9 % de la juste valeur du patrimoine locatif, d'Affine ont été évalués par des experts indépendants (BNP Real Estate, Cushman & Wakefield, Foncier Expertise). Cinq actifs, soit 6,9 % de la juste valeur du patrimoine locatif, ont été valorisés en interne. Six actifs représentant 15,2 % de la juste valeur du patrimoine locatif, ont été valorisés selon une offre d'achat signée ou un mandat de vente.

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

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

Tableau synthétique de la variation de juste valeur

Au 30 juin 2012 :

| | | 01/01/2012 | Acquisitions ou travaux | Variation de périmètre | Cessions | Variations de juste valeur | 30/06/2012 |
|----------------------|------------------------------|------------|----------------------------|---------------------------|----------|-------------------------------|----------------|
| En milliers d'euros | | | | | | | |
| | Locaux d'activité, entrepôts | 193 426 | 323 | - | (540) | (236) | 192 972 |
| Par type d'actifs | Bureaux | 392 360 | 9 740 | - | (6 859) | (5 052) | 390 189 |
| | Commerce | 76 503 | 189 | - | (3 280) | 771 | 74 183 |
| | Autres | 9 872 | - | - | (2 623) | (319) | 6 930 |
| | Paris - QCA | 124 339 | 27 | - | - | (7 288) | 117 078 |
| Par zone | Paris - hors QCA | 68 670 | 82 | - | - | 728 | 69 480 |
| | Idf - hors Paris | 193 823 | 598 | - | (5 903) | 1 064 | 189 582 |
| | Province - française | 285 330 | 9 544 | - | (7 399) | 659 | 288 134 |
| | Autres | - | - | - | - | - | - |
| | | | | | | Coûts directs initiaux | 603 |
| | | | | | | | 664 876 |

Au 31 décembre 2011 :

| | | 01/01/2011 | Acquisitions ou travaux | Variation de périmètre | Cessions | Variations de juste valeur | 31/12/2011 |
|------------------------|------------------------------|------------|----------------------------|---------------------------|----------|-------------------------------|----------------|
| En milliers d'euros | | | | | | | |
| | Locaux d'activité, entrepôts | 165 720 | 30 770 | - | (3 180) | 116 | 193 426 |
| Par type d'actifs * | Bureaux | 485 411 | 3 410 | (88 896) | (14 891) | 7 326 | 392 360 |
| | Commerce | 156 529 | 2 094 | (66 292) | (8 121) | (7 707) | 76 503 |
| | Autres | 40 248 | - | (19 800) | (12 731) | 2 155 | 9 872 |
| | Paris - QCA | 123 547 | 404 | - | - | 387 | 124 339 |
| Par zone * | Paris - hors QCA | 66 922 | 2 412 | - | (5 240) | 4 576 | 68 670 |
| | Idf - hors Paris | 213 470 | 20 216 | (24 764) | (17 511) | 2 413 | 193 823 |
| | Province - française | 340 334 | 13 167 | (52 821) | (9 635) | (5 715) | 285 330 |
| | Autres | 103 636 | 75 | (97 403) | (6 536) | 228 | - |
| | | | | | | Coûts directs initiaux | 557 |
| | | | | | | | 672 718 |

La colonne variation de périmètre comporte les immeubles de Banimmo et de Jardin des Quais valorisés à la juste valeur au 30/09/2011. Du fait du changement de méthode de consolidation de Banimmo, la juste valeur du patrimoine de Jardin des Quais et de Banimmo n'est plus dans le poste immeubles du patrimoine au 31/12/2011 mais sert à la valorisation des titres de Jardin des Quais et de Banimmo mis en équivalence par Affine.

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

Sur la base de la valeur du patrimoine droits d'enregistrement inclus et hors frais de cession estimés, le taux de rendement moyen de marché au 30 juin 2012 ressort à 7,1%.

Sur la base du taux de rendement moyen de marché au 30 juin 2012, une augmentation ou une diminution de 25 points de base ferait varier en sens inverse de 23,5 M€ la valeur du patrimoine du groupe.

Variation de la valeur des immeubles

| En milliers d'euros | location | en cours | actifs détenus en vue de la vente | TOTAL |
|--------------------------------------|----------------|--------------|--------------------------------------|----------------|
| Au 31/12/2011 | 515 641 | 5 716 | 151 363 | 672 718 |
| Augmentation | 9 097 | 1 006 | 147 | 10 251 |
| Acquisitions | 9 097 | 1 006 | 147 | 10 251 |
| Diminution | (3 264) | (16) | (10 022) | (13 302) |
| Mise au rebut | - | - | - | - |
| Cessions | (3 264) | (16) | (10 022) | (13 302) |
| Variation de périmètre | - | - | - | - |
| Variation de la juste valeur | 3 119 | - | (7 956) | (4 836) |
| Virements de poste à poste | 24 501 | (3 098) | (21 403) | - |
| Variation des coûts directs initiaux | 45 | - | - | 45 |
| Au 30/06/2012 | 549 140 | 3 608 | 112 129 | 664 876 |

Au 30/06/2012, il a été décidé de reclasser 4 immeubles pour 24 333 K€ de la rubrique « actifs détenus en vue de la vente » en immeubles de placement.

Note 2 – Emprunts à long terme

| En milliers d'euros | Poste du bilan | De 1 à 2 ans | De 2 ans à 5 ans | Plus de 5 ans |
|---|-------------------|-----------------|---------------------|------------------|
| Emprunts bancaires | 333 093 | 42 195 | 151 327 | 139 572 |
| - Taux fixe | 13 976 | 3 273 | 7 764 | 2 938 |
| - Taux variable | 319 118 | 38 922 | 143 562 | 136 633 |
| Comptes de couverture d'engagement de location financement | 4 649 | 565 | 3 527 | 558 |
| Etalement des frais d'emprunts au TIE | (1 590) | (416) | (800) | (374) |
| Total au 30/06/2012 | 336 153 | 42 344 | 154 053 | 139 755 |

| En milliers d'euros | Poste du bilan | De 1 à 2 ans | De 2 ans à 5 ans | Plus de 5 ans |
|---|-------------------|-----------------|---------------------|------------------|
| Emprunts bancaires | 317 413 | 38 258 | 142 850 | 136 305 |
| - Taux fixe | 16 957 | 3 054 | 10 417 | 3 485 |
| - Taux variable | 300 456 | 35 204 | 132 433 | 132 819 |
| Comptes de couverture d'engagement de location financement | 4 505 | 3 306 | 529 | 670 |
| Etalement des frais d'emprunts au TIE | (2 081) | (580) | (1 167) | (334) |
| Total au 31/12/2011 | 319 837 | 40 984 | 142 212 | 136 640 |

La durée moyenne des dettes au 30 juin 2012 est de 5,7 années.

Note 3 – Eléments détenus en vue de la vente

| En milliers d'euros | | 30/06/2012 | | 31/12/2011 | |
|-------------------------------|--------------------------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
| | | Actif | Passif | Actif | Passif |
| Immeubles de placement | Immeubles détenus en vue de la vente | 112 129 | - | 151 363 | - |
| | Emprunts | - | 76 642 | - | 96 300 |
| | Dépôts de garantie | - | 609 | - | 1 229 |
| | Sous Total | 112 129 | 77 251 | 151 363 | 97 529 |
| Actifs financiers | Titres | 217 | - | 204 | - |
| | Créances rattachées | 65 | - | 65 | - |
| | Sous Total | 282 | - | 269 | - |
| TOTAL | | 112 411 | 77 251 | 151 632 | 97 529 |

6.5.2. Notes sur le compte de résultat

Les variations sont faites entre juin 2012 et juin 2011 Proforma.

Note 4 – Revenus nets des immeubles

| En milliers euros | 30/06/2012 | Proforma 30/06/2011 | Variation | Publié 30/06/2011 |
|---|----------------|------------------------|----------------|----------------------|
| Revenus locatifs | 23 106 | 24 690 | (1 584) | 35 657 |
| Produits et charges locatives | (2 767) | (2 517) | (250) | (5 425) |
| Charges refacturées | 5 226 | 5 147 | 80 | 16 141 |
| Charges refacturables | (5 343) | (5 046) | (297) | (15 998) |
| Charges non refacturables | (2 516) | (2 482) | (34) | (4 876) |
| Charges diverses | (5) | (33) | 28 | (33) |
| Honoraires de location | (129) | (103) | (26) | (659) |
| Autres produits et charges sur immeubles | (6) | (194) | 188 | 957 |
| Autres produits | 446 | 116 | 329 | 1 324 |
| Pertes nettes sur clients douteux | (452) | (310) | (142) | (368) |
| Revenus nets des immeubles | 20 333 | 21 980 | (1 646) | 31 189 |

Note 5 – Résultat des autres activités

| En milliers euros | 30/06/2012 | Proforma 30/06/2011 | Variation | Publié 30/06/2011 |
|--|--------------|------------------------|--------------|----------------------|
| Résultat sur opérations de location financement (1) | 701 | 1 024 | (324) | 1 024 |
| Loyers et assimilés | 2 840 | 5 220 | (2 380) | 5 220 |
| Dotations aux amortissements et provisions article 64 et 57 | (1 959) | (3 985) | 2 026 | (3 985) |
| Variation de la réserve latente | (160) | (394) | 234 | (394) |
| Pertes nettes sur clients douteux | 1 | 486 | (485) | 486 |
| Charges sur opérations de location financement | (21) | (303) | 281 | (303) |
| Résultat sur opérations de développement immobilier (2) | (254) | (1 716) | 1 462 | (1 716) |
| Chiffre d'affaires | 10 541 | 5 475 | 5 066 | 5 475 |
| Loyers sur immeubles en stock | - | - | - | - |
| Variations de stocks | (912) | (2 123) | 1 212 | (2 123) |
| Pertes nettes sur clients douteux | - | - | - | - |
| Charges sur opérations immobilières | (9 884) | (5 068) | (4 816) | (5 068) |
| Charges locatives sur immeubles en stock | 1 | - | 1 | - |
| Résultat des autres activités (1) + (2) | 447 | (692) | 1 139 | (692) |

Note 6 – Résultat des cessions d'actifs

| En milliers euros | 30/06/2012 | Proforma 30/06/2011 | Variation | Publié 30/06/2011 |
|--|--------------|------------------------|----------------|----------------------|
| Produits sur cessions d'immobilisations | 12 615 | 9 914 | 2 701 | 29 889 |
| Valeur nette comptable des immeubles cédés | (13 302) | (9 727) | (3 575) | (26 121) |
| Résultat des cessions d'immeuble de placement | (688) | 187 | (875) | 3 769 |
| Levée d'option sur immeuble en location-financement | 6 | 690 | (684) | 690 |
| Résultat des cessions d'actifs d'exploitation | - | - | - | 9 |
| Total | (682) | 877 | (1 559) | 4 467 |

Note 7 – Coût de l'endettement financier net

| En milliers euros | 30/06/2012 | Proforma 30/06/2011 | Variation | Publié 30/06/2011 |
|--|----------------|------------------------|-------------|----------------------|
| Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie | 101 | 160 | (59) | 185 |
| Dividendes | - | - | - | 39 |
| Prêts à la clientèle | 44 | 81 | (36) | 10 |
| Comptes ordinaires débiteurs | 30 | 76 | (46) | 133 |
| Titres de transaction | 26 | 3 | 23 | 3 |
| Coût de l'endettement financier brut | (9 024) | (9 114) | 89 | (14 050) |
| Emprunts à terme de nature financière | (6 395) | (6 544) | 149 | (9 343) |
| Emprunts obligataires | - | - | - | (1 915) |
| Produits et charges sur instruments dérivés | (2 701) | (2 738) | 37 | (4 027) |
| Charges sur dettes subordonnées | (10) | 155 | (166) | 155 |
| Produits et charges sur comptes courants | 82 | 12 | 70 | 1 080 |
| Total | (8 923) | (8 954) | 31 | (13 865) |

6.6. Gestion du risque financier

Les différentes informations sur les risques et incertitudes sont détaillées dans le rapport financier annuel 2011.

6.7. Ratio de structure financière

Aucun crédit ne donne lieu au 30 juin à la mise en jeu d'une clause d'exigibilité anticipée partielle ou totale en raison d'un défaut dans le respect des ratios financiers devant faire l'objet d'une déclaration à cette date.

6.8. Informations relatives aux parties liées

6.8.1. Rémunération des dirigeants

| En milliers d'euros | 30/06/2012 | 30/06/2011 |
|---|------------|------------|
| Avantage à court terme (salaires, primes, etc...) | 705 | 776 |
| Avantages postérieurs à l'emploi | 49 | 46 |
| Autres avantages à long terme | 15 | 24 |
| Paielements fondés sur des actions | - | - |
| Avantages comptabilisés | 769 | 846 |
| Indemnité de rupture de contrat de travail | 218 | 164 |
| Avantages non comptabilisés | 218 | 164 |

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

Rémunération des organes de direction et d'administration

Le montant des rémunérations brutes versées aux membres des organes de direction et d'administration des sociétés du groupe s'est élevé à 635 K€ au titre du 1^{er} semestre 2012 contre 624 K€ au titre du 1^{er} semestre 2011.

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

- Voiture de fonction : une représentant une charge de 2,27 K€ au 30 juin 2012 ;
- Indemnité de cessation de fonction : une clause prévoyant le versement d'un montant égal à une année de rémunération globale versée par l'ensemble des sociétés du groupe ;
- Cotisations aux organismes de retraite versées au titre du 1^{er} semestre 2012 : 49 K€ ;
- Cotisation GSC pour 13 K€ au titre du 1^{er} semestre 2012.

Le montant des jetons de présence versés au cours du 1^{er} semestre 2012 aux administrateurs des sociétés du groupe s'est élevé à 103 K€ contre 152 K€ au cours du 1^{er} semestre 2011.

6.8.2. Transactions d'Affine avec les sociétés liées

6.8.2.1. Prêts consentis à des sociétés liées

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

| En milliers d'euros | 30/06/2012 | 31/12/2011 |
|--|--------------|--------------|
| MGP SUN SARL | 1 212 | 1 206 |
| Total des prêts consentis à des parties liées | 1 212 | 1 206 |
| MGP SUN SARL | 3 | 3 |
| Total des produits d'intérêts sur les prêts consentis | 3 | 3 |

Aucune garantie n'a été reçue.

6.8.2.2. Autres transactions avec des sociétés liées

MAB-Finances, en sa qualité de holding d'animation du groupe Affine, a signé avec celle-ci un contrat de prestations de services administratifs, financiers et de développement opérationnel, au titre duquel une charge de 184 K€ impacte les comptes du 1^{er} semestre 2012 contre 51 K€ au 1^{er} semestre 2011.

6.9. Evénements postérieurs à la date d'arrêté

Néant.

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2012

Période du 1er janvier 2012 au 30 juin 2012

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

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

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société Affine R.E., relatifs à la période du 1er janvier 2012 au 30 juin 2012, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

I - Conclusion sur les comptes

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

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

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 6.1.2 aux comptes semestriels consolidés résumés « Comparabilité des comptes » qui expose les changements de présentation des comptes consolidés survenus au cours de l'exercice dernier, à la suite du retrait d'agrément en qualité de société financière et du changement de méthode de consolidation du sous-groupe Banimmo.

II - Vérification spécifique

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

Paris La Défense, le 31 août 2012

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Isabelle Goalec
Associée

Paris, le 31 août 2012

Cailliau Dedouit et Associés

Rémi Savournin
Associé

Attestation des personnes assumant la responsabilité du rapport financier semestriel

Statement by the persons responsible for the half- year financial report

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

(Article L.451-1-2 of the French Monetary and Finance Code)

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

We hereby declare that, to our knowledge, the summary financial statements for the first half of the year have been drafted in accordance with the applicable accounting standards and provide an accurate view of the assets, financial situation and results of the company and of all the companies included in the consolidation, and that the attached management half-year report to presents an accurate picture of the key events that occurred within the first six months, their impact on the financial statements, the main transaction between related parties, as well as a description of the principal risks and uncertainties for the remaining six months of the fiscal year.

Maryse Aulagnon
Président-Directeur général
Chairman–Chief Executive Officer

Alain Chaussard
Directeur général délégué
Co-Chief Executive Officer

Communication Financière & Relations Investisseurs
Financial Communication & Investor Relations

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

AFFINE

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

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