

# RAPPORT D'ACTIVITÉ BUSINESS REVIEW 2012



Les procédures d'audit sont en cours de finalisation.  
[Audit procedures are currently being finalized.](#)

# Sommaire

## Table of Contents

### PROFIL

Notre métier : l'immobilier d'entreprise	3
Chiffres clés	4
Faits marquants	6
Actionnariat	8

### GOUVERNANCE

Conseil d'Administration	12
Direction générale	12
Structure du groupe	13

### STRATEGIE

Axes stratégiques	14
Nos marchés	16
Valeur	19

### ACTIVITES

Foncière	21
Autres activités	25
Sociétés mise en équivalence	27

### SYNTHESE FINANCIERE

Résultats consolidés	29
Cash-flow consolidé	30
Bilan consolidé	32
Perspectives	35
Comptes consolidés détaillés	36
Recommandations Best Practices de l'EPRA	38

### INFORMATION RSE

Informations sociales	43
Informations environnementales	48
Informations sociétales	52

### ANNEXES

Liste des immeubles	56
Glossaire	58

### PROFILE

Our business: commercial property
Key figures
Key events
Shareholders

### GOVERNANCE

Board of Directors
Executive management
Group structure

### STRATEGY

Strategic vectors
Our markets
Appraisal

### 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

### INFORMATION ON CSR

Social information
Environmental information
Societal information

### APPENDICES

List of rental properties
Glossary

# PROFIL PROFILE ]

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

Foncière spécialiste dans l'immobilier d'entreprise, Affine possède et gère à fin 2012 63 immeubles d'une valeur de 580 M€ droits inclus, répartis sur une surface globale de 506 000 m<sup>2</sup>. La société est présente dans les bureaux (59 %), l'immobilier commercial (14 %) et les entrepôts et locaux d'activité (26 %). Ses actifs sont localisés à parts sensiblement égales entre l'Ile de France et les autres régions.

Affine est aussi l'actionnaire de référence de Banimmo, foncière de repositionnement belge active en Belgique et en France ; son patrimoine est composé à fin 2012 de 24 immeubles de bureaux et de commerce, d'une valeur de 414 M€.

Enfin sa filiale Concerto European Developer est spécialisée dans les opérations de développement logistique.

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

[www.affine.fr](http://www.affine.fr)

Patrimoine direct / Direct  
properties <sup>(1)</sup>

**580 M€**

Surface / Surface area  
**506 000 m<sup>2</sup>**

Revenus locatifs directs  
Direct gross rental income  
**41 M€**

Banimmo <sup>(1)(2)</sup>

**414 M€**

Affine is a property company specializing in commercial property. At the end of 2012, Affine owned and managed, 63 properties worth €580m, with a total surface area of 506,000 sqm. The firm owns office properties (59%), retail properties (14%) and warehouses and industrial premises (26%). Its activity is distributed more or less equally between Ile-de France and the other French regions.

Affine is also the reference shareholder of Banimmo, a Belgian property repositioning company with activities in Belgium and France. The firm owns 24 properties in office and retail properties worth €414m.

Lastly, its subsidiary Concerto European Developer is specialized 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). It is included in the CAC Mid&Small, SIIC IEIF and EPRA indexes.

Banimmo is also listed on NYSE Euronext.

[www.affine.fr](http://www.affine.fr)

(1) Droits inclus. / Transfer tax included.

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

# Chiffres clés

## Key figures

NB : Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2011, le sous-groupe Banimmo, ainsi que Jardins des quais, sont consolidés chez Affine par mise en équivalence et non plus par intégration globale. Afin de permettre une bonne lisibilité des comptes de l'exercice et leur comparabilité avec ceux des exercices précédents, les comptes ci-dessous sont pour 2010 et 2011 des comptes pro forma dans lesquels Banimmo et Jardins des quais sont consolidés par mise en équivalence sur la totalité de l'exercice. Les comptes de Banimmo sont en cours d'audit.

NB: Since 1 October 2011, the Banimmo sub-group and Jardins des Quais are fully consolidated in Affine's accounts instead of through the equity method. To facilitate the readability of the financial statements and their comparability with previous periods, in the consolidated financial statements below, we present proforma statements for 2010 and 2011, in which Banimmo and Jardins des Quais are consolidated through the equity method over the full financial year. Banimmo's financial statements are currently under audit review.

Comptes consolidés (M€)	2010	2011	2012	Consolidated statements (€m)
Revenus locatifs	50,0	48,3	46,4	Gross rental income
Résultat opérationnel courant <sup>(1)</sup>	34,4	34,6	34,5	Current operating profit <sup>(1)</sup>
Résultat net	10,5	16,6	4,6	Net profit
Résultat net – part du groupe	10,3	15,3	4,7	Net profit – group share
<b>Résultat EPRA</b>	<b>16,0</b>	<b>18,5</b>	<b>19,9</b>	<b>EPRA earnings</b>
Capacité d'autofinancement	27,7	19,7	17,9	Funds from operation
Investissements	24,4	25,5	20,5	Investments
dont immeubles de placement <sup>(2)</sup>	23,6	25,3	20,5	of which Investment properties <sup>(2)</sup>
dont autres	0,8	0,2	0,0	of which other
Juste valeur du patrimoine (droits inclus) <sup>(3)</sup>	725,0	709,0	580,4	FV of investment properties (incl. TT) <sup>(3)</sup>
Juste valeur du patrimoine (hors droits) <sup>(3)</sup>	686,5	672,2	549,3	FV of investment properties (excl. TT) <sup>(3)</sup>
Actif net réévalué EPRA (hors droits) <sup>(4)</sup>	281,9	287,6	288,8	EPRA net asset value (excl. TT) <sup>(4)</sup>
ANNR EPRA (hors droits) <sup>(4)</sup>	ND / NA	317,9	308,8	EPRA NNNNAV (excl. TT) <sup>(4)</sup>
Dettes financières nettes	465,3	434,7	333,8	Net financial debt
LTV (%) <sup>(5)</sup>	51,5	50,8	45,5	LTV (%) <sup>(5)</sup>
Coût moyen de la dette (%) <sup>(6)</sup>	3,7	4,0	3,8	Average cost of debt (%) <sup>(6)</sup>
Taux d'occupation EPRA (%)	87,7	89,0	87,8	EPRA occupancy rate (%)
Données par action (€)	2010	2011	2012	Figures per share (€)
Résultat net <sup>(7)</sup>	0,83	1,26	0,20	Net profit <sup>(7)</sup>
Résultat EPRA	1,45	1,60	1,73	EPRA earnings
Dividende	2,43	1,20	1,20	Dividend
Actif net réévalué EPRA (hors droits) <sup>(4)</sup>	30,26	28,97	28,21	EPRA net asset value excl TT <sup>(4)</sup>
ANNR EPRA (hors droits) <sup>(4)</sup>	ND / NA	32,02	30,17	EPRA NNNNAV excl TT <sup>(4)</sup>
Cours de bourse (fin de l'exercice)	17,10	12,50	12,61	Share price (end of the year)

(1) Ce montant n'intègre pas en 2010, 2011 et 2012 les dépréciations sur les immeubles en stock de l'activité de développement, pour respectivement 5,4 M€, 3,0 M€ et 1,4 M€, repris dans les autres produits et charges. / In 2010, 2011 and 2012, this amount does not include the impairment of buildings in inventory of the property development business of €5.4m, €3.0m and €1.4m respectively, which is recognised under other income and expenses.

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

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

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

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

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

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

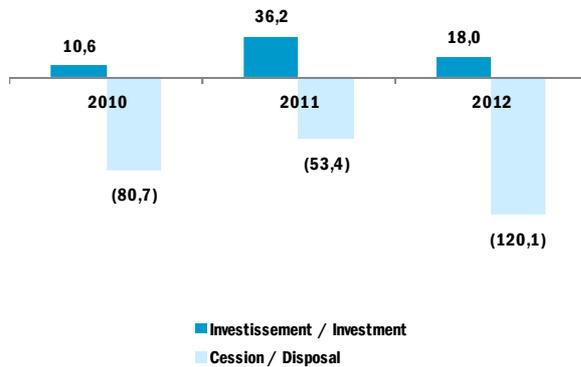
## EPRA

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

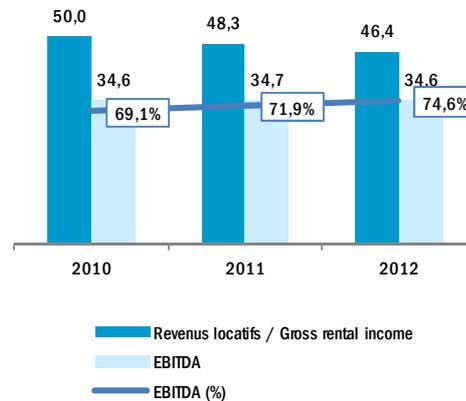
## EPRA

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

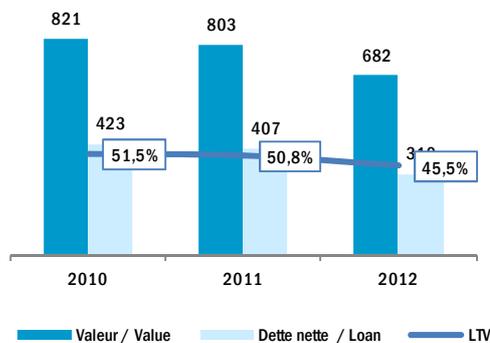
### Investissements (M€) Investments (€m)



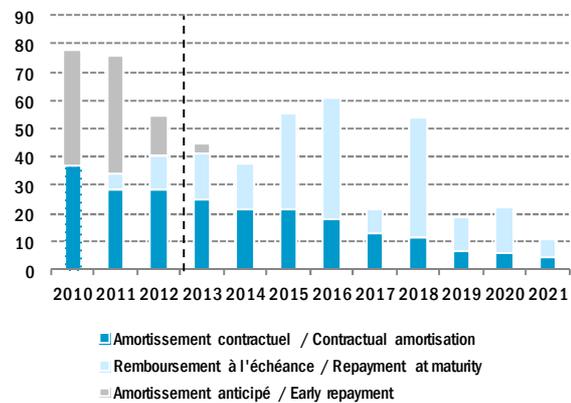
### Performance opérationnelle (M€) Operating performance (€m)



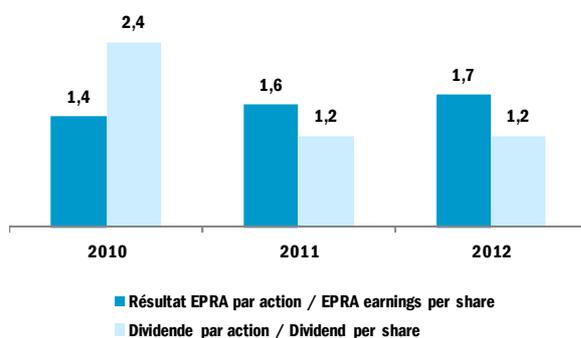
### LTV (M€) LTV (€m)



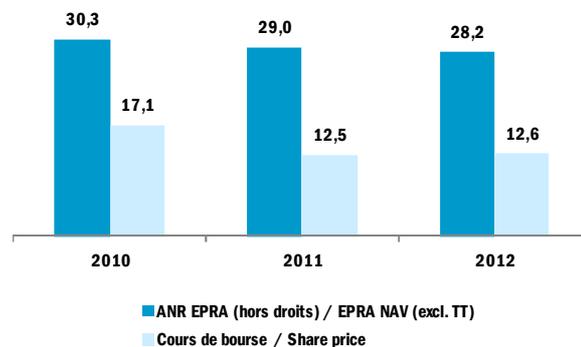
### Echéancier de la dette (M€) Debt repayment schedule (€m)



### Résultat EPRA et dividende par action (€) EPRA earnings and dividend per share (€)



### ANR EPRA par action et cours de bourse\* (€) EPRA NAV per share and share price\* (€)



\* à fin d'année. / at year-end

# Faits marquants

## Key events

### Mars

Cession de bureaux de 658 m<sup>2</sup> à Toulouse (31).

Cession de locaux d'activités de 908 m<sup>2</sup> à Lezennes (59).

Inauguration du centre-ville d'Arcachon (33), où Affine a investi dans 2 400 m<sup>2</sup> de commerce de pied d'immeubles.

### Avril

Cession de bureaux de 700 m<sup>2</sup> à Valbonne (06).

### Mai

Signature par Banimmo d'un contrat pour le développement d'un immeuble de bureaux clé-en-main de 8 000 m<sup>2</sup> à Charleroi (Belgique)

Livraison par Banimmo d'un immeuble à usage mixte (laboratoire et bureaux) de 7 200 m<sup>2</sup> à Gand (Belgique).

Acquisition de 6 250 m<sup>2</sup> de bureaux à Lille (59).

Cession de commerces de 4 565 m<sup>2</sup> à Vert-Saint-Denis (77).

### Juin

Acquisition par Banimmo d'un site de 27 000 m<sup>2</sup> à redévelopper à Rocquencourt (78).

Cession de bureaux de 3 240 m<sup>2</sup> à Saint-Julien-les-Metz (57).

### Septembre

Annonce de la fusion par absorption d'AffiParis par Affine.

### Octobre

Annonce par Concerto European Developer de la construction pour Eurodif d'une plateforme logistique de 24 700 m<sup>2</sup> à Troyes (10).

Cession par Banimmo de redevances d'usufruit sur un immeuble tertiaire à Bruxelles pour un montant total

### 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) city centre, where Affine invested in 2,400 sqm of ground-floor retail premises.

### April

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

### May

Signing by Banimmo of a contract for the development 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 Ghent (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 to be redeveloped in Rocquencourt (78).

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

### September

Announcement of the merger by absorption of AffiParis by Affine.

### October

Announcement by Concerto European Developer of the construction of a 24,700 sqm logistics platform for Eurodif in Troyes (10).

Sale by Banimmo of usufruct receivables on a commercial premise in Brussels for an amount of

de 11,1 M€.

€11.1m.

## Novembre

Participation d'Affine à hauteur de 5 M€ à l'émission obligataire souscrite par le fonds Micado 2018.

## November

Participation of Affine at €5m to the bond issue subscribed by the Fund Micado France 2018.

## Décembre

Cession de bureaux de 9 400 m<sup>2</sup> à Paris, rue Paul-Baudry.

## December

Disposal of 9,400 sqm of offices in Paris (75), rue Paul-Baudry.

Cession de bureaux de 7 824 m<sup>2</sup> à Lille (59).

Disposal of 7,824 sqm of offices in Lille (59).

Signature par Concerto European Developer d'un nouveau bail pour un bâtiment de 10 740m<sup>2</sup> à réaliser à Sant Feliu de Buixalleu en Espagne.

Signature by Concerto European Developer of a new lease for a 10,740 sqm logistics platform to be built in Sant Feliu de Buixalleu, Spain.

Fusion-Absorption d'AffiParis par Affine approuvée par les AGE.

Merger-absorption of AffiParis by Affine approved by the EGM.

Signature par Concerto European Developer d'un bail avec Devanlay pour une plateforme logistique de 18 770 m<sup>2</sup> à Troyes (10).

Signature by Concerto European Developer of a lease with Devanlay for an 18,770 sqm logistics platform in Troyes (10).

Cession de bureaux de 1 634 m<sup>2</sup> à Saint-Ouen (93).

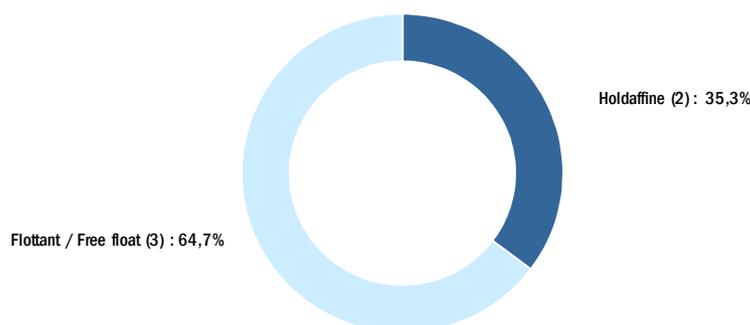
Disposal of 1,634 sqm of offices in Saint-Ouen (93).

# Actionnariat Shareholders

## Actionnariat au 31 décembre 2012

Au 31 décembre 2012, le capital social s'élève à 53 300 000 € divisé en 9 033 959 actions.

### Répartition du capital<sup>(1)</sup> / Breakdown of shareholders<sup>(1)</sup>



(1) Répartition des droits de vote / Breakdown of voting rights: Holdaffine : 50,3 % ; Flottant / Free float: 49,7 %.

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

(3) Dont La Tricogne : 6,6 % du capital et 5,0 % des droits de vote. / Of which La Tricogne: 6.6% of capital and 5.0% of voting rights

## Affine en bourse

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

Un 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 de l'année, comprenait 44 407 actions au 31 décembre 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 de l'année 115 146 actions. Par ailleurs, à travers ce même contrat, 111 273 titres ont été vendus au cours de cette période.

## Shareholders at 31 December 2012

At 31 December 2012, the share capital amounted to €53,300,000 divided into 9,033,959 shares.

## Affine on the stock market

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

A new liquidity contract, which was signed with Kepler Capital Markets on 26 June 2012, ensures the continuous quotation of the stock, and was allocated €72,945 and 57,464 Affine shares. After taking account of the purchases and sales over the year, the liquidity account comprised 44,407 shares at 31 December 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 115,146 shares during the year through the liquidity contract. Through this same contract, 111,273 shares were sold during that period.

Le nombre d'actions détenues par la société et figurant dans son bilan s'élève à 44 407 ; elles sont toutes liées à l'animation du marché. Afin de limiter la dilution résultant de la création de 314 576 actions nouvelles par la fusion absorption d'AffiParis par Affine, il a en effet été décidé d'annuler les 282 659 actions propres non liées à l'animation de marché fin octobre.

Au 31 décembre 2012, la valeur des actions propres inscrites au bilan est de 0,6 M€.

Le nombre moyen de transactions journalières a été de 19 895 au cours de 2012, contre 16 810 en 2011, reflétant un net renforcement de l'animation du marché du titre, principalement au cours du premier semestre. Le taux de rotation du capital atteint 56 % en base annualisée, et 87 % pour le seul 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. Après le paiement du dividende, un fléchissement du cours a été enregistré à la mi-mai. Depuis, l'évolution du titre a sensiblement suivi celle de l'indice EPRA. Au cours de l'année le titre a ainsi progressé de 0,9 % lorsque l'IEIF SIIC France affichait une hausse de 21,4 %.

Au 31 décembre 2012, le cours d'Affine s'établit à 12,61 € faisant ressortir une capitalisation boursière de 113,9 M€. La décote par rapport à l'ANR EPRA s'élève à 55 %, en dépit d'un niveau de distribution parmi les plus élevés du marché. Il s'est légèrement apprécié depuis début 2013 pour atteindre 13,20 € le 25 février.

The total number of treasury shares held by the company and recognized in its balance sheet amounts to 44,407. All these shares are related to the market making. In order to limit the dilution resulting from the creation of 314,576 new shares from the merger absorption of AffiParis by Affine, 282,659 treasury shares not related to market making were cancelled in late October.

At 31 December 2012, the value of the treasury shares stated in the balance sheet was €0.6m.

The average number of daily transactions was 19,895 during 2012 compared with 16,810 in 2011, reflecting a sharp rise in the trading of Affine shares mainly over the first-half. On an annual basis, the capital turnover rate was 56%, or 87% for the free float only.

Following the publication of its FY11 annual results, Affine's share price outperformed the IEIF SIIC France and EPRA Europe indexes for a few weeks. After the dividend payment the share price decreased in mid-May. Since then, the share price trend more or less reflected the EPRA index. This resulted in a 0.9% increase during the year, while IEIF SIIC France posted a 21.4% increase.

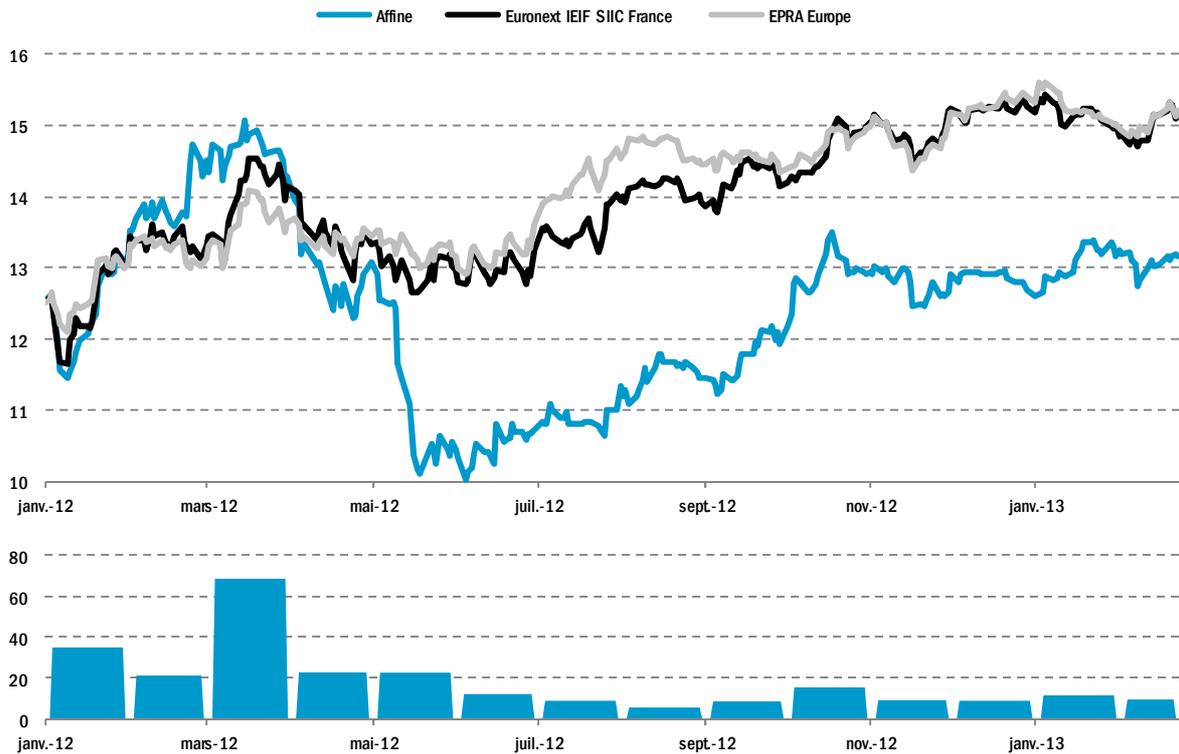
On 31 December 2012, the Affine share was trading at €12.61, giving a market capitalization of €113.9m. The discount with respect to the EPRA NAV stood at 55%, in spite of one of the highest dividend yields on the market. It has slightly increased since early 2013, reaching €13.20 on 25 February.

## Caractéristiques boursières au 31 décembre 2012

### Stock market information at 31 December 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 / Indexes	CAC Mid&Small, SIIC IEIF, EPRA
Nombre de titres / Number of shares	9 033 959
Flottant / Free float	58,0 %
Cours de clôture / Closing price	12,61 €
+ Haut & + Bas / High & Low	15,06 € / 10,03 €
Capitalisation / Market capitalization	113,9 M€

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



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



## Dividende

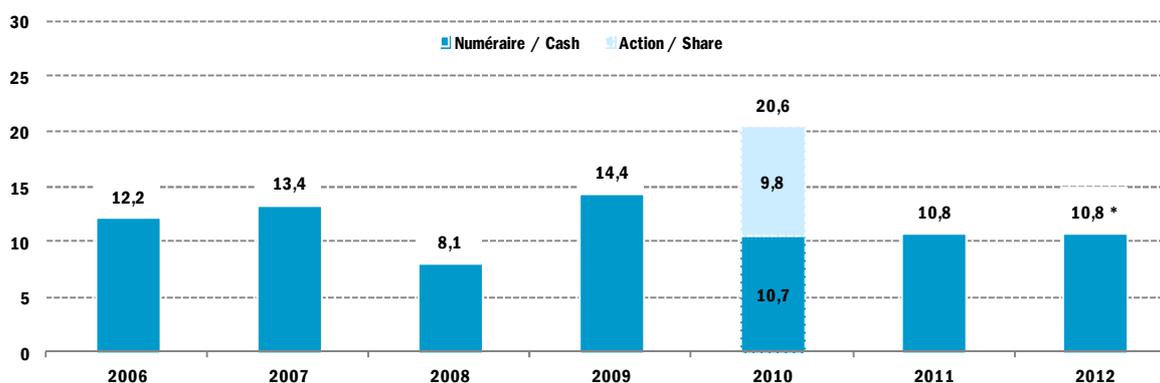
Après le versement d'un dividende d'un montant exceptionnel en 2010 de 2,43 € par action afin de répondre à des obligations de distribution antérieures liées à son statut de SIIC, la société est revenue en 2011 à un niveau de distribution de 1,2 € par action. Dans cette continuité, le dividende proposé à l'assemblée générale s'établit ainsi à 10,8 M€, soit 1,2 € par action, procurant un rendement de 9,5 % sur le dernier cours coté de 2012.

## Dividends

After the payment of an exceptionally high dividend of €2.43 per share in 2010 in order to comply with previous compulsory payments related to its SIIC status, the company came back to a dividend distribution of 1.2€ per share. To follow on from that policy, the total amount to be proposed to the General Meeting is therefore €10.8m, i.e. €1.2 per share, giving a yield of 9.5% on the last share price of 2012.

### Dividende distribué au cours des 7 dernières années (M€)

#### Dividend distributed over the last 7 years (€m)



\* Soumis au vote des actionnaires lors de l'assemblée générale du 24 avril 2013. / Subject to approval by the General Meeting of shareholders on 24 April 2013.

### Agenda de l'actionnaire

- 24 avril 2013 : Assemblée générale
- Mai 2013 : Chiffre d'affaires du premier trimestre
- Mai 2013 : Paiement du dividende (1,20 €)
- Juillet 2013 : Chiffre d'affaires et résultats semestriels 2013
- Novembre 2013 : Chiffre d'affaires du troisième trimestre

### Shareholders' diary

- 24 April 2013: Annual General Meeting
- May 2013: First quarter revenues
- May 2013: Dividend payment (€1.20)
- July 2013: 2013 Half-year revenues and results
- November 2013: Third quarter revenues

# GOVERNANCE GOVERNANCE ]

## Conseil d'Administration au 31 décembre 2012 Board of Directors at 31 December 2012

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

L'assemblée générale du 27 avril a procédé au renouvellement du Conseil d'administration. MM. 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 General Shareholders' Meeting of 27 April renewed the Board of Directors. For personal reasons, messieurs Burkhard Leffers, François Tantot and Philippe Tannenbaum did not want their directorships 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

<b>Maryse Aulagnon</b>	Directeur Général Chief Executive Officer
<b>Alain Chaussard</b>	Directeur Général Délégué Co-Chief Executive Officer

# Structure du groupe

## Group structure

Affine détient 99,9 % de Concerto European Developer (consolidée par intégration globale) et 49,5 % de Banimmo ; Jardins des quais est détenue à parts égales par Affine et Banimmo. Banimmo et Jardins des quais sont consolidées par mise en équivalence. Banimmo étant cotée sur NYSE Euronext Bruxelles, toutes les informations sont disponibles sur le site [banimmo.be](http://banimmo.be).

Fin septembre Affine et AffiParis, dont Affine détenait 87,7 % du capital, ont annoncé les modalités et termes de la fusion absorption d'AffiParis par Affine. Cette opération s'est inscrite dans une démarche de simplification de la structure et de réduction des coûts de fonctionnement du groupe, et a permis aux actionnaires minoritaires d'AffiParis de recevoir, en échange de leurs titres, des actions Affine offrant une plus grande visibilité, une liquidité très supérieure et un rendement plus élevé. Après l'obtention de l'accord de l'AMF pour déroger à l'offre publique de retrait, les assemblées générales extraordinaires des deux sociétés ont approuvé la fusion le 7 décembre.

Affine owns 99.9% of Concerto European Developer (fully consolidated) and 49.5% of Banimmo; Jardins des Quais is jointly owned by Affine and Banimmo. Banimmo and Jardins des Quais are consolidated through the equity method. As Banimmo is listed on NYSE Euronext Brussels, all details are available on the website [banimmo.be](http://banimmo.be).

At the end of September, Affine and AffiParis, of which Affine owned 87.7% of the capital, announced the terms and conditions of the merger by absorption of AffiParis by Affine. This transaction was in line with the Affine group's efforts to streamline its structure and cut operating costs, and allow the minority shareholders of AffiParis to receive, in exchange for their securities, Affine shares which offer greater visibility, much more liquidity and generate higher yield. Following the approval of the French financial markets authority ("AMF") that the transaction would be exempted from a prior implementation of a buy-out offer, the extraordinary general meetings of the two companies approved the merger on 7 December.

# STRATEGIE STRATEGY ]

## Axes stratégiques Strategic vectors

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.

## La qualité du patrimoine, une priorité

L'amélioration de la qualité du patrimoine représente une priorité à moyen terme. La 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.

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.

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.

## Portfolio quality is a high 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. Affine mainly seeks to enhance the quality and profitability of the buildings, strengthen relationships with tenants and improve cost control.

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

Therefore the targeted renovation of selected buildings meets the requirements of both tenants and shareholders. By offering a higher-quality working environment, renovation 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 financial dimension.

The optimization of the property portfolio is also reflected in the continued 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.

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

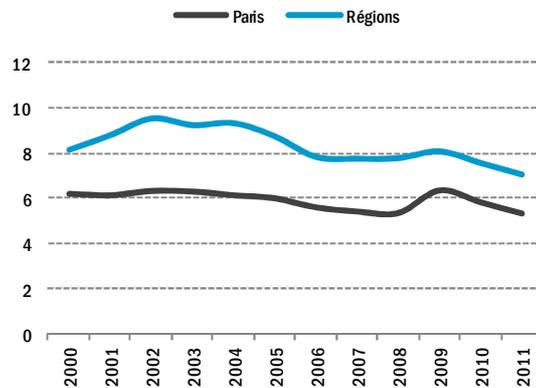
# Acteur en Régions

Affine intervient dans les métropoles régionales, et ponctuellement dans des villes de moindre taille qui présentent un fort potentiel de développement, et plus particulièrement les

villes desservies par le TGV. En prenant part à la redynamisation des villes et à la définition du paysage urbain de demain, en étroite coopération avec les collectivités locales, Affine contribue au développement de leur environnement économique ainsi qu'à celui de leur tissu urbain.

L'immobilier d'entreprises régional présente une plus grande stabilité des valeurs et un rendement plus élevé qu'à Paris, marché affecté par des comportements plus spéculatifs. Par sa démarche d'investisseur long terme et sa diversification, tant géographique que par type d'actif, Affine échappe aux obstacles que peuvent rencontrer certains investisseurs sur ces marchés, notamment en raison de leur plus faible profondeur. Parmi les métropoles régionales dans lesquelles Affine est déjà bien implantée figurent notamment : Bordeaux, Lille, Lyon, Marseille, Nantes. Affine est toujours présente à Paris et en région parisienne.

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



Source : IPD

# Multispécialiste

Multi-spécialiste, le groupe est en mesure de saisir les opportunités lui paraissant offrir les meilleures perspectives de création de valeur sur les trois types d'actifs que sont les bureaux, les commerces et les entrepôts. En adoptant une approche industrielle à taille humaine, Affine s'appuie sur une plateforme commune pour la gestion des immeubles, tout en permettant le traitement personnalisé des demandes de chacun de ses locataires par ses asset-managers spécialisés. Le groupe souhaite développer ce principe à moyen long-terme afin d'offrir un maximum de services et de fidéliser ses clients.

Affine operates in major French cities in the regions and occasionally in smaller towns with a strong development potential, and more specifically cities served by the high-speed train (TGV).

By helping to revitalize cities and define the urban landscape of tomorrow, through a close relationship with local communities, Affine promotes the development of their economic environment and of their urban fabric.

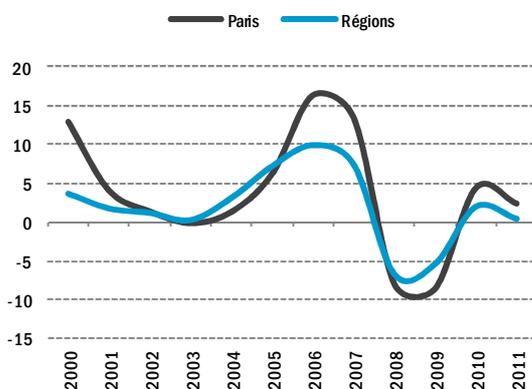
# A regional player

Commercial properties in regional cities offer more value stability and higher yields than in Paris, where the market is affected by more speculative behaviors. Affine's long term investor approach and geographic and asset type diversification, protects the Group from the obstacles faced by some investors on these markets, especially due to their more shallow presence. Affine already has a well-established presence in regional capitals such as Bordeaux, Lille, Lyon, Marseille and Nantes. Affine is still present in Paris and the Paris region.

# Multi-specialist

As a multi-specialist, the Group is capable of seizing opportunities that seem to offer the higher potential for creating value on the three asset types of offices, retail and warehouses. Affine's human-scale industrial approach is based on a single platform for property management, while enabling the tailor-made processing of requests from each of its tenants through its specialized asset managers. The Group wants to develop this principle in the medium to long term to provide more service and to increase the loyalty of its customers.

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



Source : IPD

# Nos marchés Our markets

## Répartition du patrimoine

Affine est présent dans trois secteurs de l'immobilier d'entreprise (bureaux, logistique, commerces); il possède et gère 63 immeubles d'une valeur de 580 M€ droits inclus, répartis sur une surface globale de 506 000 m<sup>2</sup>.

Au cours des dernières années, la réalisation de plusieurs investissements importants dans l'immobilier commercial, associée à la politique de cession, ont permis au groupe de rééquilibrer son portefeuille. Ainsi la part du commerce est passée d'un peu moins de 5 % en 2008 à près de 14 % fin 2012 ; après prise en compte des Jardins des quais à Bordeaux détenu conjointement avec Banimmo, cette part atteint 21 %, se rapprochant de celle des entrepôts. Le patrimoine reste dominé par les bureaux (59 %).

Cet objectif de diversification se retrouve également dans la répartition géographique des immeubles, répartis à parts sensiblement égales, entre l'île de France et les autres régions.

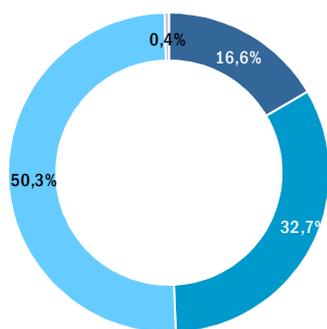
## Portfolio breakdown

Affine is present in three commercial property sectors (offices, logistics and retail) and owns and manages 63 properties of a total value of €580m, with a total surface area of 506,000 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 around 14% at the end of 2012. After taking into account the Jardins des Quais, retail centre in Bordeaux, co-owned with Banimmo, this share rises to 21%, close to the warehouse share. The property portfolio mainly comprises office premises (59%).

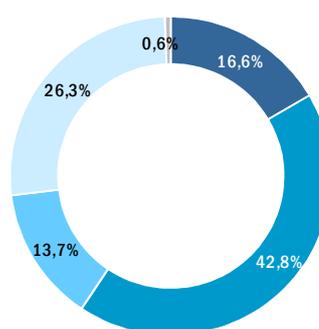
This diversification goal also applies to the geographical distribution of buildings, distributed more or less equally between Ile de France and the other regions.

## Répartition géographique en valeur Breakdown of value by region



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

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



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

## Quatre pôles de compétence

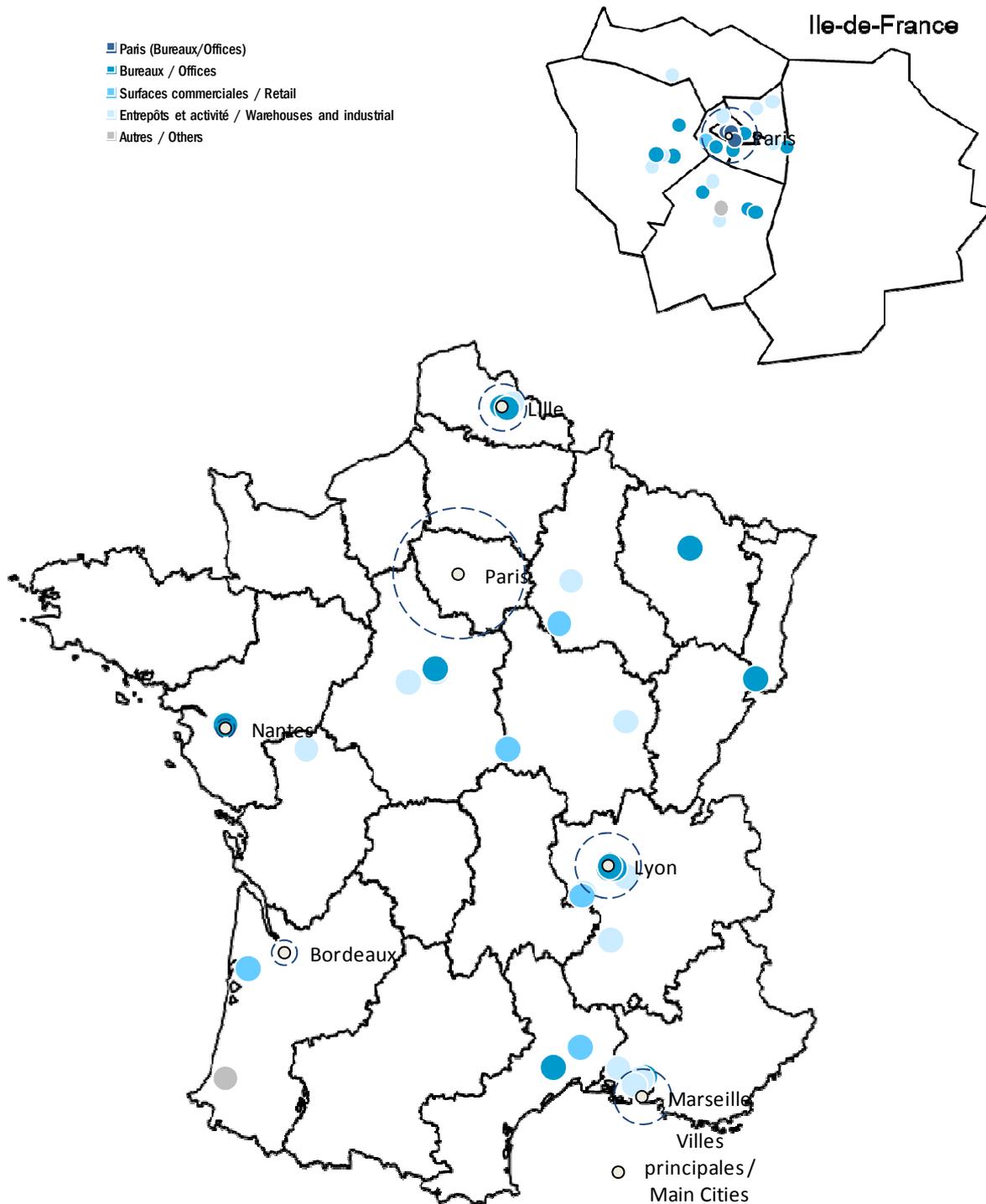
L'activité d'Affine se répartit pour l'essentiel en 4 pôles : un pôle parisien (bureaux) et trois pôles régionaux (bureaux, commerces, entrepôts & locaux d'activité).

## Four areas of expertise

Affine's activity breaks down into 4 poles: a parisian pole (offices), and 3 regional poles (offices, retail, warehouses & industrial).

### Cartographie du portefeuille

#### Map of the portfolio



## Paris

En dehors de quelques commerces de pieds d'immeuble, le patrimoine parisien est constitué de bureaux. Il comprend 4 immeubles dont le principal actif est la tour Traversière, d'une superficie de 7 800 m<sup>2</sup>, à proximité de la gare de Lyon et occupé par la SNCF.

La surface des immeubles parisiens est de 11 800 m<sup>2</sup> pour une juste valeur de 97 M€ droits inclus.

## Régions

### Bureaux

L'immobilier de bureau en régions représente 43 % du patrimoine, soit 250 M€ droits inclus. Il comporte notamment quelques grands actifs comme la tour Lille Europe, (19 000 m<sup>2</sup> au-dessus de la gare d'Euralille), ou encore l'immeuble acquis plus récemment à Lyon (4 900 m<sup>2</sup> à la limite de la Part Dieu).

Les surfaces totalisent 139 700 m<sup>2</sup> réparties à parts sensiblement égales entre la région parisienne (hors Paris) et les autres régions françaises.

### Commerces

Le patrimoine de surfaces commerciales comprend principalement des ensembles commerciaux de centre-ville, comme le centre commercial des 7 collines à Nîmes (14 000 m<sup>2</sup>), l'Espace Colbert à Nevers (5 700 m<sup>2</sup>), la Galerie Dorian à Saint Etienne (5 100 m<sup>2</sup>), et des commerces à Arcachon (2 400 m<sup>2</sup>) pour un total de 41 000 m<sup>2</sup>. La juste valeur de ce secteur est de 77 M€ droits inclus.

### Entrepôts et Locaux d'activités

Le patrimoine logistique du groupe Affine rassemble plusieurs types de plateformes, la plupart bi-modales (fer/route), proposant des surfaces allant jusqu'à près de 39 000 m<sup>2</sup> pour l'entrepôt de Saint-Cyr-en-Val. La surface des plateformes se situe entre 4 000 m<sup>2</sup> et 39 000 m<sup>2</sup>, et pour les locaux d'activités, entre 1 600 m<sup>2</sup> et 17 000 m<sup>2</sup>.

Ces actifs, d'une valeur d'environ 153 M€ droits inclus et représentant une surface totale de 308 600 m<sup>2</sup>, se situent sur les principaux axes de communication et dans des zones péri-urbaines.

### Autres

Issus des différentes phases de croissance externe, quelques immeubles, ne répondant pas à la stratégie d'Affine, sont encore dans son portefeuille et sont en cours de cession.

## Paris

With the exception of a few retail properties, the Parisian portfolio consists of offices. It comprises 4 buildings, of which the main asset is the 7,800 sqm Traversière tower, close to Gare de Lyon and occupied by SNCF, the French national railway company.

The surface area of the Parisian assets is 11,800 sqm, with a fair value of €97m including transfer tax.

## Regions

### Offices

Office premises in the French regions represent 43% of the portfolio, i.e. €250m including transfer tax. In particular, it contains some major assets such as the Lille Europe tower (19,000 sqm over the Euralille train station) and the building acquired more recently in Lyon (4,900 sqm near the Part Dieu district).

The surface areas total 139,700 sqm divided more or less equally between the Paris region (outside Paris) and other French regions.

### Retail

The commercial properties consist chiefly of city-centre retail areas such as the Les 7 Collines retail complex in Nîmes (14,000 sqm), Espace Colbert in Nevers (5,700 sqm), Galerie Dorian in Saint Etienne (5,100 sqm), and retail premises in Arcachon (2,400 sqm), giving a total of 41,000 sqm. The fair value of this sector is €77m including transfer tax.

### Warehouses and Industrials

The logistics properties of the Affine group include several types of platform, most of these being bi-modal (rail/road), offering surface areas of up to almost 39,000 sqm for the warehouse in Saint-Cyr-en-Val. The surface area for platforms stands between 4,000 sqm and 39,000 sqm and for industrials between 1,600 sqm and 17,000 sqm.

These properties, appraised at about €153m including transfer tax and with a total surface area of 308,600 sqm, are located on the main arterial routes and in peri-urban areas.

### Others

A number of buildings derived from the various phases of external growth, which do not correspond to Affine's strategy, are still in its portfolio and are in the process of being sold.

# Valeur Appraisal

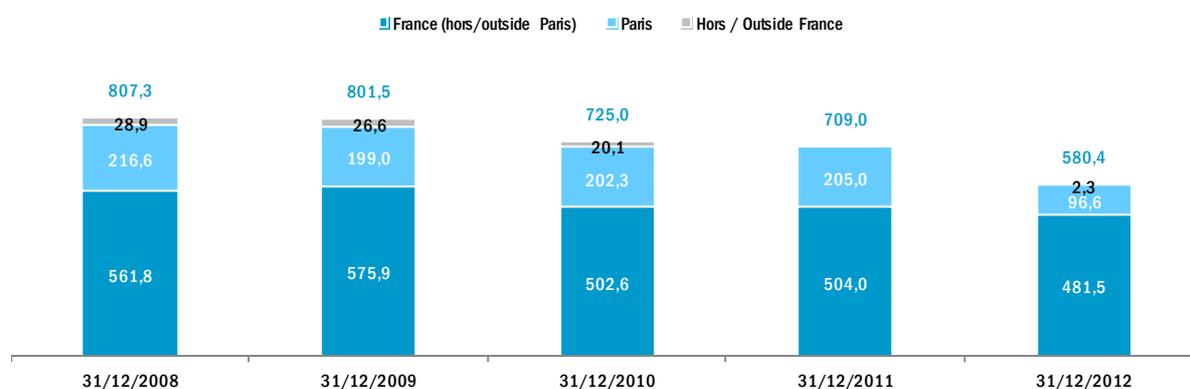
## Juste valeur du patrimoine direct (droits inclus)

La juste valeur (droits inclus) des 63 actifs immobiliers s'établit à 580 M€ contre 709 M€ à fin 2011. Cette baisse résulte pour l'essentiel des efforts menés depuis 3 ans pour diminuer le LTV du groupe, en particulier en 2012 avec la cession pour près de 100 M€ du principal immeuble parisien que détenait AffiParis rue Paul Baudry.

## Fair value of directly owned properties (including transfer taxes)

The fair value (including transfer taxes) of the 63 properties stood at €580m compared with €709m at the end of 2011. This fall results mainly from the efforts in the past 3 years to decrease the Group's LTV, particularly in 2012 by the sale by AffiParis for a price close to €100m of its main Parisian asset located in rue Paul Baudry.

### Evolution de la valeur des immeubles, droits inclus (M€) <sup>(1)</sup> Change in value of properties, including transfer taxes (€m)<sup>(1)</sup>



(1) Patrimoine proforma excluant Banimmo et le centre commercial les Jardins des quais à Bordeaux. / Proforma portfolio excluding 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 549 M€. Cette variation résulte :

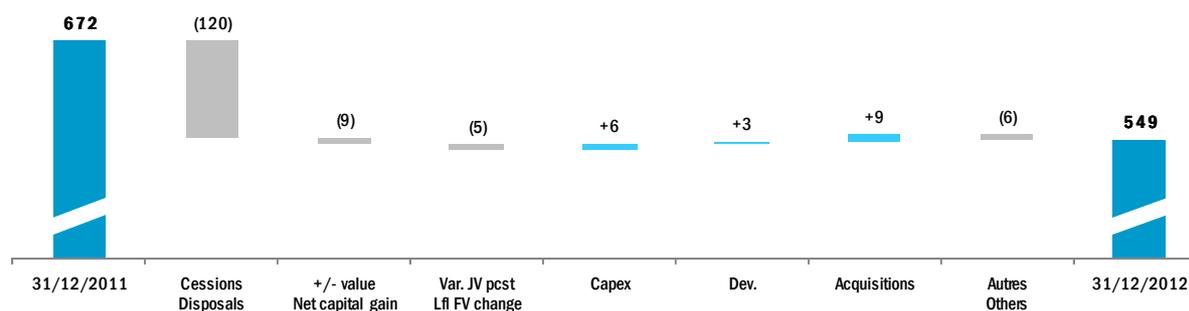
- de cessions à hauteur de 120,1 M€, dégageant une moins-value de 9,0 M€ (dont 9 M€ pour l'immeuble rue Paul Baudry) ;
- de 18,0 M€ d'investissements dont 9,3 M€ d'acquisitions, 6,1 M€ de rehaussement des immeubles et 2,6 M€ de développement logistique ;
- d'une diminution de 5,2 M€ de la juste valeur ;
- d'une diminution de 6,0 M€ liée à la sortie du patrimoine des deux bâtiments de la zone logistique de Saint Etienne Molina détruits par un incendie qui n'ont pas été reconstruits.

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

Excluding transfer taxes, the value of the properties decreased from €672m to €549m. This change resulted from:

- sales totalling €120.1m, with a net capital loss of €9.0m (of which €9m was due to the Paul Baudry building);
- €18.0m of investments, of which €9.3m for acquisitions, €6.1m for improvement of existing properties and €2.6m of logistic development;
- a €5.2m decrease in fair value;
- a €6.0m decrease related to the exit from the portfolio of two buildings on the Saint Etienne Molina logistics destroyed by fire and not rebuilt.

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



La valeur d'expertise du portefeuille à périmètre constant a enregistré une légère baisse de 1,3 % répartie entre :

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

Le taux de rendement moyen ressortant des expertises est de 7,5 % et une variation négative ou positive de ce taux de 25 points de base conduirait respectivement à une hausse ou une baisse de 18,2 M€ de la valeur du patrimoine.

Le taux de rendement moyen augmente de 40 points de base essentiellement en raison de la cession de l'immeuble situé rue Paul Baudry.

The slight fall of 1.3% in the portfolio's appraisal value on a like-for-like basis results from:

- a 2.3% decrease due to the fall in market rents (ERV).
- a 1.2% drop due to higher yield rates used by some appraisers,
- a residual 2.2% increase (works to be carried out, reversion, etc.).

The average yield resulting from appraisals is 7.5%. A downward or upward change of 25 basis points in this rate would lead to an increase or a decrease respectively of the portfolio's value of €18.2m.

The average yield increased by 40 basis points mainly resulting from the sale of the building located in rue Paul Baudry.

### 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)	91,0	5,6 %	3,9
Bureaux / Offices	235,2	7,6 %	7,5
Surfaces commerciales / Retail	75,1	7,1 %	2,6
Entrepôts et Locaux d'Activités / Warehouses and Industrials	144,7	8,7 %	4,1
Autres / Others	3,3	10,1 %	0,0
<b>Total</b>	<b>549,3</b>	<b>7,5 %</b>	<b>18,2</b>

# ACTIVITES ACTIVITIES ]

## Foncière Property company

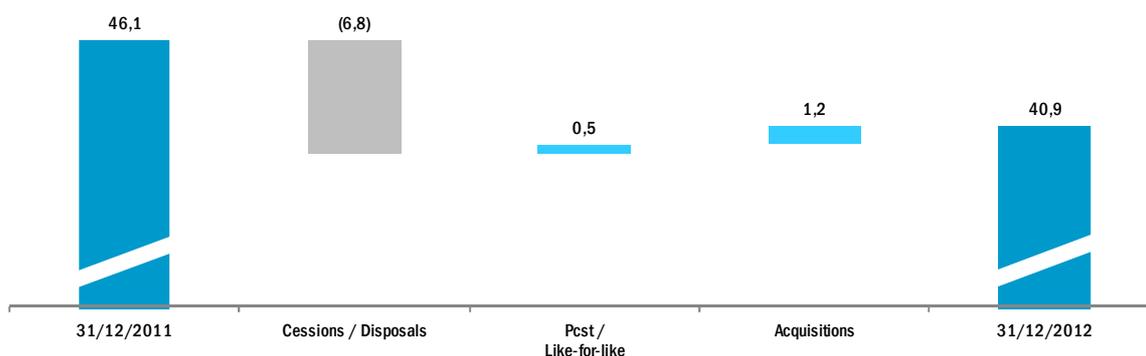
### Loyers faciaux

Les loyers des baux en vigueur au 31 décembre 2012 représentent un montant de 40,9 M€, en hausse de 1,4 % à périmètre constant par rapport au 31 décembre 2011, et en baisse de 11,2 % en tenant compte des acquisitions et cessions.

### Headline rents

Rents of leases in effect at 31 December 2012 accounted for €40.9m, an increase of 1.4% on a like-for-like basis compared with 31 December 2011, and a drop of 11.2% taking account of acquisitions and disposals.

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



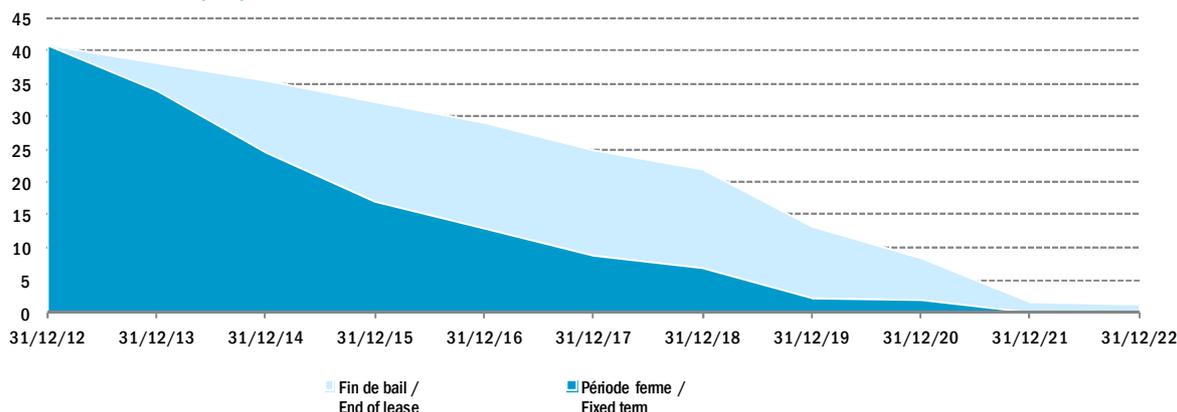
Au cours de l'année, Affine a signé 35 nouveaux baux portant sur une surface totale de 7 800 m<sup>2</sup> et un loyer annuel global de 1,2 M€. Par ailleurs, 14 locataires ont résilié leur bail, représentant au total une surface de 9 700 m<sup>2</sup> et un loyer annuel de 1,2 M€. Enfin, il y a eu 17 renégociations pour un montant de 4,4 M€.

La durée moyenne des baux et leur période ferme s'établissent respectivement à 5,1 ans et 2,8 ans.

Over the year, Affine signed 35 new leases concerning a total surface area of 7,800 sqm and total annual rents of €1.2m. Furthermore, 14 tenants cancelled their leases, representing in total a surface area of 9,700 sqm and annual rents of €1.2m. Lastly, 17 leases were renegotiated for a total amount of €4.4m.

The average term of leases and their fixed terms are 5.1 and 2.8 years respectively.

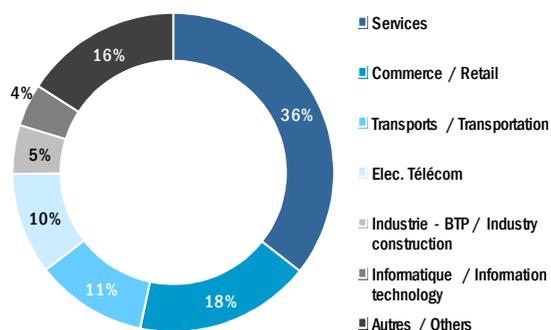
## Echéance des baux (M€) Schedule of leases (€m)



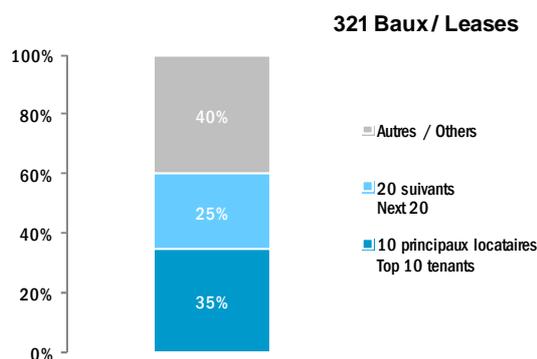
Parmi les trente plus importants locataires, qui représentent 60 % du total des loyers, aucun n'en atteint 10 %, afin d'éviter toute concentration du risque locatif. Les locataires les plus significatifs sont : SNCF, TDF, la Mairie de Corbeil-Essonnes et l'Armée.

Among the top thirty tenants, which account for 60% of total rents, none reaches 10%, thus avoiding any concentration of risk on rental income. The largest tenants are: SNCF, TDF, the Corbeil-Essonnes municipal authority, and the French army.

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



## Répartition des baux Lease breakdown



## Taux d'occupation

Un nombre important d'immeubles étant multi-locataires, le taux d'occupation normatif s'établit entre 94 % et 95 %. La stratégie d'Affine, consistant notamment à investir dans des immeubles à forte création de valeur, peut la conduire à acquérir des immeubles avec des taux d'occupation temporairement en deçà de ce taux moyen.

## Occupancy rate

As many of the buildings are occupied by multiple tenants, the effective occupancy rate ranges between 94% and 95%. Affine's strategy of focusing on investments in high added-value buildings, may lead the Group to acquire properties with occupancy rates temporarily below this average.

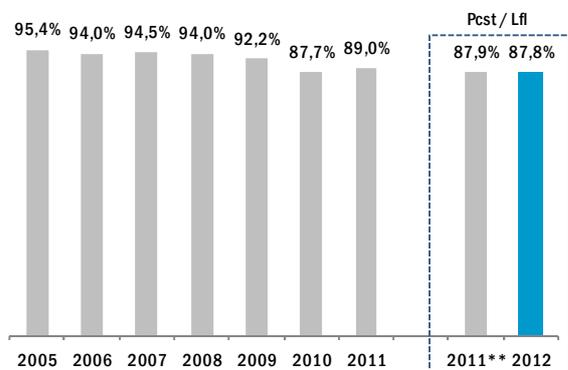
Au 31 décembre 2012, le taux d'occupation financier d'Affine (excluant les immeubles en cours de cession à l'unité ou restructuration : logements résiduels à Saint-Cloud, une partie de l'ensemble immobilier de Gennevilliers et l'immeuble de Réaumur à Paris en reconversion) reste stable à 87,8 %, contre 87,9 % fin 2011 à périmètre constant (89,0 % publié). L'arrivée de plusieurs locataires, notamment sur les sites d'Elancourt, Arcachon et Issy-les-Moulineaux, compense les départs enregistrés principalement sur

At 31 December 2012, Affine's financial occupancy rate (excluding buildings currently being sold by units or refurbished: residual residential property in Saint-Cloud, part of the building complex in Gennevilliers and the Réaumur building in Paris in reconversion) was 87.8%, compared with 87.9% at the end of 2011 on a like-for-like basis (89.0% published). The arrival of several new tenants for the Elancourt, Arcachon and Issy-les-Moulineaux sites offsets the departure of tenants from mostly the Mer, and Saint-Quentin-

les sites de Mer, Vitrolles, et Saint-Quentin-Fallavier.

Fallavier sites.

### Taux d'occupation \* Occupancy rate\*



\* Taux d'occupation financier hors immeubles en restructuration. / Financial occupancy rate excluding buildings being restructured.  
\*\* Calcul réalisé sur la base du périmètre de fin 2012. / Calculation based on late 2012 perimeter.  
Pcst : Périmètre constant. / Lfi: like-for-like.

68 % de la vacance financière du groupe est concentrée sur 7 actifs. Parmi eux trois ensembles commerciaux, Nevers, Nîmes et Troyes, sont encore en cours de commercialisation.

Ainsi, les actifs commerciaux représentent le taux de vacance le plus élevé avec plus de 26 %, celui des entrepôts étant de 10 % et celui des bureaux de 12 %. Paris représente le pôle le plus performant avec un taux d'occupation de près de 99 % (hors Réaumur en restructuration).

## Investissements & Cessions

### Rénovations

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

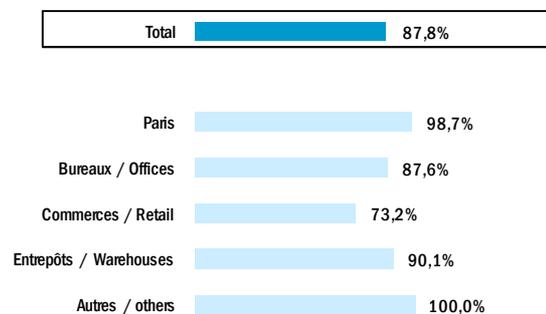
En parallèle, la société a entrepris des travaux de rénovation importants sur l'immeuble Auber d'une part et sur l'immeuble Réaumur d'autre part en vue de sa reconversion partielle en résidentiel.

### Acquisitions

Affine a inauguré le 24 mars, aux côtés du Maire et des représentants 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 m<sup>2</sup> de commerces de pied d'immeubles. Affine prévoit de renforcer sa présence dans le cœur de cette ville dynamique en achetant des commerces supplémentaires.

Par ailleurs, la société a fait l'acquisition en mai de

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



68% of the Group's financial vacancy is due to 7 properties. Of these, three shopping centres, Nevers, Nîmes and Troyes, are still in a letting process.

Retail assets therefore have the highest vacancy rate, at more than 26%, with the rates for warehouses and offices standing at 10% and 12% respectively. The Paris segment has the highest performance, with an occupancy rate close to 99% (excluding Réaumur, which is currently being refurbished).

## Investments & Disposals

### Refurbishment

Following its eco-renovation, the Traversière tower, fully leased by SNCF until 2021, was given the BREEAM label. In line with this policy of upgrading buildings, works complying with regulations for disabled persons are currently underway.

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

### Acquisitions

On 24 March, Affine, alongside the Mayor of Arcachon and representatives of 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. Affine plans to strengthen its presence in the heart of this dynamic city by buying additional retail premises.

In May, Affine purchased 6,250 sqm of offices in the

6 250 m<sup>2</sup> de bureaux dans la tour Lilleurope. 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 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, Affine étant 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 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 termes, par exemple dans la proximité des gares actuelles ou futures du TGV.

#### Cessions

L'immeuble situé rue Paul Baudry à Paris (8e) a été vendu le 4 décembre à un prix de 96 M€ net vendeur (101,8 M€ droits inclus). Cette transaction est l'aboutissement d'un processus de vente engagé fin 2011 et visant à céder un actif de grande qualité, mais représentant une part trop importante (près de 15 %) du total des immeubles du groupe (plus d'informations dans le communiqué du 04 décembre disponible sur [www.affine.fr](http://www.affine.fr)). La cession de cet immeuble a dégagé une moins-value de 8,9 M€ dans les comptes consolidés.

Dans le cadre de la rationalisation de son portefeuille immobilier, Affine a procédé, au cours de la période, à la cession de 8 immeubles matures ou de valeur trop modeste : bureaux à Paris (9 450 m<sup>2</sup>), La Madeleine (7 824 m<sup>2</sup>), Saint-Julien-les-Metz (3 240 m<sup>2</sup>), Saint-Ouen (1 634 m<sup>2</sup>), Valbonne (2 120 m<sup>2</sup>) et Toulouse (658 m<sup>2</sup>) ; locaux d'activités à Lezennes (908 m<sup>2</sup>) ; commerces à Vert-Saint-Denis (4 565 m<sup>2</sup>) ; et presque achevé la vente par appartement à Saint-Cloud. En dehors de l'immeuble situé rue Paul-Baudry, l'ensemble des cessions ont été réalisées à des prix légèrement supérieurs à la juste valeur de fin 2011 (+11 K€).

Lilleurope tower. Located in the heart of Euralille, which is France's third largest business district after La Defense (Paris) and La Part-Dieu (Lyons), it overlooks the international Lille Europe TGV station. The tower is one of the city's prime locations. It has easy access by rail, car or public transport. It should become even more attractive due to the increased traffic at the Lille Europe train station, the concentration of the city's tertiary activities in the heart of Euralille, and urban planning projects that are currently being studied. The acquisition of five additional floors, as Affine already owns 10 of its 20 floors, consolidates its presence in this iconic building. The entire building is leased to different "blue chip" tenants, which include SNCF and Tereos.

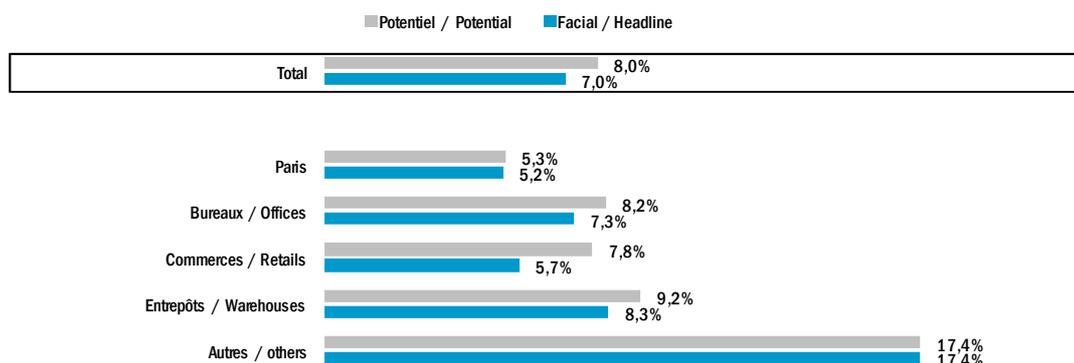
This operation is in line with Affine's development strategy, which focus on buildings that offer significant potential for value creation in the short and long terms, for instance near current or future TGV (high-speed train) stations.

#### Disposals

The sale of the building located rue Paul Baudry in Paris (8th District) took place on 4 December, at a net price of €96m (€101.8m including transfer taxes). This transaction is the culmination of a sale process that was launched in late 2011, in order to sell an asset that was of high quality, but accounted for a too large portion (around 15%) of the Group total properties (further details are given in the 04 December press release available at [www.affine.fr](http://www.affine.fr)). The sale of this building led to a €8.9m loss in the consolidated financial statements.

As part of its process to streamline its property portfolio, Affine sold over the period 8 buildings regarded as mature or too low in value: offices in Paris (9,450 sqm), La Madeleine (7,824 sqm), Saint-Julien-les-Metz (3,240 sqm), Saint-Ouen (1,634 sqm) Valbonne (2,120 sqm) and Toulouse (658 sqm); industrials premises in Lezennes (908 sqm); retail assets in Vert-Saint-Denis (4,565 sqm); and almost completed the sale by apartment in Saint-Cloud. Without including the building located rue Paul-Baudry, all the disposals were made at prices slightly above fair value at the end of 2011 (+€11,000).

## Rendement du patrimoine Rental yield of assets



## 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 :

- Réalisation pour Sunclear, leader français dans la distribution de produits plastiques semi-finis, d'une plateforme logistique de 21 000 m<sup>2</sup> en région parisienne assortie d'un bail de 9 ans fermes et qui sera livrée fin avril 2013 ;
- Construction pour Eurodif, groupe européen leader dans les secteurs de la maison et de la mode, d'une plateforme logistique de 24 700 m<sup>2</sup>, livrable au printemps 2013 dans le cadre d'un bail de 9 ans fermes ;
- Signature avec Solodi, filiale de Devanlay, licencié mondial de la marque Lacoste pour le textile et la maroquinerie, d'un bail de 9 ans fermes portant sur une plateforme logistique de 18 770 m<sup>2</sup>, livrable début 2014 ;
- Développement d'un accord avec la Shema (Société Hérouvillaise d'Economie Mixte pour l'Aménagement) pour la promotion/construction d'une plateforme logistique multimodale sur le port d'Honfleur (Parc Logistique Honfleur Calvados) orienté vers la massification et mutualisation des flux logistiques.

La société est par ailleurs en lice pour d'autres projets importants dans le cadre d'appels d'offre lancés par des chargeurs.

A l'étranger, la société poursuit la commercialisation

### 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:

- Construction for Sunclear, French leader in the distribution of semi-finished plastic products, of a 21,700 sqm logistics platform in the Paris region. The platform is let under a 9-year fixed lease and will be completed by late April 2013;
- Construction for Eurodif, a leading European group in the home and fashion sectors, of a 24,700 sqm logistics platform, to be delivered in Spring 2013, through a 9-year fixed term lease;
- Signing of 9-year fixed term lease with Solodi, a subsidiary of Devanlay, the global license holder of the Lacoste brand for textile and leather goods, on a 18,770 sqm logistics platform, to be delivered in early 2014;
- 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.

The company is also in the running for other important projects through a tender offer launched by industrial and distribution groups.

Abroad, the company continues the marketing of the

du site de Sant Feliu de Buixalleu (Espagne), d'une surface globale de 38 700 m<sup>2</sup>. La première opération, qui porte sur une surface de 3 700 m<sup>2</sup>, a été livrée le 30 novembre à une filiale du groupe Barcino, société d'import/export catalane, pour une durée de 10 ans fermes. La seconde opération signée avec ILS Servicios Logísticos porte sur un bail de 10 ans fermes et concerne une plateforme logistique de 10 700 m<sup>2</sup> livrable fin 2013.

### 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.

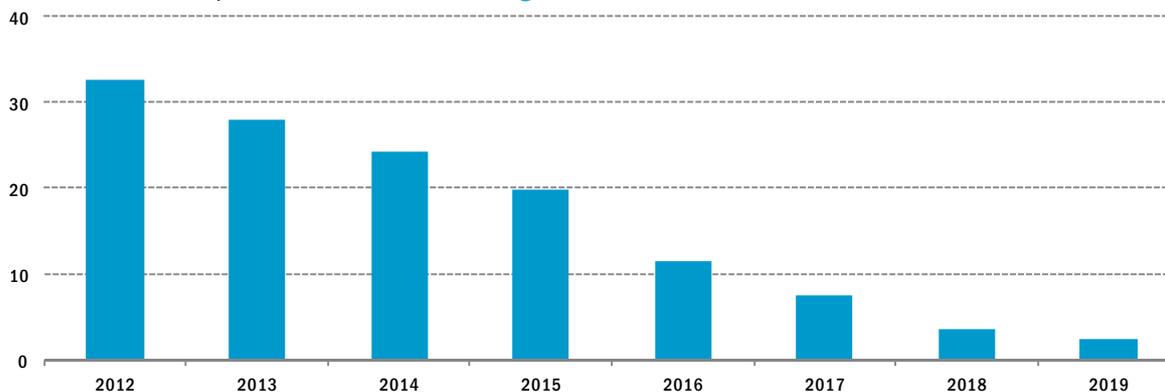
Deux opérations en co-promotion avec Crédit Agricole Immobilier Promotion ont été poursuivies au cours de l'exercice :

- Nanterre-Seine Arche (92) : 166 logements (dont 70 à caractère social) et 1 200 m<sup>2</sup> de commerces (réservés par un investisseur) ; la construction est avancée à 89 % à fin décembre 2012 ;
- Marseille 10ème : la construction des 3 bâtiments est terminée ; les taux de commercialisation sont de 100 % pour les tranches 1 et 2, et de 76 % pour la tranche 3. La commercialisation, à la vente ou à la location, du local de commerce en pied d'immeuble se poursuit.

### Crédit-bail

Depuis l'accord obtenu fin 2011 de l'Autorité de Contrôle Prudentiel (ACP) pour le retrait de son agrément de société financière, Affine continue à gérer en extinction son portefeuille d'opérations. Au cours de la période, aucun crédit preneur n'a levé l'option d'achat de son crédit-bail par anticipation ; 10 levées d'options finales ont été constatées. En conséquence les engagements bruts ont été ramenés de 90,1 M€ à fin 2011 à 67,3 M€ à fin 2012, et les engagements nets de 40,3 M€ à 32,5 M€. Le montant des redevances a poursuivi sa décroissance pour atteindre 5,9 M€ contre 9,9 M€ pour la même période en 2011.

### Encours de credit bail / Finance leases outstanding



site of Sant Feliu de Buixalleu (Spain) on a total surface area of 38,700 sqm. The first project, which concerns a surface area of 3,700 sqm, was delivered on 30 November to a subsidiary of the Barcino group, a Catalan import/export company. The second project signed with ILS Servicios Logísticos for a 10-year fixed term lease is related to a 10,700 sqm logistics platform, to be delivered by late 2013.

### PROMAFFINE

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

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

- Nanterre-Seine Arche (92): 166 apartments (of which 70 for social housing) and 1,200 sqm of retail premises (booked by an investor); 89% completed at the end of December 2012;
- Marseille 10th: construction of the three buildings is complete, with 100% marketed for the first two buildings and 76% for the third building. The marketing, for sale or rental of the retail premise, is in process.

### Finance lease

Since it obtained, in late 2011, the agreement from the French banking oversight authority (ACP) for the withdrawal of its licence as a credit institution, Affine has continued to manage its legacy assets. During the period, no lessee exercised the option to purchase its building in advance; 10 final options were exercised. Gross outstandings therefore fell from €90.1m at year-end 2011 to €67.3m at the end of 2012, and net outstandings fell from €40.3m to €32.5m. Fees continued to decline, and were down to €5.9m compared with €9.9m for the same period in 2011.

# Sociétés mise en équivalence

## Associate

### Banimmo

Au 31 décembre 2012, Banimmo détient 24 immeubles (et 3 terrains), pour une superficie totale de près de 155 000 m<sup>2</sup>, et a dégagé un revenu locatif de 17,8 M€ en 2012. Au cours de la période, la société a signé 16 nouveaux baux ou renégociations pour 9 619 m<sup>2</sup>. Aucun départ significatif n'a été enregistré sur l'exercice. A fin décembre, 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. La société a donc opté depuis 2010 pour l'enregistrement au coût historique (IAS2) des immeubles faisant l'objet de développement ou rénovation. La valeur totale des immeubles s'élevait à fin décembre 2012 à 414 M€ en incluant la juste valeur des sociétés mises en équivalence.

Après un début d'année 2012 favorable à la commercialisation de surfaces rénovées, Banimmo a signé 3 importants projets au cours du second trimestre : développement de bureaux "clé-en-main" à Charleroi (Belgique), acquisition d'un site tertiaire de 27 000 m<sup>2</sup> à Rocquencourt (78) dont la reconversion est à l'étude, et de la galerie commerciale de Suresnes dont les travaux ont débuté fin 2012. Par ailleurs, le groupe a livré un immeuble à usage mixte (laboratoire et bureaux) de 7 200 m<sup>2</sup> à Gand (Belgique). Enfin, Banimmo a conclu 3 opérations de cession : une cellule commerciale résiduelle à Orléans (45), les redevances d'usufruit d'un immeuble de bureaux à Bruxelles et la vente d'une parcelle de terrain près de Liège.

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

- Montéa (12,9 %) : société immobilière (SICAFI) spécialisée dans le développement et l'acquisition de bâtiments logistiques et semi-industriels en Belgique et en France.
- Grondbank The Loop (25 %) : aménagement et développement du complexe Flanders Expo à Gand.
- Conferinvest (49 %) : exploitation de deux centres de conférences Dolce à La Hulpe et Chantilly.
- City Mall (43 %) : développement de centres

At 31 December 2012, Banimmo owned 24 buildings (and 3 plots of land) with a total surface area of almost 155,000 sqm, and generated a gross rental income of €17.8m for the year. During the period, the company signed 16 new or renegotiated leases for 9,619 sqm. No significant departure was recorded during the period. At the end of December, 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 only holds property. Consequently, since 2010, the company has decided to use the historical cost accounting method (IAS2) for buildings under development or refurbishment. At the end of December 2012, the total value of the buildings stood at €414m, including the fair value of associates.

After a good start to 2012 for the marketing of renovated floor space, Banimmo signed 3 major projects in the second quarter: the development of "built-to-suit" offices in Charleroi (Belgium), the acquisition in Rocquencourt (78) of a tertiary site of 27,000 sqm of which the redevelopment is under study, and of the shopping centre in Suresnes, for which work began in late 2012. Furthermore, the Group delivered a mixed-use building (laboratory and offices) of 7,200 sqm in Ghent (Belgium). Finally, Banimmo has closed three disposal transactions: a residual retail unit in Orléans (45), usufruct fees from an office building in Brussels and the sale of a plot of land near Liège.

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

- Montéa (12.9%): property investment company (SICAFI) specializing in the development and acquisition of logistics and semi-industrial buildings in Belgium and France.
- Grondbank The Loop (25%): conversion and development on the Flanders Expo complex in Ghent, Belgium.
- Conferinvest (49%): operating of two Dolce conferences centres in La Hulpe and Chantilly.
- City Mall (43%): development of city centre

commerciaux de centre-ville en Belgique.

- Jardins des Quais (50 %)

Banimmo étant cotée sur NYSE Euronext Bruxelles, toutes les informations sont disponibles sur le site [banimmo.be](http://banimmo.be).

## Jardins des Quais

Cet ensemble immobilier de plus de 25 000 m<sup>2</sup>, détenu à parité par Affine et Banimmo, est situé sur les berges de la Garonne, à proximité du centre-ville historique de Bordeaux. Il abrite des espaces commerciaux au rez-de-chaussée, dont notamment un Quai des Marques : plus de 70 unités moyen et haut de gamme, orientées majoritairement vers le prêt-à-porter et l'équipement de la maison, et des restaurants de qualité. Cet ensemble offre à l'étage des espaces de bureaux avec terrasse, loués à Ernst & Young, Laser et l'INSEEC ainsi qu'un parking public de 632 places.

Les loyers ont augmenté de 160 K€ pour atteindre 3,7 M€ essentiellement en raison de nouveaux baux signés au second semestre 2011 et en 2012.

Le taux d'occupation de 95 % est proche de son maximum et le chiffre d'affaires des commerces a progressé de 3 % par rapport à l'an dernier.

[shopping malls in Belgium.](#)

- [Jardins des Quais \(50%\).](#)

[As Banimmo is listed on NYSE Euronext Brussels, all details are available on the website \[banimmo.be\]\(http://banimmo.be\).](#)

[This large scale property of more than 25,000 sqm, held equally by Affine and Banimmo, is located on the banks of the Garonne and close to the historic centre of Bordeaux. The complex comprises ground-floor commercial spaces among which a Quai des Marques \(factory outlet\): more than 70 mid-range and high-end premises mostly 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, let to Ernst & Young, Laser, l'INSEEC and 632 parking lots.](#)

[Rental income increased by €160,000 to reach €3.7m essentially owing to new leases signed during the second half of 2011 and 2012.](#)

[The occupation rate of 95%, is close to its maximum, and the turnover of the shops and restaurants went up by 3% compared to last year.](#)

# SYNTHÈSE FINANCIÈRE FINANCIAL SUMMARY

## Résultats consolidés Consolidated earnings

NB : Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2011, le sous-groupe Banimmo, ainsi que Jardins des quais, sont consolidés chez Affine par mise en équivalence et non plus par intégration globale. Afin de permettre une bonne lisibilité des comptes de l'exercice et leur comparabilité avec ceux des exercices précédents, les comptes ci-dessous sont pour 2010 et 2011 des comptes pro forma dans lesquels Banimmo et Jardins des quais sont consolidés par mise en équivalence sur la totalité de l'exercice. Les comptes de Banimmo sont en cours d'audit.

NB: Since 1 October 2011, the Banimmo sub-group and Jardins des Quais are fully consolidated in Affine's accounts instead of through the equity method. To facilitate the readability of the financial statements and their comparability with previous periods, in the consolidated financial statements below, we present the 2010 and 2011 proforma statements in which Banimmo and Jardins des Quais are consolidated through the equity method over the full financial year. Banimmo's financial statements are currently under audit review.

Résultat consolidé (M€) <sup>(1)</sup>	2010	2011	2012	Consolidated earnings (€m) <sup>(1)</sup>
Revenus locatifs	50,0	48,3	46,4	Gross rental income
Loyers nets	42,6	43,1	41,3	Net rental income
Revenus des autres activités	5,1	3,6	4,3	Other income
Frais de fonctionnement	(13,1)	(12,0)	(10,9)	Corporate expenses
EBITDA courant <sup>(2)</sup>	34,6	34,7	34,6	Current EBITDA <sup>(2)</sup>
Résultat opérationnel courant	34,4	34,6	34,5	Current operating profit
Autres produits et charges	(4,2)	(2,6)	(1,6)	Other income and expenses
Résultat des cessions d'actifs	(0,5)	2,9	(8,5)	Net profit or loss on disposal
Résultat opérationnel avt ajust. valeur	29,7	34,9	24,5	Operating profit (before value adj.)
Solde net des ajustements de valeurs	(3,8)	1,7	(5,2)	Net balance of value adjustments
Résultat opérationnel net	25,9	36,6	19,2	Net operating profit
Coût de l'endettement financier net	(19,6)	(18,2)	(16,9)	Net financial cost
Ajustement de valeurs des instr. financiers	(0,1)	(2,3)	(1,5)	Fair value adjustments of hedging instr.
Impôts	0,3	(0,4)	0,1	Taxes
Sociétés mises en équivalence	3,0	1,3	3,4	Associates
Divers <sup>(3)</sup>	1,1	(0,4)	0,3	Miscellaneous <sup>(4)</sup>
Résultat net	10,5	16,6	4,6	Net profit
Résultat net - part du groupe	10,3	15,3	4,7	Net profit - group share

Résultat net - part du groupe	10,3	15,3	4,7	Net profit - group share
Retraitement EPRA	5,7	3,2	15,2	EPRA adjustments
Résultat EPRA <sup>(4)</sup>	16,0	18,5	19,9	EPRA earnings <sup>(5)</sup>

(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 en 2010, 2011 et 2012 les dépréciations sur l'activité de développement, pour respectivement 5,4 M€, 3,0 M€ et 1,4 M€, repris dans les autres produits et charges. / Current EBITDA represents the current operating profit excluding current depreciation and amortization costs. In 2010, 2011 and 2012, this amount excludes the impairment of properties of the development business, which were €5.4m, €3.0m and €1.4m 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 septembre 2011 un guide sur les mesures de performances. Le Résultat EPRA exclut, comme précisé dans la note sur les retraitements de l'EPRA, les variations de justes valeurs, les plus ou moins-values de cessions et les autres éléments non-récurrents. / The European Public Real Estate Association (EPRA) issued Best Practices Policy Recommendations in September 2011, which give guidelines for performance measures. As detailed in the EPRA adjustments note, the EPRA earnings excludes the effects of fair value changes, gains or losses on sales and other non-recurring items.

A périmètre constant les revenus locatifs sont stables (+0,1%). Après prise en compte des acquisitions, cessions, VEFA et de l'élément exceptionnel que représente l'incendie de deux bâtiments du complexe

On a like-for-like basis, gross rental income stabilized (+0.1%). After accounting for acquisitions, disposals, buildings in anticipation of completion (VEFA) and the exceptional item arising from the destruction by fire of

logistique de Saint-Etienne Molina, les loyers baissent de 3,8 %. Les charges locatives augmentent légèrement, conduisant à des loyers nets en recul de 4,2 %.

Le résultat opérationnel courant reste stable (-0,2 %), la hausse des bénéfices de l'activité de développement immobilier (3,2 M€ vs 1,3 M€, hors dépréciation sur stocks) et la diminution de 8,1 % des frais de fonctionnement (10,9 M€ vs 12,0 M€) permettant de plus que compenser l'érosion des revenus sur les opérations résiduelles de location financement (1,1 M€ vs 2,4 M€). L'activité de développement immobilier tire profit de la quasi-finalisation du programme résidentiel à Nanterre et de l'opération Sunclear.

Le résultat opérationnel net recule de 47 %, du fait essentiellement de la moins-value dégagée par la vente de l'immeuble Baudry (-8,9 M€), et d'une dépréciation du terrain de Sant Feliu (-1,4 M€) détenu en stock par Concerto.

Le coût de la dette nette diminue de 7,0 % à 16,9 M€, essentiellement en raison de la réduction de l'endettement. Après prise en compte de la baisse de valeur des instruments financiers (-1,5 M€ vs -2,3 M€) et de la hausse de la contribution des sociétés mises en équivalence (3,4 M€ vs 1,3 M€), le résultat net part du groupe ressort à 4,7 M€ contre 15,3 M€ en 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 en hausse de 7,7 % à 19,9 M€ contre 18,5 M€ en 2011 (Le résultat EPRA intègre les retraitements EPRA sur l'ensemble des sociétés mises en équivalence).

two buildings of the logistic complex of Saint-Etienne Molina, rents were down 3.8 %. Service charges are slightly up leading to the 4.2% decline in net rents.

Current operating profit remained stable (-0.2%). The increase in profits from the property development activity (€3.2m vs €1.3m, excluding depreciation of inventories) and the 8.1% reduction in operating expenses (€10.9m vs €12.0m) more than offset the erosion of revenues on remaining finance lease transactions (€1.1m vs €2.4m). The property development activity benefited from the near-finalization of the residential program in Nanterre and the Sunclear project.

Net operating profit decreased by 47%, mainly from the loss incurred in the sale of the Baudry building (-€8.9m), and from an impairment of the Sant Feliu land (-€1.4m) held in inventory by Concerto.

The cost of net debt decreased by 7.0% to €16.9m, essentially owing to debt reduction. After taking into account the decrease of the fair value of financial instruments (-€1.5m vs -€2.3m) and the increase of the contribution from associates (€3.4m vs €1.3m), the Group share of net profit came out at €4.7m, compared with €15.3m in 2011.

Adjusted for exceptional items such as changes in fair value and gains or losses on disposals, EPRA earnings up 7.7% amounted to €19.9m compared with €18.5m in 2011 (EPRA earnings include EPRA adjustments for all associates).

## Cash-flow consolidé Consolidated cash flow

Flux de trésorerie (M€)	2010	2011	2012	Cash Flow (€m)
Capacité d'autofinancement	27,7	19,7	17,9	Funds from operation
Capacité d'autofinancement hors coût de l'endettement et des charges d'impôts	45,9	38,8	33,3	Funds from operation excluding cost of debt and taxes
Variation du BFR	(3,1)	10,1	(16,4)	Change in WCR
Impôt payé	(3,3)	(0,6)	(0,0)	Taxes paid
<b>Cash-flow opérationnel</b>	<b>39,6</b>	<b>48,3</b>	<b>16,8</b>	<b>Operating cash flow</b>
Investissements	(24,4)	(25,5)	(20,5)	Investments
Cessions	88,4	47,2	131,2	Disposals
Divers	3,2	1,6	0,8	Other
<b>Cash-flow d'investissement</b>	<b>67,1</b>	<b>23,3</b>	<b>111,5</b>	<b>Investment cash flow</b>
Emprunts nouveaux	19,6	24,2	35,9	New loans
Remboursements d'emprunts	(94,8)	(59,6)	(123,8)	Loan repayments
Intérêts	(20,1)	(19,4)	(16,5)	Interest
Divers (dont dividende)	(16,7)	(18,4)	(15,7)	Other (including dividend)
<b>Cash-flow de financement</b>	<b>(112,0)</b>	<b>(73,0)</b>	<b>(120,2)</b>	<b>Financing cash flow</b>
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>(5,2)</b>	<b>(1,4)</b>	<b>8,2</b>	<b>Change in cash position</b>

La capacité d'autofinancement est en baisse de 1,8 M€ à 17,9 M€ en raison essentiellement du recul des revenus locatifs résultant des cessions ; hors coût de l'endettement et des charges d'impôts elle a diminué de 14,2 % pour s'établir à 33,3 M€.

La variation de BFR enregistre une évolution fortement négative (-16,4 M€ vs 10,1 M€) principalement en raison des projets de développement, des mouvements de TVA et de la gestion de trésorerie de filiales. Les mises en chantier, étant facturées ou stockées en fonction de l'état d'avancement du projet, viennent alimenter les créances clients ou stocks pour 11,0 M€. Affine a enregistré par ailleurs cette année une créance de TVA de 1,5 M€ contre un encaissement de 6,7 M€ en 2011. Enfin le groupe participe à la gestion de trésorerie de ses sociétés mises en équivalence (essentiellement Jardins des Quais et développement résidentiel) avec une nouvelle avance de 4,6 M€ en 2012 contre une remontée de 2,9 M€ l'an passé. Le cash-flow opérationnel ressort ainsi à 16,8 M€ contre 48,3 M€ pour la même période en 2011.

Les flux d'investissement sont en retrait avec un montant de 20,5 M€ (comprenant 8,8 M€ de travaux) contre 25,5 M€ (6,6 M€) pour 2011. La politique active d'arbitrage s'est poursuivie et a conduit le groupe à réaliser 131,2 M€ de cessions, dont notamment la vente de l'immeuble situé rue Paul-Baudry (96 M€) à Paris 8ème. Au total le cash-flow d'investissement ressort à 111,5 M€ contre 23,3 M€ pour la même période en 2011. Ce montant prend en compte l'indemnisation de 6,4 M€ reçue à la suite du sinistre sur le site de Saint Etienne Molina.

Le solde net des opérations de financement, y compris le remboursement lié à l'emprunt attaché à l'immeuble situé rue Paul-Baudry (70,2 M€), les dividendes distribués (10,6 M€) et les frais financiers (16,5 M€), dégage un cash-flow négatif de 120,2 M€.

Au global, la trésorerie a augmenté au cours de l'année de 8,2 M€ pour atteindre 27,1 M€ en fin d'année.

The Group's funds from operations fell by €1.8m to €17.9m, mainly due to a decrease of rental income resulting from disposals; excluding cost of debt and taxes, funds from operations fell 14.2% and settled at €33.3m.

The WCR change dropped sharply (-€16.4m vs €10.1m) mainly due to the development projects, VAT and the management of subsidiaries cash movements. The initiation of different projects are charged or kept in inventory on the basis of their level of completion, they are recognized under trade receivables or inventories for €11.0m. Affine also recorded this year a VAT credit of €1.5m against an inflow of €6.7m in 2011. Lastly, the Group participates in the cash management of its associates companies consolidated under the equity method (primarily Jardins des Quais and residential development) with a new advance of €4.6m in 2012 against €2.9m money back last year. Operating cash flow was thus €16.8m versus €48.3m for the same period in 2011.

Cash-flow for investments went down, amounting to €20.5m (including €8.8m of works) compared with €25.5m (€6.6m) in 2011. The active disposal policy continued and helped the Group to achieve a figure of €131.2m of disposals, mainly fed by the sale of the building located rue Paul-Baudry (€96m) in Paris 8th. Total cash flow from investments came to €111.5m, compared to €23.3m for the same period in 2011. This amount includes the compensation of €6.4m received following the damages on the Saint Etienne Molina site.

The net balance of financing transactions, including the repayment of the loan related to the building located rue Paul-Baudry (€70.2m), the dividends distributed (€10.8m) and financial charges (€9.0m), generated a negative cash flow of €120.2m.

Overall, the cash position increased by €8.2m over the period to reach €27.1m.

# Bilan consolidé

## Consolidated balance sheet

Bilan consolidé (M€)	2010	2011	2012	Consolidated balance sheet (€m)
<b>ACTIF</b>	<b>920,9</b>	<b>881,0</b>	<b>762,2</b>	<b>ASSETS</b>
Immeubles (hors droits)	686,5	672,2	549,3	Properties (excluding transfer taxes)
<i>dont immeubles de placement</i>	<i>611,1</i>	<i>520,8</i>	<i>522,0</i>	<i>of which investment properties</i>
<i>dont immeubles destinés à la vente</i>	<i>75,4</i>	<i>151,4</i>	<i>27,3</i>	<i>of which property held for sale</i>
Titres de participations	0,2	0,3	0,1	Equity holdings
Sociétés mises en équivalence	84,0	85,8	89,6	Equity affiliates
Trésorerie	23,7	23,3	32,6	Cash
Autres actifs	126,5	99,4	90,7	Other assets
<b>PASSIF</b>	<b>920,9</b>	<b>881,0</b>	<b>762,2</b>	<b>LIABILITIES</b>
Fonds propres (avant affectation)	362,5	362,2	351,4	Shareholders' equity (before allocation)
<i>dont ORA</i>	<i>31,7</i>	<i>20,8</i>	<i>20,8</i>	<i>of which convertibles</i>
<i>dont TSDI</i>	<i>73,3</i>	<i>73,4</i>	<i>73,2</i>	<i>of which PSL</i>
Dettes bancaires	482,0	450,0	360,9	Bank debt
Autres passifs	76,4	68,8	49,8	Other liabilities

### Actif net réévalué

Les fonds propres totaux au 31 décembre 2012 diminuent de 3,0 % à 351,4 M€ (dont part du groupe : 351,4 M€). Après déduction des quasi-fonds propres (73,2 M€ de TSDI), et après retraitement de la juste valeur des instruments dérivés et des impôts différés, l'actif net réévalué EPRA hors droits s'établit au 31 décembre 2012 à 288,8 M€ (+0,4 %). Par action, il ressort à 28,21 € (après dilution des ORA et hors autocontrôle), en diminution de 2,6 % par rapport au 31 décembre 2011, mais il convient de tenir compte d'un accroissement de 3,1 % du nombre d'actions à l'occasion de la fusion entre Affine et AffiParis. Droits inclus, l'ANR EPRA par action s'établit à 31,65 €.

### Net asset value

At 31 December 2012, total shareholders' equity decreased by 3.0% to €351.4m (group share €351.4m). After deducting quasi-equity (€73.2m in perpetual subordinated loan notes), and after adjustments to the fair value of derivatives and deferred taxes, the EPRA net asset value excluding transfer taxes was €288.8m at 31 December 2012 (+0.4%). NAV per share was €28.21 (after ORA dilution and excluding treasury shares), down 2.6% compared with 31 December 2011, given that the number of shares increased by 3.1% owing to the merger by absorption of AffiParis by Affine. Including transfer taxes, the NAV per share was €31.65.

ANR (M€)	2010	2011	2012	NAV (€m)
Fonds propres (avant affectation) pdg	347,5	348,4	351,4	Shareholders' equity (before allocation) gs
Retraitement des TSDI	(73,3)	(73,4)	(73,2)	PSL adjustment
ANR IFRS (hors droits)	274,1	275,0	278,2	IFRS NAV (excl. TT)
Retraitements EPRA	7,7	12,6	10,6	EPRA adjustments
<b>ANR EPRA (hors droits)</b>	<b>281,9</b>	<b>287,6</b>	<b>288,8</b>	<b>EPRA NAV (excl. TT)</b>
ANR EPRA (droits inclus)	322,4	326,5	324,0	EPRA NAV (incl. TT)
Nombre d'actions dilués (hors autocontrôle)	9 314 600	9 926 848	10 237 552	Diluted number of shares (excl. Tr. shares)
<b>ANR EPRA dilué (hors droits) par action (€)</b>	<b>30,26</b>	<b>28,97</b>	<b>28,21</b>	<b>Diluted EPRA NAV (excl. TT) per share (€)</b>

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

Par rapport à l'ANR EPRA hors droits, le cours de l'action au 31 décembre 2012 (12,61 €) présente une décote de 55 %.

Enfin, l'ANR triple net EPRA, intégrant la juste valeur des instruments de couverture, les impôts différés et la différence entre la valeur comptable et actualisée de l'endettement, ressort à 30,2 € (hors droits) et 33,6 € (droits inclus).

Based on the EPRA NAV excluding transfer taxes, the share price at 31 December 2012 (€12.61) showed a discount of 55%.

Finally, The EPRA triple net NAV, including the fair value of hedging instruments, deferred tax and the difference between the accounting and present value of the debt, amounted to €30.2 (excl. transfer tax) and €33.6 (incl. transfer tax).

## Financement

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

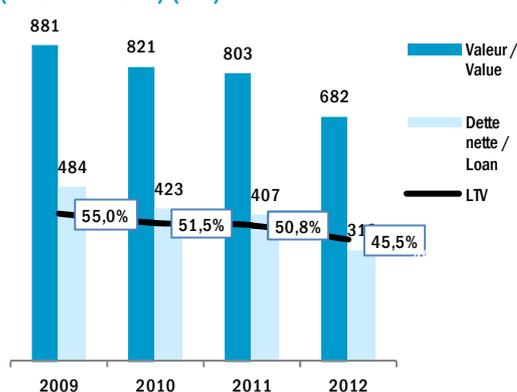
La part importante représentée par les actifs en régions, plus stables et plus rentables que les actifs parisiens et la diversification de son patrimoine lui confèrent un profil de risque résilient.

Affine dispose ainsi d'une bonne visibilité pour piloter son passif en maintenant un profil de dette bien réparti dans le temps et en évitant en principe tout covenant financier sur la société, et peut ainsi optimiser l'usage de ses fonds propres en maintenant un LTV relativement élevé, bien qu'en sensible diminution (45,5 % vs 50,8 %).

Le total des crédits bancaires signés pour 2012 s'élève à 35,9 M€, à comparer à un montant d'amortissements de la dette bancaire de 123,8 M€ sur la période.

Le groupe dispose par ailleurs au 31 décembre 2012 de lignes de crédit à court terme confirmées pour un montant total de 19 M€.

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



Au 31 décembre 2012 la dette financière (nette de la trésorerie et équivalents de trésorerie) du groupe s'établit à 334 M€, contre 435 M€ à fin 2011. Elle représente 0,9 fois le montant des fonds propres.

Déduction faite de la dette allouée au crédit-bail (23 M€), la dette financière nette correspondant aux immeubles de placement, hors VEFA, et à la part d'Affine dans la situation nette des sociétés mises en équivalence et déconsolidées (88 M€) s'élève à

## Financing

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

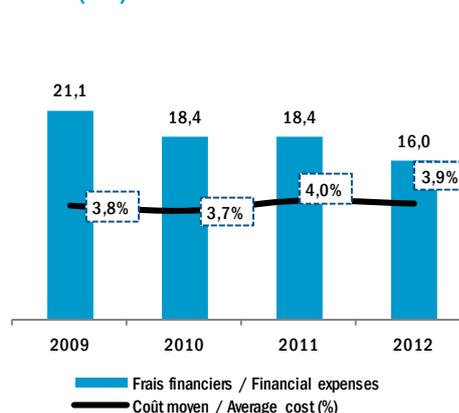
Affine has a resilient risk profile thanks to the large proportion of non-Parisian assets in its portfolio, more stable and more profitable than Parisian assets and the diversification of its portfolio.

Affine therefore has a high visibility to manage its liabilities by keeping a smooth debt profile, while avoiding in general any financial covenant on the company itself. This allows Affine to optimize the use of its equity by maintaining a relatively high although significantly declining LTV (45.5% vs 50.8%).

New bank loans contracted in 2012 amounted to €35.9m, compared to the €123.8m spent on amortization bank debt over the period.

In addition, the Group has secured short-term lines of credit totalling €19m at 31 December.

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



At 31 December 2012, the Group's financial debt (net of cash and cash equivalents) was €334m compared with €435m at year-end 2011. It corresponds to 0.9 times total shareholders' equity.

After deducting the debt allocated to finance lease activities (€23m), the net financial debt for investment properties, excluding buildings in anticipation of completion, and the Affine stake in the net value of associates and deconsolidated

310 M€, conduisant à un LTV en nette diminution de 45,5 %, contre 50,8 % fin 2011.

Le rapport des frais financiers sur la moyenne des dettes financières nettes fait ressortir pour l'année un coût moyen annuel de la dette de 2,5 % (3,8 % coûts de couverture inclus).

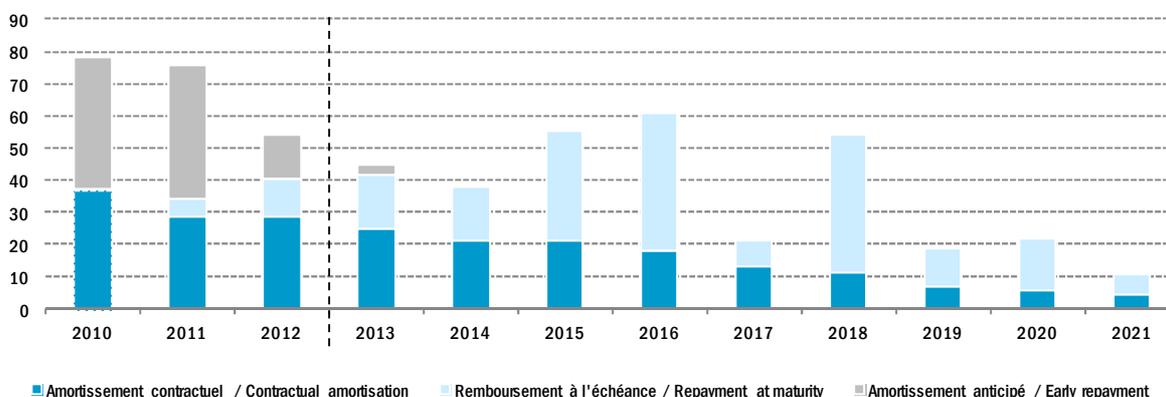
La durée moyenne de la dette au 31 décembre 2012 est de 5,7 années. Les dettes sont amorties à un rythme correspondant à la vie de l'actif sous-jacent, le solde du crédit étant remboursé à l'échéance finale. Le graphique ci-dessous montre que le groupe ne doit faire face à aucune échéance majeure au cours des prochaines années.

(€88m), totalled €310m, resulting in an LTV ratio of 45.5%, clearly down 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 2.5% for the year (3.8% including hedging costs).

At 31 December 2012, the average maturity of debt was 5.7 years. Debts are amortized at a pace corresponding to the life of the underlying asset, with the balance of the loan repaid at final maturity. The graph below shows that the Group has no major maturities occurring over the next years.

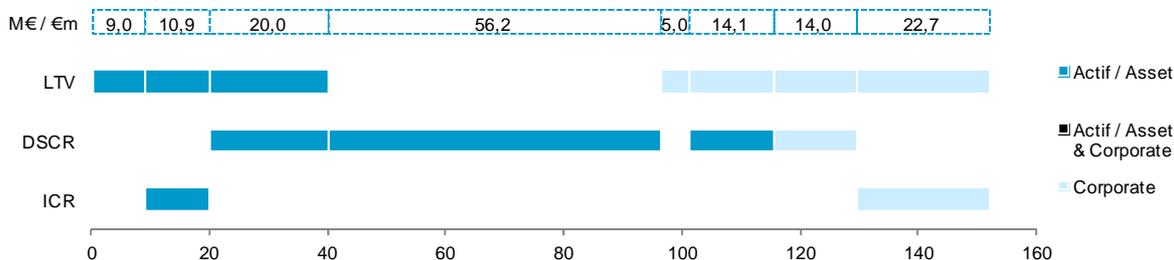
### Amortissement de la dette (M€) Debt amortization (€m)



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

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

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



Aucun crédit ne donne lieu au 31 décembre 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 31 December 2012, no compulsory early repayment was required in part or in whole on any credit due to a failure to comply with financial ratios reported on that date.

# Perspectives Outlook

Dans un contexte qui reste marqué par une stagnation de l'activité économique, la fragilisation d'un grand nombre d'entreprises et des incertitudes pesant encore sur la situation financière mondiale, Affine renforce ses moyens d'analyse de risques et a adopté une politique de prudence qu'elle poursuivra en 2013.

La cession de l'immeuble rue Paul Baudry lui confère les moyens de renouer avec une politique d'investissements sélective, au demeurant nécessaire pour compenser la perte de loyer entraînée par cette cession. Conjuguée à la poursuite de la baisse des frais généraux, elle devrait permettre d'assurer une bonne tenue du résultat EPRA (résultat net courant – part du groupe). L'évolution du résultat net dépendra en outre de celle de la valeur des immeubles, elle-même directement liée à l'environnement économique et financier.

L'amélioration de la qualité du patrimoine par l'engagement de travaux significatifs, une gestion rapprochée de la relation avec les clients, le maintien d'une situation financière saine, resteront les priorités d'Affine dans ce contexte incertain.

In a context still marked by sluggish economic activity, the weakening of a large number of companies and persistent uncertainties about the global financial situation, Affine has decided to strengthen its risk analysis resources and has adopted a prudent policy which it intends to continue in 2013.

The disposal of the Paul Baudry building has given Affine the resources to renew its selective investment policy, which has become necessary to compensate for the loss of rent caused by this disposal. Combined with the continued decline of overheads, Affine should be able to report robust performance for its EPRA earnings (current net profit – group share). Furthermore, change in net profit will depend on the value of properties, which is also directly linked to the economic and financial environment.

In this uncertain context, Affine will focus on improving the quality of its assets by investing in extensive refurbishments, closely managing customer relations, while maintaining a sound financial position.

# Compte de résultat consolidé

## Consolidated income statement

### Présentation résumée <sup>(1)</sup>

### Condensed presentation<sup>(1)</sup>

(K€)	2010	2011	2012	(€000')
<b>Revenus locatifs</b>	<b>50 006</b>	<b>48 269</b>	<b>46 427</b>	<b>Gross rental income</b>
Produits et charges locatives	(7 200)	(5 129)	(4 406)	Service charge income/(expenses)
Autres produits et charges sur immeubles	(185)	(55)	(761)	Other property income /(expenses)
<b>LOYERS NETS</b>	<b>42 620</b>	<b>43 084</b>	<b>41 261</b>	<b>NET RENTAL INCOME</b>
Revenus de location financement (LF)	2 901	2 351	1 066	Income from finance leases (FL)
Revenus des opérations de développement	2 170	1 278	3 228	Income from property development
Frais de structure	(13 129)	(12 008)	(10 937)	Corporate expenses
<b>EBITDA COURANT <sup>(2)</sup></b>	<b>34 562</b>	<b>34 705</b>	<b>34 618</b>	<b>CURRENT EBITDA<sup>(1)</sup></b>
Amortissements et dépréciations	(126)	(122)	(115)	Amortization and depreciation
<b>RESULTAT OPERATIONNEL COURANT</b>	<b>34 436</b>	<b>34 583</b>	<b>34 503</b>	<b>CURRENT OPERATING PROFIT</b>
Charges nettes des provisions	5	(228)	(230)	Charges net of provisions
Solde des autres produits et charges	(4 225)	(2 383)	(1 320)	Net other income
Résultat cessions Immeuble de Placement	(426)	2 168	(8 884)	Gains on disposal of Investment Properties
Levées d'option sur immeubles en LF	(96)	764	382	Options exercised on FL properties
Résultat des cessions d'actifs d'exploitation	(7)	-	-	Gains on disposals of operating assets
Résultat des cessions d'actifs	(529)	2 931	(8 501)	Net profit or loss on disposals
<b>RESULTAT OPERATIONNEL AVT AJUST. VALEUR</b>	<b>29 686</b>	<b>34 902</b>	<b>24 451</b>	<b>OPERATING PROFIT BEFORE VALUE ADJ.</b>
Ajustement des valeurs des immeubles	(3 821)	1 679	(5 217)	Fair value adjustment to Properties
Ajustement de Goodwill	-	-	-	Goodwill adjustment
Solde net des ajustements de valeurs	(3 821)	1 679	(5 217)	Net balance of value adjustments
<b>RESULTAT OPERATIONNEL NET</b>	<b>25 865</b>	<b>36 581</b>	<b>19 234</b>	<b>NET OPERATING PROFIT</b>
Produits de trésorerie et équivalents de tr.	280	258	469	Income from cash and cash equivalents
Coût de l'endettement financier brut	(19 916)	(18 458)	(17 404)	Gross financial cost
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>(19 636)</b>	<b>(18 200)</b>	<b>(16 935)</b>	<b>Net financial cost</b>
Autres produits et charges financiers	(83)	(434)	293	Other financial income
Ajustement de valeurs des instr. financiers	(89)	(2 262)	(1 506)	Fair value adjustments to hedging instr.
<b>RESULTAT AVANT IMPÔTS</b>	<b>6 057</b>	<b>15 686</b>	<b>1 085</b>	<b>PROFIT BEFORE TAX</b>
Impôts courant	562	153	(95)	Current corporation tax
Autres impôts	(285)	(592)	240	Other tax
Sociétés mises en équivalence	2 975	1 312	3 401	Associates
Résultat net des activités abandonnées	1 209	-	-	Net profit from abandoned businesses
<b>RESULTAT NET</b>	<b>10 518</b>	<b>16 558</b>	<b>4 632</b>	<b>NET PROFIT</b>
Résultat net - Participations <sup>(3)</sup>	(199)	(1 295)	80	Net profit - Minority interests <sup>(3)</sup>
<b>RESULTAT NET - PART DU GROUPE</b>	<b>10 319</b>	<b>15 262</b>	<b>4 712</b>	<b>NET PROFIT - GROUP SHARE</b>
Retraitement EPRA	5 701	3 237	15 218	EPRA adjustments
<b>RESULTAT EPRA</b>	<b>16 020</b>	<b>18 499</b>	<b>19 930</b>	<b>EPRA EARNINGS</b>
Résultat par action (€)	0,53	1,19	0,06	Earnings per share
Résultat par action dilué (€)	0,83	1,26	0,20	Diluted earnings per share
<b>Résultat EPRA par action (dilué) (€)</b>	<b>1,45</b>	<b>1,60</b>	<b>1,73</b>	<b>EPRA Earnings per share</b>
Nombre d'actions (hors autocontrôle)	7 570 201	8 349 497	8 696 290	Number of shares (excl. Treasury Shares)
Nombre d'actions dilués (hors autocontrôle)	9 192 601	9 597 497	9 944 290	Number of shares diluted (excl. TS)

(1) Comptes pro forma pour 2010 et 2011, après retraitement de Banimmo et Jardins des Quais en mise en équivalence pour 2010 et 2011. / Pro forma statements for 2010 and 2011 after adjustment of Banimmo and Jardins des Quais consolidated through the equity method in 2010 and 2011.

(2) l'EBITDA courant correspond au résultat opérationnel courant hors coûts de dépréciations et d'amortissements courants. Ce montant n'intègre pas en 2010, 2011 et 2012 les dépréciations sur l'activité de développement, pour respectivement 5,4 M€, 3,0 M€ et 1,4 M€, repris dans les autres produits et charges. / Current EBITDA represents the current operating profit excluding current depreciation and amortization costs. In 2010, 2011 and 2012, this amount excludes the impairment of properties of the development business, which were €5.4m, €3.0m and €1.4m 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 <sup>(1)</sup>

### Condensed presentation<sup>(1)</sup>

ACTIF (K€)	2010	2011	2012	ASSETS (€ 000,)
Immeubles de placement	611 547	521 356	522 589	Investment properties
Actifs corporels	355	341	287	Tangible assets
Immobilisations incorporelles	228	207	520	Intangible assets
Actifs financiers	60 692	39 125	29 379	Financial assets
Actifs d'impôts différés	1 454	1 394	1 497	Deferred tax assets
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence	83 976	85 819	89 560	Shares and investments in companies (equity method)
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>758 252</b>	<b>648 243</b>	<b>643 831</b>	<b>TOTAL NON-CURRENT ASSETS</b>
Immeubles destinés à la vente	75 365	151 363	27 255	Buildings to be sold
Branche d'activité destinée à la vente	-	-	-	Business sector to be sold
Prêts et créances de location-financement	561	6 878	4 763	Finance lease loans and receivables
Stocks	20 587	13 680	14 397	Inventory
Clients et comptes rattachés	6 694	8 904	6 567	Trade and other accounts receivable
Actifs d'impôts courants	184	115	91	Current tax assets
Autres créances	35 565	28 471	32 673	Other receivables
Trésorerie et équivalents de trésorerie	23 703	23 316	32 580	Cash and cash equivalents
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>	<b>162 659</b>	<b>232 727</b>	<b>118 325</b>	<b>TOTAL CURRENT ASSETS</b>
<b>TOTAL</b>	<b>920 911</b>	<b>880 970</b>	<b>762 157</b>	<b>TOTAL</b>

PASSIF (K€)	2010	2011	2012	LIABILITIES (€ 000,)
Capitaux propres (part du groupe)	347 462	348 447	351 434	Shareholders' equity (Group share)
<i>dont ORA</i>	31 662	20 763	20 770	<i>of which convertibles</i>
<i>dont TSDI</i>	73 345	73 436	73 215	<i>of which PSL</i>
Intérêts minoritaires	15 028	13 736	(26)	Minority interests
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>362 490</b>	<b>362 183</b>	<b>351 408</b>	<b>TOTAL SHAREHOLDERS' EQUITY</b>
Emprunts long terme	405 055	319 837	310 003	Long-term borrowings
Passifs financiers	16 411	15 551	9 934	Financial liabilities
Provisions	910	3 027	1 726	Provisions
Dépôts et cautionnements reçus	7 458	7 145	6 915	Deposits and security payments received
Passifs d'impôts différés et non courants	364	281	0	Deferred and non-current tax liabilities
Divers	(0)	0	0	Other
<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>430 199</b>	<b>345 841</b>	<b>328 578</b>	<b>TOTAL LONG-TERM LIABILITIES</b>
Branches d'activités destinées à la vente	-	-	-	Business sector to be sold
Passifs liés aux immeubles destinés à la vente	31 045	97 529	13 837	Liabilities relating to buildings to be sold
Dettes fournisseurs et autres	33 946	24 106	17 796	Trade payables and other accounts payable
Emprunts et dettes financières	58 993	46 621	46 382	Borrowings and financial debt
Passifs d'impôts courants	706	14	0	Current tax liabilities
Dettes fiscales et sociales	3 532	4 677	4 156	Tax and social charges
<b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>	<b>128 222</b>	<b>172 947</b>	<b>82 171</b>	<b>TOTAL CURRENT LIABILITIES</b>
<b>TOTAL</b>	<b>920 911</b>	<b>880 970</b>	<b>762 157</b>	<b>TOTAL</b>

(1) Comptes pro forma pour 2010 et 2011 après retraitement de Banimmo et Jardins des Quais en mise en équivalence. / Pro forma statements for 2010 and 2011 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, a mis à jour en septembre 2011 un guide sur les mesures de performances du rapport intitulé « Best Practice Recommendation »<sup>(1)</sup>.

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

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

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

## Définition des mesures de performance EPRA (EPM) EPRA Performance Measures (EPM) definition

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

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

## Mesures de performance EPRA (EPM) EPRA Performance Measures (EPM)

(K€)	2010	2011	2012	(€000')
Résultat EPRA	16 020	18 499	19 930	EPRA earnings
Actif Net Réévalué EPRA (hors droits)	281 863	287 564	288 777	EPRA net asset value (excl. TT)
ANNR EPRA (hors droits)	ND / NA	317 906	308 817	EPRA NNNAV (excl. TT)
Taux d'occupation EPRA (%)	87,7	89,0	87,8	EPRA occupancy rate (%)
Données par action (€)	2010	2011	2012	Figures per share (€)
Résultat EPRA	1,45	1,60	1,73	EPRA earnings
Actif net réévalué EPRA (hors droits)	30,26	28,97	28,21	EPRA net asset value excl TT
ANNR EPRA (hors droits)	ND / NA	32,02	30,17	EPRA NNNAV excl TT

## Résultat EPRA (Présentation EPRA - méthode indirecte)

### EPRA Earnings (EPRA presentation - indirect method)

(K€)	2010	2011	2012	(€000')
<b>Résultat net - part du groupe</b>	<b>10 319</b>	<b>15 262</b>	<b>4 712</b>	<b>Net profit - Group share</b>
Ajust. des valeurs des immeubles de placement	3 821	(1 679)	5 217	Value adjustments for investment properties
Résultat des cessions d'actif	529	(2 931)	8 501	Net profit or loss on disposal
Ajustement des Goodwill	-	-	-	Goodwill adjustment
Ajustement de valeur des instruments financiers	89	2 262	1 506	Fair value adjustments of hedging instr.
Élément non cash des sociétés MEE	(1 057)	1 258	(906)	Associates non-cash item
Résultat net d'impôt des activités abandonnées	(1 209)	-	-	Net profit from discontinued operations
Impôts non-courants, différés et exit tax	(399)	463	(197)	Non-current tax, deferred and exit tax
Autres éléments non-courants <sup>(1)</sup>	4 304	3 045	1 258	Other non-recurring items <sup>(1)</sup>
Intérêts minoritaires des éléments ci-dessus	(378)	819	(162)	Minority interests in above items above
<b>Résultat EPRA</b>	<b>16 020</b>	<b>18 499</b>	<b>19 930</b>	<b>EPRA earnings</b>

(1) Ce montant n'intègre pas en 2010, 2011 et 2012 les dépréciations sur l'activité de développement, pour respectivement 5,4 M€, 3,0 M€ et 1,4 M€, repris dans les autres produits et charges. / In 2010, 2011 and 2012, this amount excludes the impairment of properties of the development business, which were €5.4m, €3.0m and €1.4m respectively and which are recognised under other income and expenses.

## Résultat EPRA (Présentation courant/non-courant - méthode directe) <sup>(1)</sup>

### EPRA Earnings (Recurring / non-recurring presentation - direct method)<sup>(1)</sup>

(K€)	2010	2011	2012	(€000')
Revenus locatifs	50 006	48 269	46 427	Gross rental income
<b>Loyers nets</b>	<b>42 620</b>	<b>43 084</b>	<b>41 261</b>	<b>Net rental income</b>
Revenus des autres activités	5 071	3 629	4 294	Other income
Frais de fonctionnement	(13 129)	(12 008)	(10 937)	Corporate expenses
<b>EBITDA courant <sup>(2)</sup></b>	<b>34 562</b>	<b>34 705</b>	<b>34 618</b>	<b>Current EBITDA<sup>(2)</sup></b>
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>34 436</b>	<b>34 583</b>	<b>34 503</b>	<b>Current operating profit</b>
Coût de l'endettement financier net	(19 636)	(18 200)	(16 935)	Net financial cost
Impôts (courant)	(121)	23	(51)	Taxes (current)
Sociétés mises en équivalence (courant)	1 918	2 569	2 495	Associates (current)
Divers (courant) <sup>(3)</sup>	0	(0)	(0)	Miscellaneous (current) <sup>(3)</sup>
<b>Résultat net courant</b>	<b>16 596</b>	<b>18 975</b>	<b>20 012</b>	<b>Net current profit</b>
<b>Résultat EPRA (Résultat net courant - Pdg <sup>(4)</sup>)</b>	<b>16 020</b>	<b>18 499</b>	<b>19 930</b>	<b>EPRA Earnings (Net current profit - Gs<sup>(4)</sup>)</b>
Autres produits et charges	(4 220)	(2 612)	(1 550)	Other income and expenses
Résultat des cessions d'actifs	(529)	2 931	(8 501)	Net profit or loss on disposal
Solde net des ajustements de valeurs	(3 821)	1 679	(5 217)	Net balance of value adjustments
Ajustement de valeurs des instr. financiers	(89)	(2 262)	(1 506)	Fair value adjustments of hedging instr.
Impôts (non-courant)	399	(463)	197	Taxes (non-current)
Sociétés mises en équivalence (n-c)	1 057	(1 258)	906	Associates (non-current)
Divers (non-courant) <sup>(3)</sup>	1 126	(433)	293	Miscellaneous (non-current) <sup>(3)</sup>
<b>Résultat net non-courant</b>	<b>(6 078)</b>	<b>(2 418)</b>	<b>(15 380)</b>	<b>Net non-current profit</b>
<b>Résultat net non-courant - pdg <sup>(4)</sup></b>	<b>(5 701)</b>	<b>(3 237)</b>	<b>(15 218)</b>	<b>Net non-current profit - group share<sup>(4)</sup></b>
<b>Résultat net</b>	<b>10 518</b>	<b>16 558</b>	<b>4 632</b>	<b>Net profit</b>
<b>Résultat net - part du groupe</b>	<b>10 319</b>	<b>15 262</b>	<b>4 712</b>	<b>Net profit - group share</b>

(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 en 2010, 2011 et 2012 les dépréciations sur l'activité de développement, pour respectivement 5,4 M€, 3,0 M€ et 1,4 M€, repris dans les autres produits et charges. / Current EBITDA represents the current operating profit excluding current depreciation and amortization costs. In 2010, 2011 and 2012, this amount excludes the impairment of properties of the development business, which were €5.4m, €3.0m and €1.4m respectively and which are recognised under other income and expenses.

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

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

## Résultat EPRA par action EPRA Earnings per share

(K€)	2010	2011	2012	(€000')
Résultat net - part du groupe	10 319	15 262	4 712	Net profit - Group share
Coût des TSDI	(2 698)	(3 149)	(2 696)	PSL charges
Coût des ORA	(3 637)	(2 151)	(1 498)	Convertibles charges
Résultat net - part du groupe ajusté pour le calcul du résultat par action	3 985	9 962	518	Net profit - Group share adjusted for the earnings per share
Réintégration du coût des ORA 1 et 2	3 637	2 151	1 498	Convertibles adjustments
Résultat net - part du groupe ajusté pour le calcul du résultat dilué par action (après conversion des ORA)	7 622	12 113	2 016	Net profit - Group share adjusted for the diluted earnings per share (after convertibles charges)
Retraitement EPRA	5 701	3 237	15 218	EPRA adjustments
Résultat EPRA ajusté du coût des TSDI pour le calcul du résultat EPRA par action	13 323	15 349	17 233	EPRA earnings adjusted for the PSL charges
Résultat par action (€)	0,53	1,19	0,06	Earnings per share (€)
Résultat dilué par action (€)	0,83	1,26	0,20	Diluted earnings per share (€)
Résultat EPRA par action (€)	1,45	1,60	1,73	EPRA earnings per share (€)
<b>Nombre d'actions</b>				<b>Number of shares</b>
Nombre d'actions en circulation	8 113 566	9 002 042	9 033 959	Outstanding number of shares
Nombre moyen d'actions en autocontrôle	(543 365)	(652 545)	(337 669)	Average treasury shares
Nombre moyen d'actions (hors autocontrôle)	7 570 201	8 349 497	8 696 290	Average number of shares (excl.Tr. shares)
Nombre d'actions nouvelles en remboursement des ORA	1 622 400	1 248 000	1 248 000	Number of convertible shares
Nombre moyen d'actions dilués (hors autocontrôle)	9 192 601	9 597 497	9 944 290	Average diluted number of shares (excl.Tr. shares)

## ANR IFRS IFRS NAV

(K€)	2010	2011	2012	(€000')
Fonds propres (avant affectation)	347 462	348 447	351 434	Shareholders' equity (before allocation)
dont ORA	31 662	20 763	20 770	of which convertibles
dont TSDI	73 345	73 436	73 215	of which PSL
dont autocontrôle	(6 777)	(4 952)	(571)	Of which treasury shares
dont autres	249 232	259 200	258 019	Of which other
Retraitement des TSDI	(73 345)	(73 436)	(73 215)	PSL adjustments
ANR IFRS dilué hors droits	274 117	275 011	278 219	Diluted IFRS NAV
Droits de transfert (pdg <sup>1</sup> )	40 492	38 915	35 201	Transfer tax (gs <sup>1</sup> )
ANR IFRS dilué droits inclus	314 609	313 926	313 419	Diluted IFRS NAV incl. TT <sup>2</sup>
<b>ANR IFRS dilué hors droits par action</b>	<b>29,43</b>	<b>27,70</b>	<b>27,18</b>	<b>Diluted IFRS NAV per share</b>
<b>ANR IFRS dilué droits inclus par action</b>	<b>33,78</b>	<b>31,62</b>	<b>30,61</b>	<b>Diluted IFRS NAV incl. TT<sup>2</sup> per share</b>
<b>Nombre d'actions</b>				<b>Number of shares</b>
Nombre d'actions en circulation	8 113 566	9 002 042	9 033 959	Outstanding number of shares
Autocontrôle	(421 366)	(323 194)	(44 407)	Treasury shares
ORA convertie	1 622 400	1 248 000	1 248 000	Exercised convertibles
Nombre d'actions dilués (hors autocontrôle)	9 314 600	9 926 848	10 237 552	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€)	2010	2011	2012	(€000')
ANR IFRS dilué hors droits	274 117	275 011	278 219	Diluted IFRS NAV
Retraitements EPRA	7 746	12 553	10 559	EPRA adjustments
dont juste valeur des instruments financiers	9 497	14 282	12 630	of which fair value of financial instruments
- Actif - Dérivés à la juste valeur (pdg <sup>1</sup> )	4 030	2 670	1 365	Derivatives at fair value (gs <sup>1</sup> ) - Asset -
- Passif - Dérivés à la juste valeur (pdg <sup>1</sup> )	13 526	16 953	13 996	Derivatives at fair value (gs <sup>1</sup> ) - Liabilities -
dont impôts différés net	(1 750)	(1 729)	(2 072)	of which net deferred tax
- Actif d'impôts différés (pdg <sup>1</sup> )	3 282	3 683	3 966	Asset deferred tax (gs <sup>1</sup> )
- Passif d'impôts différés (pdg <sup>1</sup> )	1 531	1 955	1 894	Liabilities deferred tax (gs <sup>1</sup> )
ANR EPRA hors droits	281 863	287 564	288 777	EPRA NAV
ANR EPRA droits inclus	322 355	326 479	323 978	EPRA NAV incl. TT <sup>2</sup>
<b>ANR EPRA hors droits par action</b>	<b>30,26</b>	<b>28,97</b>	<b>28,21</b>	<b>EPRA NAV per share</b>
<b>ANR EPRA droits inclus par action</b>	<b>34,61</b>	<b>32,89</b>	<b>31,65</b>	<b>EPRA NAV incl. TT<sup>2</sup> per share</b>

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

(2) TT standing for transfer tax

**ANNR EPRA**  
**EPRA NNAV**

(K€)	2010	2011	2012	(€000')
Retraitement EPRA	(7 746)	(12 553)	(10 559)	EPRA adjustments
Variation de JV de la dette	ND / NA	42 895	30 599	Change of the debt fair value
ANNR EPRA hors droits	ND / NA	317 906	308 817	EPRA NNAV
ANNR EPRA droits inclus	ND / NA	356 820	344 018	EPRA NNAV incl. TT <sup>2</sup>
<b>ANNR EPRA hors droits par action</b>	<b>ND / NA</b>	<b>32,02</b>	<b>30,17</b>	<b>EPRA NNAV per share</b>
<b>ANNR EPRA droits inclus par action</b>	<b>ND / NA</b>	<b>35,94</b>	<b>33,60</b>	<b>EPRA NNAV incl. TT<sup>2</sup> per share</b>

**Taux de vacance EPRA**  
**EPRA Vacancy rate**

Classe d'actif (M€)	Loyers faciaux	Surface locative (m <sup>2</sup> )	VLM <sup>1</sup> sur vacant	VLM <sup>1</sup>	Taux de vacance
Type of asset (€m)	Headline rents	Lettable space (sqm)	ERV <sup>1</sup> on vacant	ERV <sup>1</sup>	Vacancy rate
Paris (Bureaux / Offices)	5,0	11 767	0,1	5,3	1,3%
Bureaux / Offices	18,2	139 736	2,3	18,7	12,4%
Surfaces commerciales / Retails	4,4	40 957	1,7	6,2	26,8%
Entrepôts et Locaux d'Activités / Warehouses and Industrials	12,8	308 551	1,4	14,5	9,9%
Autres / Others	0,3	4 602	0,0	0,3	0,0%
<b>Total</b>	<b>40,7</b>	<b>505 612</b>	<b>5,5</b>	<b>45,0</b>	<b>12,2%</b>

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

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

(K€)	2010	2011	2012	(€000')
Dette financière nette	465 266	434 689	333 787	Net financial debt
Dette allouée à la location-financement	(41 983)	(27 287)	(23 392)	Debt allocated to lease financing
Dette allouée aux titres de participation				Debt allocated to investment securities
Dette allouée à l'activité de développement				Debt allocated to development business
<b>Dette nette pour immeubles de placement</b>	<b>423 283</b>	<b>407 402</b>	<b>310 396</b>	<i>Debt for investment properties</i>
Valeur des immeubles (droits inclus)	724 956	709 048	580 447	Value of properties (incl. TT)
Sociétés foncières mises en équivalence	83 771	83 692	87 594	Property companies on equity basis
Retraitement VEFA & Immobilisation	12 392	10 002	14 397	VEFA & Fixed assets adjustments
<b>Valeur du patrimoine droits inclus retraitée</b>	<b>821 119</b>	<b>802 741</b>	<b>682 438</b>	<b>Adjusted portfolio value incl. taxes</b>
<b>LTV</b>	<b>51,5%</b>	<b>50,8%</b>	<b>45,5%</b>	<b>LTV</b>

# INFORMATIONS RSE\* CSR INFORMATION\*

\* La Responsabilité Sociale de l'Entreprise (RSE) intègre l'ensemble des informations traitant des aspects sociaux, environnementaux, sociétaux et économiques de l'entreprise dans ses activités et dans ses interactions avec ses parties prenantes, telle que définie par le décret du 24 avril 2012 relatif aux obligations de transparence des entreprises en matière sociale et environnementale.

Dans ce cadre, trois niveaux de déclarations sont utilisés, qui sont ceux proposés par France GBC dans son guide Reporting RSE :

Niveau corporate : limité aux immeubles utilisés par la société pour son usage propre (siège social).

Niveau activité : limité aux immeubles correspondant au chiffre d'affaires avec trois périmètres :

- 1) Aucune information disponible
- 2) Information disponible uniquement pour les parties communes gérées
- 3) Information disponible pour l'ensemble

Niveau parties prenantes : intégrant l'impact environnemental des projets dans leur ensemble, de leur construction à leur utilisation.

En cohérence avec la méthode de consolidation, les trois niveaux concernent Affine et ses filiales consolidées par intégration globale (Banimmo et Jardins des Quais étant par conséquent exclues du champ des déclarations).

\* Corporate Social Responsibility (CSR) includes all information pertaining to the social, environmental, societal and economic aspects of the company's operations and interactions with its stakeholders, as defined by the decree of 24 April 2012 regarding corporate social and environmental transparency requirements.

Three levels of reporting are used, which are those recommended by France GBC in its CSR Reporting guide:

Corporate level: limited to buildings used by the company for its own use (head office).

Operational level: limited to buildings associated with revenues, with three areas of scope:

- 1) No available information
- 2) Information available only for managed common parts
- 3) Information available for the entire building

Stakeholder level: incorporating the environmental impact of programmes in their entirety, from construction to use.

In keeping with the consolidation method of accounting, the above three levels apply to Affine and its fully consolidated subsidiaries (therefore excluding Banimmo and Jardins des Quais).

## Informations sociales Social information

### Emploi

#### Effectif total et répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique

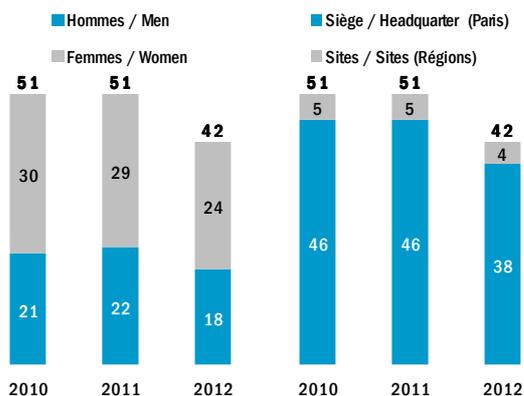
Au 31 décembre 2012, l'effectif total du groupe est de 42 personnes : 7 employés, 32 cadres et 3 mandataires sociaux. La répartition hommes/femmes est la suivante : 24 femmes (dont 5 employées, 18 cadres et 1 mandataire social) et 18 hommes (dont 2 employés, 14 cadres et 2 mandataires sociaux).

### Employment

#### Total workforce and breakdown of employees by gender, age and geographical area

At 31 December 2012, the Group had 42 employees, broken down as follows: 7 employees, 32 managers and 3 executives. The male/female breakdown is as follows: 24 women (5 employees, 18 managers and 1 executive) and 18 men (2 employees, 14 managers and 2 executive).

## Répartition des effectifs par sexe et localisation Workforce breakdown by gender and location



### Embauches et licenciements

Au cours de l'exercice, 1 recrutement a été réalisé par le groupe en contrat à durée indéterminée ; le nombre de départs (départ à la retraite, démission, licenciement) s'est élevé à 9 personnes.

Il n'existe pas de plan de réduction des effectifs au sein du groupe.

### Rémunérations et leur évolution

Une fois par an au minimum les directeurs rencontrent leurs collaborateurs pour une évaluation individuelle, occasion de faire le point sur les réalisations, les objectifs de performance, les perspectives d'évolution de carrière et les éventuels besoins de formation. Le processus d'évaluation permet en outre au collaborateur d'obtenir chaque année une appréciation complète de ses compétences et des aspects à développer.

Le montant total des rémunérations brutes versées aux salariés en 2012 s'élève à 3,5 M€, soit une augmentation de 1,3 % par personne par rapport à l'exercice précédent. Les charges sociales employeur seul représentent 54 % du salaire brut.

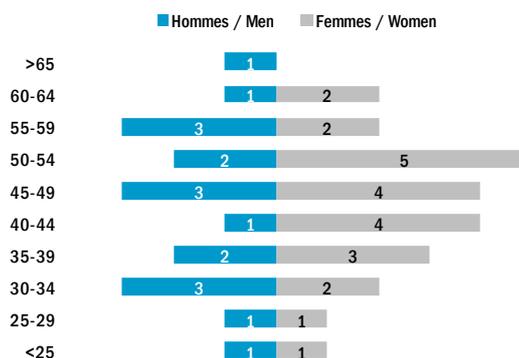
Contrairement aux exercices antérieurs, aucune somme n'a été versée en 2012 au titre de l'intéressement au résultat de l'exercice 2011. Un nouvel accord d'intéressement a été signé comme indiqué ci-après dans la rubrique « Bilan des accords collectifs ».

Au 31 décembre 2012, les salariés du groupe Affine ne détiennent aucune participation dans le capital de leur société au titre d'un fonds commun de placement ou d'un plan d'épargne d'entreprise (article L.225-102 du Code de commerce).

### Organisation du travail

#### Organisation du temps de travail

## Pyramide des âges Age pyramid



### Recruitment and redundancies

The Group recruited 1 employee during the period on permanent contract; 9 people left the company (due to retirement, resignation or lay-off).

The Group has no plans to downsize.

### Salaries and changes

At least once a year, managers meet their employees for an individual assessment. This is an opportunity to take stock of achievements, review performance targets and career development prospects, and identify any training needs. The appraisal process also enables employees to receive a full yearly appraisal of their skills and areas for development.

In 2012 employee gross salaries totalled €3.5m, up 1.3% per employee compared with the previous financial year. Social Security contributions for the employers accounted for 54% of gross salary.

Unlike in previous financial years, no amount was paid out in 2012 in respect of 2011 profit sharing. A new profit-sharing agreement was signed as stated below under "Collective bargaining agreements".

At 31 December 2012, employees of the Affine Group had no holdings in the company's share capital through a mutual fund or company savings plan (Article L.225-102 of the French Commercial Code).

### Organisation of labour

#### Organisation of working hours

La durée du temps de travail pour les salariés travaillant à temps plein est de 1 607 heures par an. Il y a un salarié à temps partiel.

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

### Absentéisme

Le nombre total de jour d'absence en 2012 a été de 212 jours contre 273 en 2011, soit 4,6 jours par salarié contre 5,4 en 2011. Les causes de l'absentéisme dans la société sont principalement la maladie et les congés maternité.

## Relations sociales

### Organisation du dialogue social, notamment procédures d'information et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci

Le personnel est représenté au sein d'Affine par des délégués du personnel qui se chargent de réunir les questions ou remarques que les salariés souhaitent présenter à la direction générale, d'en discuter, et le cas échéant de trouver un accord satisfaisant pour l'ensemble des parties ; les décisions prises à la suite de ces réunions sont portées dans un compte rendu à la connaissance de l'ensemble des salariés.

Les questions du personnel sont exprimées soit par discussion, soit par courriel, soit par une boîte aux lettres mise à la disposition du personnel.

Les réunions hebdomadaires des directeurs font l'objet d'un relevé de décisions diffusé à l'ensemble des salariés.

Des réunions générales d'information sont organisées par la direction générale en cours d'année, pour présenter au personnel les résultats annuels et semestriels ou toutes questions importantes sur l'organisation ou la marche de la société.

Au sein des locaux sont affichés l'ensemble de la communication obligatoire ainsi que les communiqués de presse du groupe. Ces derniers sont également transmis par courriel aux salariés au même moment qu'aux administrateurs, investisseurs et journalistes.

### Bilan des accords collectifs

En 2012, les accords collectifs suivants ont été signés :

Changement de convention collective :

Le retrait du statut d'établissement de crédit obtenu par Affine en décembre 2011 a eu pour conséquence un changement de convention collective. Affine ne relève donc plus de la convention collective des sociétés financières mais de celle de l'immobilier, qui

Full-time employees work 1,607 hours per year. There is one part-time employee.

In December 2001, Affine signed an agreement to reduce working hours and introduce flexible working time with an annual workload of 1,600 hours. The "Solidarity Day" instituted by the Law of 30 June 2004 was allocated to the number of legal leisure days.

### Absenteeism

An total of 212 days were lost in 2012 compared with 273 in 2011, i.e. 4,6 days per employee compared to 5,4 in 2011. Causes of absenteeism in the company were mainly illness and maternity leave.

## Employee and management relations

### Dialogue organised between management and employees, especially procedures for providing information to employees and the consulting and negotiation process

Affine employees are represented by delegated staff members who take charge of gathering questions and remarks that the employees want to present to management, to discuss about it and if necessary to seek an agreement that suits all parties; decisions taken during those meetings are brought in record to the attention of for all employees.

Staff questions are expressed through discussion, by email or via a mailbox available to staff.

Decisions made at weekly managers' meetings are released to all staff.

General information meetings are held by general management throughout the year to present annual and half-yearly results to staff or to discuss important issues relating to the company's organisation or functioning.

All mandatory notices are posted on company premises, as are the Group's press releases. The latter are also emailed to employees at the same time as they are sent to board members, investors and journalists.

### Collective bargaining agreements

The following collective agreements were signed in 2012:

Change in the collective labour agreement:

The withdrawal of the credit institution status obtained by Affine in December 2011 led to a change in the collective labour agreement. Accordingly, Affine is not anymore associated to the financial companies collective labour agreement but to the property sector

s'applique obligatoirement aux entreprises du secteur auquel Affine est désormais rattachée.

La convention des sociétés financières a continué néanmoins à s'appliquer pendant une période transitoire expirant théoriquement le 19 mars 2013, ramenée avec l'accord des salariés au 1er janvier 2013.

Les modalités d'application de la nouvelle convention collective ont été négociées avec les délégués du personnel et les avenants aux contrats de travail correspondants ont ainsi été signés par les salariés.

**Nouvel accord d'intéressement :**

Parallèlement à la dénonciation anticipée de l'accord d'intéressement arrivant à échéance le 31 décembre 2012, un nouvel accord a été signé le 8 juin 2012 par l'ensemble du personnel pour une application au titre de l'exercice 2012. Le résultat opérationnel consolidé (avant ajustements de juste valeur) diminué du coût de l'endettement financier a été retenu comme base de calcul de l'intéressement.

**Accord sur l'aménagement du temps de travail :**

L'application de l'accord collectif du 21 décembre 2011 relatif à l'aménagement du temps de travail n'a pas été remise en cause par le changement d'activité de la société ; toutefois certaines clauses ont été précisées et actualisées pour tenir compte de l'évolution de l'activité de la société et de la législation.

## Santé et sécurité

### Conditions de santé et de sécurité au travail

Depuis 2010, les collaborateurs du groupe évoluent dans de nouveaux locaux ; ce nouvel environnement permet d'améliorer les échanges entre les collaborateurs et la qualité du travail en offrant un espace plus convivial, neuf, et bénéficiant des dernières technologies en terme de confort visuel (système d'éclairage) et d'ergonomie.

Le groupe veille également au bien-être de ses collaborateurs en offrant le choix entre l'accès à un restaurant d'entreprise et des tickets restaurants, et en organisant des manifestations festives pour la fin de l'année ou à l'occasion d'événements marquants l'année, tels que l'arrivée ou le départ d'un collaborateur ou encore un mariage ou une naissance, une proximité rendue possible par la taille humaine de la société.

Le groupe a également mis en place une campagne de vaccination contre la grippe saisonnière depuis 2000.

Conformément à la réglementation applicable, l'évaluation des risques dans l'entreprise a été réalisée. Les résultats de cette évaluation ont été retranscrits dans le document unique de sécurité.

**Bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail**

agreement, which by law applies to companies in the property sector, with which Affine is now associated.

However, the financial companies agreement will continue to apply for a transition period expiring theoretically on 19 March 2013, brought back to 1 January 2013 with employees agreement.

The terms for applying the new collective labour agreement were negotiated with staff representatives and the corresponding employment contract amendments were signed by employees.

**New profit-sharing agreement:**

In parallel with the early termination of the profit-sharing agreement expiring on 31 December 2012, a new agreement was signed on 8 June 2012 by all staff for application in respect of the 2012 financial year, with profit-sharing premiums based on consolidated operating income (before fair value adjustments) less borrowing costs.

**Agreement to adjust working hours:**

The company's change in activity did not affect the application of the collective agreement of 21 December 2011 regarding the adjustment of working hours. However, some clauses were clarified and updated to reflect changes in the company's operations and in legislation.

## Health and safety

### Health and safety in the workplace

Since 2010, employees are in new premises: this new environment aims to improve information sharing among employees and enhance the quality of their work by providing a new and more convivial work space equipped with the latest technology in terms of visual comfort (lighting system) and ergonomics.

The Group also ensures the wellbeing of its employees, for instance by offering access either to a staff canteen or to lunch vouchers, and by organising festive events for the end-of-year party or to celebrate special occasions such as the arrival or departure of an employee, a marriage or a birth. These kinds of close-knit events are possible because of the company's small size.

The Group has also organised seasonal flu vaccination campaigns since 2000.

In accordance with applicable regulations, an assessment was made of risks within the company. The results of this assessment were reported in the special document on safety and security.

**Workplace health and safety agreements signed with trade unions or employee representatives**

The Group did not sign any specific agreements

Le groupe n'a pas signé d'accord spécifique en matière de santé et de sécurité au travail.

#### Accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité, ainsi que les maladies professionnelles

La société n'a enregistré aucun accident de travail ni aucune maladie professionnelle.

## Formation

#### Politiques mises en œuvre en matière de formation

L'évaluation individuelle annuelle est l'occasion de faire le point sur les éventuels besoins de formation. La politique mise en place vise à s'assurer que les collaborateurs possèdent ou acquièrent les compétences et l'autonomie nécessaire pour prendre des décisions en adéquation avec leurs responsabilités.

La formation a porté sur deux axes : technique et linguistique. Le budget formation d'Affine représente 0,92 % de la masse salariale (minimum légal de 0,9 %) ; 28 collaborateurs en ont bénéficié en 2012.

Des cours d'anglais sont dispensés deux fois par semaine dans les locaux de la société.

Dans le cadre de l'implémentation d'un nouveau système d'information, l'ensemble des collaborateurs a suivi une formation afin de comprendre les enjeux de ce nouvel outil et d'en assurer la maîtrise.

#### Nombre total d'heures de formation

Le nombre total d'heures de formation a été de 1 154 heures en 2012.

## Égalité de traitement

#### Mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes

La société s'attache à offrir les mêmes opportunités de développement au sein du groupe aux femmes et aux hommes. La société compte en 2012 deux directeurs féminins et deux directeurs masculins.

#### Mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées

La société travaille dès qu'elle en a la possibilité avec des prestataires employant des handicapés.

Affine a versé en 2012 à l'Association du fonds d'insertion professionnelle des travailleurs handicapés (Agefiph) une somme de 7 369 €.

#### Politique de lutte contre les discriminations

Le groupe est attentif aux enjeux de la discrimination

regarding health and safety in the workplace.

#### Workplace accidents, particularly frequency and seriousness, and occupational illnesses

The company recorded no workplace accident or occupational illness.

## Training

#### Implemented training policies

Potential training needs are assessed during yearly individual appraisals. The Group's training policy is designed to ensure that employees have, or can acquire, the skills and autonomy required to make decisions in line with their responsibilities.

Staff training focuses on two main areas: technical and linguistic. Affine's training budget accounts for 0.92% of payroll (legal minimum of 0.9%); 28 employees benefited from training in 2012.

English lessons are given twice a week in the company's offices.

When a new information system was implemented, all employees received training to understand the issues of this new tool and to master its use.

#### Total number of training hours

The total number of training hours in 2012 was 1,154.

## Equal treatment

#### Measures taken to promote equality between men and women

The company offers the same opportunities for career advancement within the Group to men and women. In 2012 the company had two female and two male senior managers.

#### Measures taken to promote the employment and integration of people with disabilities

The company works whenever it can with contractors who employ disabled people.

In 2012, Affine contributed €7,369 to France's Fund Management Organisation for the Professional Integration of People with Disabilities (AGEFIPH), which supports the integration of disabled people into the workforce.

#### Anti-discrimination policy

The Group is aware of discrimination issues and

et s'attache à ce qu'il n'y ait aucune discrimination lors des recrutements et dans les évolutions de carrière ou de rémunérations.

Conformément à la réglementation, Affine et les sociétés affiliées au sens de l'article L 2331-1 du Code du Travail ont mis en place en décembre 2009, un plan en faveur de l'emploi des seniors pour les salariés du groupe. Ce plan, valable jusqu'en 2012 prévoit notamment d'anticiper l'évolution des carrières professionnelles, de développer les compétences, de favoriser l'accès des salariés de plus de 50 ans à la formation, et d'aménager la transition des salariés entre activité professionnelle et retraite. Le plan est actuellement en cours de réactualisation.

### **Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail**

L'activité du groupe se limite au territoire de la Communauté Européenne, ce qui implique notamment le respect des stipulations en matière de :

- liberté d'association et du droit de négociation collective,
- d'absence de discriminations en matière d'emploi et de profession,
- d'absence de travail forcé ou obligatoire et de travail des enfants.

strives to avoid any discrimination when hiring new staff and in career development or evolution of remuneration.

In accordance with the law, Affine and its associated companies, as defined in Article L 2331-1 of the French Labour Code, introduced a plan in 2009 to promote jobs for seniors applicable to employees of the Group. The plan was valid until the end of 2012 and included provisions for anticipating career changes, developing skills, promoting access to training for employees over the age of 50, and helping employees transition into retirement. The plan is under an renewal process.

### **Promoting and upholding the fundamental conventions of the International Labour Organisation**

The Group's business is limited to the European Community, which requires, in particular, compliance with stipulations regarding:

- freedom of association and the right to collective bargaining,
- elimination of discrimination in respect of employment and occupation,
- elimination of all forms of forced or compulsory labour and child labour.

# Informations environnementales Environmental information

## **Politique générale en matière environnementale**

**Organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales, et le cas échéant les démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement**

Affine a initié une réflexion Développement Durable en considérant l'impact de son activité de foncière sur l'environnement. Cette démarche est orientée vers le diagnostic environnemental de son patrimoine et la sensibilisation des locataires aux problématiques environnementales. Affine est convaincue que la réduction de l'empreinte écologique passe d'abord par une réflexion menée en commun avec les locataires sur l'utilisation des locaux et la mise en place de systèmes plus économes en ressources naturelles, la mesure de l'impact sur l'énergie, l'eau, les déchets et le carbone, et l'évaluation d'investissements de remise aux normes des immeubles du patrimoine les plus énergivores. La signature de baux verts, ou la recherche de

## **General environmental policy**

**Organisation of the company to take into account environmental issues and, where appropriate, processes for environmental assessment or certification**

Affine initiated a sustainable development review that considered the impact of its property business on the environment. This process is geared towards making an environmental diagnosis of the Group's assets and raising tenants' awareness of environmental issues. Affine believes that reducing the ecological footprint starts with a process of reflection conducted jointly with tenants on the use of the premises, installing systems that use natural resources sparingly, measuring the impact on energy, water, waste and carbon, and evaluating investments to upgrade the portfolio's less energy efficient buildings and ensure their compliance with standards. The signing of green leases and efforts to obtain environmental certifications, especially BREEAM Refurbishment for existing assets and HQE for development

labellisations environnementales, en particulier BREEAM Rénovation pour le patrimoine existant et HQE pour les opérations de développement menées par Concerto, en particulier, sont des exemples d'applications concrètes de ces principes dans l'activité opérationnelle d'Affine.

Au-delà de cette campagne de sensibilisation, Affine estime que la réflexion du secteur immobilier concernant la prise en compte de problématiques de Développement Durable dans ses métiers reste encore à harmoniser et préciser. Elle s'est donc impliquée dans la réflexion sur les orientations de place et le partage de ses expériences, au sein de la Commission Valorisation Verte du Grenelle de l'Environnement, ainsi que dans le Pôle Finance Innovation-Immobilier Durable de Paris Europlace.

Cette démarche s'inscrit dans un objectif de responsabilité sociétale du groupe, et de préservation de la valeur de son patrimoine. Cette réflexion environnementale a amené Affine à repenser sa stratégie de patrimoine, afin de faire de la performance environnementale un critère significatif dans sa politique d'investissement et d'arbitrage. Affine vise, en effet, à acquérir de façon privilégiée des bâtiments qui, d'ores et déjà, se conforment aux critères les plus avancés de performance environnementale, ou qui pourraient s'y conformer en impliquant des investissements limités. Similairement, le groupe arbitre les actifs qui ne peuvent pas être aisément adaptés aux critères environnementaux.

Le processus de *reporting* des données environnementales va être révisé afin de tenir compte des évolutions du cadre réglementaire prévues dans la loi dite « Grenelle II ». Les axes d'amélioration identifiés concerne la mise en place d'un processus permettant la collecte des informations environnementales, la définition des indicateurs les plus pertinents et les plus adaptés, et la consolidation des différents agrégats afin de faciliter l'analyse des données.

Au niveau corporate, à l'occasion de son déménagement, la société a investi dans une installation d'éclairage à détection de présence dans les salles de réunions et les couloirs, limitant ainsi la consommation d'énergie.

Au niveau activité, la société recherche, à l'occasion de la rénovation de ses immeubles, le meilleur compromis entre l'amélioration du patrimoine existant en termes de consommation de fluides et le rendement à moyen terme.

Depuis 2011, la société a signé 5 baux verts.

#### **Actions de formation et information des salariés en matière de protection de l'environnement**

En sa qualité de foncière, Affine est consciente qu'au delà des qualités techniques d'un immeuble en terme environnemental, le comportement de l'utilisateur est la clé dans la consommation de tout type de fluide.

programmes, led in particular by Concerto, are examples of how these principles are being applied to Affine's operating activities.

Beyond this awareness campaign, Affine believes that the consideration given by the property sector to sustainable development issues in its business activities still needs to be standardised and clarified. It is therefore actively involved in discussing best practices and sharing its experiences within the Green Valuation Commission of France's Grenelle de l'Environnement, a multi-party environmental initiative, and within the "Pôle Finance Innovation – Immobilier Durable", the finance, innovation and sustainable real estate division of Paris Europlace.

This approach is in line with the Group's objective of social responsibility and preserving the value of its properties. This environmental forum has led Affine to rethink its property strategy in order to make environmental performance a significant criterion in its investment and disposal policy. Affine aims to focus on the acquisition of buildings which already comply with the most advanced environmental performance criteria, or which could achieve such compliance with limited investment. Similarly, the Group is disposing of assets that cannot be readily adapted to environmental criteria.

The process for reporting environmental data is to be revised to take account of regulatory changes under what is known as the "Grenelle II" Act. The areas identified for improvement include establishing a process to collect environmental data, defining the most relevant and suitable indicators, and consolidating aggregates to facilitate data analysis.

At the corporate level, when the company moved headquarters, it invested in a presence detection lighting system in conference rooms and corridors to reduce energy consumption.

At the operational level, when refurbishing its buildings the company looks for the best compromise between improving existing assets in terms of utility consumption, and improving performance in the medium term.

The company has signed 5 green leases since 2011.

#### **Employee training and information on environmental protection**

As a property company, Affine is aware that beyond a building's environment-related technical qualities, user behaviour plays a key role in the use of any kind of utility.

Dans le cadre de la formation de ses « asset managers », le groupe a organisé une journée d'information sur la qualité énergétique des bâtiments traitant du niveau de performance actuel, de la réglementation, des techniques envisageables, des actions à mettre en place...

Au niveau activité, un plan de sensibilisation des locataires ou utilisateurs est lancé.

#### **Moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions**

La nature de l'activité d'Affine ne présente pas de danger particulier pour l'environnement.

En dehors des bureaux et des commerces, les entrepôts peuvent selon les locataires présenter des risques plus ou moins importants pour l'environnement.

Les sites logistiques nécessitant une autorisation d'exploiter disposent d'un bassin de confinement des eaux d'extinction d'incendie d'un volume suffisant. La quantité d'eau à retenir est estimée au vu de l'étude des dangers, prenant en considération les besoins en eau des sapeurs pompiers, la réserve d'eau pour le moyen de protection (type sprinkler) et le volume d'eau lié aux intempéries, en tenant compte de la rapidité des moyens d'intervention ainsi que de la nature des matières stockées. Les eaux ainsi récupérées, potentiellement polluées, sont maintenues isolées du réseau d'eaux pluviales par une vanne manuelle ou automatique.

**Montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement**, (sauf si cette information est de nature à causer un préjudice sérieux à la société dans un litige en cours)

Au regard de la nature non risquée de l'activité d'Affine, aucune provision ou garantie pour risques en matière d'environnement n'a été faite.

### **Pollution et gestion des déchets**

#### **Mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement**

En dehors des mesures prises concernant la mise en place d'un bassin de confinement des eaux d'extinction d'incendie, aucun autre type de risque de pollution n'a été identifié et donc considéré.

#### **Mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets**

Une politique efficace de gestion des déchets doit se fonder sur une coopération active avec les locataires. Ceux-ci sont régulièrement informés sur les systèmes de gestion des déchets et des équipements de tri du site. Les baux ou « baux verts », selon les cas, peuvent prévoir des exigences minimum en matière de tri et de

As part of its asset manager training, the Group organised an information day focusing on the energy performance of buildings and addressing, among other issues, current performance levels, regulations, potential technology and new initiatives to be implemented.

On an operational level, a plan has been introduced to raise awareness among tenants and users.

#### **Means employed to prevent environmental risks and pollution**

The nature of Affine's business does not pose any particular danger to the environment.

Excluding offices and retail complexes, warehouses could, depending on the tenants, present environmental risks of varying degrees of severity.

Logistics sites requiring an operating licence have containment ponds with sufficient volume of water for fire extinguishing. The amount of water to be held in these ponds is estimated based on a hazard analysis and takes into account the water that would be needed by fire crews, the water supply required for protection purposes (sprinklers, for example), the volume of water related to heavy rains, the speed of emergency responses and the nature of the materials being stored. Water recuperated from these ponds is potentially polluted and kept separate from the rainwater network by a valve operated manually or automatically.

**Amount of provisions and guarantees for environmental risk**, (except in cases where such information is likely to cause serious damage to the company in an ongoing dispute)

With regard to Affine's operations posing no risk, no provision or guarantee for environmental risk has been made.

### **Pollution and waste management**

#### **Measures to prevent, reduce or repair air, water and soil emissions that seriously impact the environment**

Apart from the steps taken regarding the establishment of a containment pond for fire extinguishing purposes, no other type of pollution risk has been identified and thus considered.

#### **Measures to prevent, recycle and dispose of waste**

An effective waste management policy must be based on active cooperation with tenants, who are regularly informed about the site's waste management systems and sorting equipment. Leases or "green leases", where applicable, may stipulate minimum requirements in terms of waste recycling and sorting.

At warehouses, tenants have to separate ordinary

recyclage des déchets.

Concernant les entrepôts, les locataires sont tenus d'effectuer un tri entre les déchets industriels banals (DIB) et déchets industriels souillés (DIS).

#### **Prise en compte des nuisances sonores et le cas échéant de toute autre forme de pollution spécifique à une activité**

Sur les sites logistiques une intensité sonore maximum est définie. Tous les 2 ans, l'administration a la possibilité de demander une étude afin de vérifier le bon respect de ces limites.

### **Utilisation durable des ressources**

#### **Consommation d'eau et approvisionnement en fonction des contraintes locales**

Le groupe s'appuie sur une étroite coopération avec ses clients/locataires afin de réduire la consommation d'eau des actifs existants. Les baux « verts », les comités de développement durable organisés avec les locataires ainsi que les études portant spécifiquement sur l'eau permettent de sensibiliser les différentes parties prenantes à cet enjeu de préservation de la ressource en eau.

S'agissant des projets de développement, rénovation et extension, l'efficacité des équipements installés est un facteur déterminant qui guide les choix techniques (toilettes, extincteurs, système d'extinction incendie à eau, système de climatisation, etc.) permettant de s'engager dans une démarche de limitation de la consommation d'eau.

Au niveau corporate, la consommation en eau a été de 271 m<sup>3</sup> en 2012.

#### **Consommation de matières premières et mesures prises pour améliorer l'efficacité de leur utilisation**

A l'occasion de rénovations ou de nouveaux chantiers, le groupe étudie la possibilité de réutiliser les structures et matériaux existants. Par ailleurs, les matériaux à faible impact sur l'environnement et les produits et matériaux recyclés sont privilégiés.

La société collecte l'ensemble des cartouches d'imprimante utilisées, pour les remettre à une association spécialisée dans ce type de recyclage.

#### **Consommation d'énergie, mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et recours aux énergies renouvelables**

La stratégie immobilière d'Affine, se caractérisant par des immeubles en grande majorité multi-locataires et d'une taille moyenne proche de 10 M€, ne permet pas au groupe d'envisager pour le moment la mise en place d'une politique spécifique quant à la négociation d'achat électrique pour l'ensemble de son parc immobilier, permettant de favoriser une source de production d'énergie qui serait plus « verte ».

industrial waste from contaminated industrial waste.

#### **Consideration of noise pollution and, where applicable, any other form of pollution specific to an activity**

A maximum sound intensity has been established for logistics sites. Every two years, local authorities may request a study to check compliance with these limits.

### **Sustainable use of resources**

#### **Water consumption and supply based on local requirements**

The Group relies on close cooperation with its customers and tenants to reduce water consumption in its existing buildings. "Green" leases, sustainable development committees organised with tenants, and specific water-related studies help educate the various stakeholders about the challenge of conserving water resources.

For development, refurbishment and extension programmes, the effectiveness of installed equipment is a decisive factor when it comes to making technical choices (toilets, extinguishers, water-based fire extinguishing systems, air-conditioning systems, etc.) and is part of the drive to reduce water consumption.

At the corporate level, water consumption was 271 m<sup>3</sup> in 2012.

#### **Consumption of raw materials and measures taken to improve the efficiency of their use**

For refurbishment or new projects, the Group studies the possibility of re-using existing structures and materials. Preference is given to materials with low environmental impact and recycled products or materials.

The company collects all the used cartridges and give them to an association specialized in this kind of recycling.

#### **Energy consumption, measures taken to improve energy efficiency and use of renewable energies**

Affine's property strategy, characterised for the most part by multi-tenanted buildings with an average size close to €10 million, does not allow the Group at present to envisage implementing a specific policy regarding negotiations to purchase power for all its properties as a means of promoting a "greener" energy production source.

### Utilisation des sols

Le processus de « *due diligence* » pour les acquisitions et les investissements intègre une évaluation des risques techniques, réglementaires, environnementaux et d'hygiène et de sécurité, y compris les risques tels que la pollution des sols.

Par ailleurs, dans les cas spécifiques de risque de pollution par un des clients du groupe, la société s'assure en coopération avec celui-ci que l'ensemble des mesures de sécurité sont respectées.

### Changement climatique

#### Rejets de gaz à effet de serre

Le *reporting* du groupe agrège les émissions de gaz à effet de serre (GES) liées à la consommation d'énergie des bâtiments, converties en une unité d'équivalent CO2 (CO2e).

Au niveau corporate, la société a enregistré une dépense énergétique de 255 020 Kwh qui correspond à une consommation de gaz à effet de serre de 15,3 tonnes.

#### Adaptation aux conséquences du changement climatique

Pour réduire ses émissions de CO2 et atténuer l'impact de ses activités sur le climat, le groupe s'emploie à réduire la consommation énergétique de son parc immobilier lors des rénovations. A ce stade, aucun processus de suivi généralisé n'a été mis en place permettant d'identifier les évolutions favorables de ces investissements. Un programme de relevé d'information et de tableaux de suivi devrait être développé courant 2013.

### Protection de la biodiversité

#### Mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité

Le groupe adopte une approche pragmatique pour favoriser la biodiversité et l'écologie sur les sites existants en mettant en avant les espaces verts, même si la très forte densité urbaine de la plupart des sites limite la capacité à développer cette démarche. Elle s'attache également à ce que les nouveaux projets prennent en compte la protection de la faune existante sur le site.

### Use of soil

The *due diligence* process for acquisitions and investments comprises an assessment of technical, regulatory, environmental, and safety and security risks, including risks such as soil pollution.

In the specific case of pollution risk by one of the Group's customers, the company works in cooperation with that customer to ensure compliance with all safety measures.

### Climate change

#### Greenhouse gas emissions

The Group's reporting combines the greenhouse gas emissions (GHGE) linked to a building's energy consumption, converted into units of CO2 equivalent (CO2e).

At the corporate level, the company's energy expenditure was 255,020 kWh, corresponding to a greenhouse gas consumption of 15.3 tonnes.

#### Adapting to the consequences of climate change

To reduce its CO2 emissions and limit the impact of its operations on the climate, the Group strives to reduce the energy consumption of its buildings at the time of refurbishment. At present, no general monitoring process has been set up to identify the positive results of this investment. A programme to record information and tracking tables is expected to be developed in 2013.

### Biodiversity protection

#### Measures taken to safeguard or develop biodiversity

The Group's pragmatic approach to promoting biodiversity and ecology at its existing sites involves making the most of green spaces, even though the very heavy urban density at most sites limit the ability to develop this initiative. The company also ensures that new projects take account of safeguarding a site's existing fauna.

## Informations sociétales Societal information

Impact territorial, économique et social de

Regional, economic and social impact of the

## I'activité de la société

### Impact en matière d'emploi et de développement régional

Affine intervient en étroite concertation avec les métropoles régionales et des villes de taille moyenne présentant un fort potentiel de développement. En investissant soit sur son patrimoine existant pour la rénovation soit sur de nouveaux projets, elle génère de l'emploi direct lié aux travaux ; puis la disponibilité de locaux de bureaux, commerces ou entrepôts, permettent le développement d'activités de différentes natures, elles-mêmes génératrices d'emplois.

### Impact sur les populations riveraines ou locales

En prenant part à la redynamisation des villes, Affine favorise le développement de leur environnement économique ainsi que celui de leur tissu urbain.

## Relations entretenues avec les personnes ou organisations intéressées par l'activité de la société

### Conditions du dialogue avec ces personnes ou organisations (associations d'insertion, établissements d'enseignement, associations de défense de l'environnement, associations de consommateurs et populations riveraines)

La société est très engagée dans le secteur de l'immobilier et accompagne notamment la Fondation Palladio.

Issue d'une initiative originale des acteurs du secteur de l'immobilier, la Fondation Palladio se consacre à la formation, à la recherche et au rayonnement de l'industrie immobilière sous l'égide de la Fondation de France.

Autour de ses membres fondateurs et de ses mécènes, parmi lesquels figure Affine, la Fondation Palladio réunit les entreprises, les organisations professionnelles, les collectivités, les pouvoirs publics et les personnalités de tous horizons qui veulent donner aux jeunes générations, les moyens et les outils pour inventer et pour agir dans ce domaine.

### Actions de partenariat ou de mécénat

Au delà de son engagement dans son secteur d'activité, Affine diversifie ses actions de partenariat et de mécénat.

Depuis 2001 Affine soutient Pro Musicis, une association qui a pour mission d'aider dans leur carrière des jeunes musiciens, en leur organisant des concerts publics, en échange de « concerts de partage » offerts par ces musiciens à ceux qui vivent dans l'isolement, la souffrance ou la pauvreté (personnes âgées, handicapés, personnes en centre de réhabilitation, sans-abri, détenus, etc.).

Affine participe à l'action de Proximité. Cette association

## company's activities

### Impact on employment and regional development

Affine intervenes in close relationship with regional capitals and moderate size towns with strong development potential. By investing either in its existing assets through refurbishment or in new projects, the company generates jobs directly related to the work being undertaken. In addition, the availability of office, retail and warehouse space leads to the development of a variety of businesses, which generate further jobs.

### Impact on local and neighboring populations

By helping to revitalise towns and cities, Affine is boosting the development of the economic environment and urban fabric of these locations.

## Relationships with persons or organisations interested in the company's business activities

### Conditions for interacting with the above (non-profit organisations focusing on workplace integration and environmental protection, and associations for consumers and neighbouring populations)

The company is very much involved in the property sector and is a sponsor of the Palladio Foundation.

The Palladio Foundation sprang from an original initiative on the part of property sector stakeholders and is dedicated to training, research and the promotion of the property industry. It operates under the aegis of the Fondation de France.

With the support of its founding members and sponsors (including Affine), the Palladio Foundation brings together businesses, professional organisations, communities, local authorities and public figures from all backgrounds who wish to give young people the means and tools to come up with ideas and become involved in the property field.

### Partnership or sponsorship initiatives

In addition to its commitment to its industry sector, Affine diversifies its partnership and sponsorship initiatives.

Since 2001, Affine has supported Pro Musicis, a non-profit association dedicated to enhancing the careers of young musicians. It organises public concerts for these musicians in exchange for "community outreach concerts" performed for people who are isolated or suffering from illness or poverty (the elderly, people with disabilities or living in rehabilitation centres, the homeless, prisoners, etc.).

Affine also supports the initiatives of Proximité. The

a notamment pour objectif de mettre en place un tutorat de personnes engagées dans la vie active au profit de jeunes en difficultés, soit dans leur parcours scolaire, soit dans leur insertion professionnelle. Deux cadres d’Affine ont ainsi pris en charge chacun un jeune en parcours d’insertion.

Le groupe Affine (à travers MAB Finance) contribue à l’Agence du Don en Nature depuis sa création. Celle-ci a pour objectif de favoriser et d’accélérer le mécénat « produit » afin de donner accès aux plus démunis à des produits du quotidien non alimentaires au travers de partenariats financiers et de compétence avec des entreprises. Sa démarche consiste à récupérer les produits neufs destinés à être détruit pour les redistribuer. ADN assure l’interface logistique.

## Sous-traitance et fournisseurs

### Prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux

Compte tenu des faibles volumes impliqués et de la nature des produits achetés, la possibilité de contrôler différentes informations telles que le poids ou l’origine des matériaux utilisés pour l’ensemble des projets a été considérée comme trop complexe et non pertinente.

### Importance de la sous-traitance et prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale

Le groupe privilégie les contrats de sous-traitance locaux favorisant ainsi le développement économique régional et limitant l’empreinte carbone des projets.

Dans cette même logique, Concerto European Developer, filiale spécialisée dans les opérations de développement logistique, propose de manière systématique à ces clients des bâtiments avec la certification LEED. Considérée comme étant la plus pertinente dans l’immobilier industriel au regard de sa visibilité et compréhension au niveau international, elle évalue l’impact environnemental des chantiers, les consommations d’eau, l’efficacité énergétique des bâtiments, le choix des matériaux utilisés, la qualité environnementale des intérieurs et l’innovation.

## Loyauté des pratiques

### Actions engagées pour prévenir la corruption

Les opérations jugées sensibles telles que les ventes d’immeuble ou de société ou les projets de travaux significatifs de construction ou de rénovation font l’objet d’appels d’offres assortis de procédures adéquates notamment en ce qui concerne la connaissance des intermédiaires, qui font l’objet d’une vigilance particulière dès l’entrée en relation d’affaires.

Par ailleurs, comme prévu dans les textes traitant de

primary goal of this non-profit association is to establish a system whereby working individuals mentor disadvantaged youth, either in their schooling or their search for employment. Two Affine managers have each supported a young person in their efforts to enter the workforce.

The Affine Group (through MAB Finance) has been a supporter of the Agence du Don en Nature (ADN) association since its creation. ADN’s goal is to foster and step up product philanthropy by establishing financial and skills-based partnerships with companies so that the most disadvantaged members of society can have access to everyday non-food products. Its approach consists of collecting unused products intended for destruction and redistributing them. ADN handles the logistical interface.

## Sub-contractors and suppliers

### Social and environmental challenges incorporated into the Group’s purchasing policy

Given the low volume and nature of purchased products, the possibility of monitoring information, such as the weight or origin of materials used in the Group’s programmes, was considered too complex and irrelevant.

### Importance of sub-contracting and taking into account the social and environmental responsibility of suppliers and sub-contractors

The group favours local subcontracting agreements which promote regional economic development and limit the carbon footprint of the project.

In the same logic, Concerto European Developer, a subsidiary specialized in logistics development operations, offers systematically to its customers buildings with LEED certification. Considered as being the most relevant in the real estate industry owing to its visibility and understanding at the international level, it assesses the environmental impact of the building, water consumption, energy efficiency of buildings, the choice of the materials used, the environmental quality of the interiors and innovation.

## Maintaining best practices

### Anti-corruption initiatives

Procedures are in place to oversee programmes considered sensitive, such as company or building sales, or significant construction project or renovation work. Calls for tenders include knowing the intermediaries involved, who are subject to special vigilance as soon as a business relationship is established.

As required by texts related to the money-laundering, the company declares, when making an acquisition,

la lutte contre le blanchiment de capitaux, la société déclare que les fonds engagés, lors d'une acquisition, ne proviennent pas d'origine criminel.

**Mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs**

L'ensemble des immeubles du groupe répondent aux exigences réglementaires en la matière.

**Autres actions engagées en faveur des droits de l'Homme**

Aucune action particulière n'a été engagée à ce titre.

that committed capital doesn't come from suspect origin.

**Measures taken regarding consumer health and safety**

All of the Group's buildings meet regulatory standards in this regard.

**Other initiatives undertaken to promote human rights**

No specific initiatives were undertaken in this regard.

# ANNEXES APPENDICES

## Liste des immeubles List of rental properties

Situation Location	Nom ou rue Name or street	Zone Region	Dépt French Département number	Surface en m <sup>2</sup> Surface area in sqm	Date acquisition Acquisition date
<b>Bureaux / Offices</b>					
Paris 3 <sup>e</sup>	19, Rue Reaumur	Paris	75	1 679	2007
Paris 9 <sup>e</sup>	Rue Auber	Paris	75	2 283	2008
Paris 10 <sup>e</sup>	Rue d'Enghien	Paris	75	1 003	2008
Paris 12 <sup>e</sup>	« Tour Bercy » - Rue Traversière	Paris	75	7 783	2008
Croissy Beaubourg	Rue d'Emerainville	Ile-de-France	77	993	2005
Montigny-le-Bretonneux	« TDF St Quentin » - Rue Ampère	Ile-de-France	78	9 546	2003
Saint Germain en Laye	Rue des Gaudines	Ile-de-France	78	2 249	2002
Saint Germain en Laye	Rue Témar	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
Trappes	Parc de Pissaloup – Av. J. d'Alembert	Ile-de-France	78	10 183	2006
Évry	Rue Gaston Crémieux	Ile-de-France	91	7 572	1984
Les Ulis	« L'Odysée » - Rue de la Terre de Feu	Ile-de-France	91	3 500	2003
Corbeil Essonnes	Darblay I – Avenue Darblay	Ile-de-France	91	4 644	2003
Corbeil Essonnes	Darblay II – Rue des Petites Bordes	Ile-de-France	91	2 268	2003
Issy-les-Moulineaux	Rue Carrefour Weiden	Ile-de-France	92	2 308	2003
Tremblay en France	Rue Charles Cros	Ile-de-France	93	19 997	2006
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
Villeneuve d'Ascq	« Triopolis » - Rue des Fusillés	Régions	59	3 045	2004
Mulhouse	« L'Épicerie »	Régions	68	5 020	2008
Bron	Rue du 35 <sup>e</sup> Régiment d'Aviation	Régions	69	2 968	1996
Lyon Gerland	« Le Fontenay » - Rue André Bollier	Régions	69	4 060	2006

Situation Location	Nom ou rue Name or street	Zone Region	Dépt French Département number	Surface en m <sup>2</sup> Surface area in sqm	Date acquisition Acquisition date
<b>Bureaux (suite) / Offices (cont.)</b>					
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
<b>Surfaces et centres commerciaux / Retail premises</b>					
St Cloud	Rue du Calvaire	Ile-de-France	92	1 109	2004
Troyes-Barbère St Sulpice	Quartier Les Valliers, RN19	Régions	10	5 793	2007
Troyes-Barbère St Sulpice	Quartier Les Valliers, RN19	Régions	10	1 200	2007
Nîmes	Les 7 Collines	Régions	30	17 882	2009
Arcachon	Rue Roger Expert Et Avenue Lamartine	Régions	33	3 180	2009
St Etienne	Rue Louis Braille - Dorinvest	Régions	42	5 003	2006
Nevers	Avenue Colbert	Régions	58	5 828	2008
<b>Locaux activités / Industrial premises</b>					
Maurepas	Rue Marie Curie	Ile-de-France	78	8 370	2006
Palaiseau	Rue Léon Blum	Ile-de-France	91	3 828	1995
Gennevilliers	7/14 rue du Fossé Blanc	Ile-de-France	92	16 624	2011
Aulnay-sous-Bois	Rue Jean Chaptal	Ile-de-France	93	3 488	1993
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
Vitrolles	ZAC d'Anjoly	Régions	13	5 880	2008
Chevigny St Sauveur	Avenue de Tavaux	Régions	21	12 985	2005
<b>Entrepôts / Warehouses</b>					
St Germain les Arpajon	Rue des Cochets	Ile-de-France	91	16 289	1999
Miramas	Quartier Mas des Moulières, Zac Lésud	Régions	13	12 079	2007
Bourg-les-Valence	Rue Irène Joliot Curie	Régions	26	19 521	2005
St Quentin Fallavier	Zac de Chêne La Noirée	Régions	38	20 057	1991
Mer	Za des Mardaux	Régions	41	34 127	2006
St Etienne	Molina	Régions	42	33 359	2007
Saint-Cyr-en-Val	Rue du Rond d'Eau	Régions	45	38 756	2005
Bussy-Lettrée (Courbet)	Zac n° 1 Europort - Vatry	Régions	51	19 212	2004
Roubaix - Leers	Rue de la Plaine	Régions	59	21 590	2005
Thouars	Rue Jean Devaux	Régions	79	32 000	2007
Sant Feliu de Buixalleu	Parc de Gaserans - Sant Feliu	Espagne		3 680	2012
<b>Divers / Miscellaneous</b>					
Paris 12 (parkings)	Rue Traversière	Paris	75	0	2008
Brétigny/Orge	Route des Champcueils	Ile-de-France	91	3 564	1989
Saint-Cloud	Rue du Calvaire	Ile-de-France	92	1 261	2004
Biarritz (hotel)	Avenue de l'Impératrice	Régions	64	606	1990

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

# Glossaire Glossary

## Actif net réévalué (ANR) par action

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

## Droits

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

## EPRA

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

## Foncière

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

## Occupation

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

## Loyers faciaux

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

## Net asset value (NAV) per share

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

## Transfer taxes

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

## EPRA

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

## Property company

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

## Occupancy

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

## Headline rents

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

## Loyers de marché

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

## Loyers nets

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

## Loyers potentiels

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

## Loan-to-value (LTV)

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

## Patrimoine locatif

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

## Périmètre constant

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

## Rendements

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

## Taux d'occupation EPRA

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

## Taux de vacance EPRA

Le taux de vacance financier est égal à 1 moins le

## Market rents

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

## Net rental income

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

## Potential rents

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

## Loan-to-value (LTV)

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

## Properties

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

## Like-for-like portfolio

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

## Yield

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

## EPRA Occupancy rate

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

## EPRA vacancy rate

The financial vacancy rate is equal to 1 minus the

taux d'occupation.

occupancy rate.

### **Valeur locative de marché (VLM)**

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

### **Gross estimated rental value (ERV)**

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