

Rapport d'activité
Rapport de gestion

Business review
Management report
2009



GROUPE AFFINE

Sommaire Contents

01	Profil Profile
02	Message des dirigeants Chaimans Message
04	Une stratégie de recentrage Refocusing Strategy
05	Évolution du groupe Changes in Group Structure
06	Chiffres clés Key Figures
08	Faits marquants Key Events
12	Actionnariat Shareholding
17	Gouvernance Governance
19	Mécénat Sponsorship
20	Données sociales et environnementales Social and Environmental Information

22 LE GROUPE THE GROUP

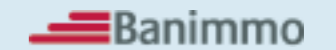
24	Les immeubles Properties
26	Activité de l'exercice Activity for the period
28	Synthèse financière Financial Summary

36 LES SOCIÉTÉS GROUP COMPANIES

38	Affine
44	Banimmo
46	AffiParis
48	Concerto Développement
50	Promaffine
51	BFI

52 LISTE DES IMMEUBLES RENTAL PROPERTIES LIST

56	Glossaire Glossary
----	--------------------



Un des principaux acteurs indépendants de l'immobilier d'entreprise

One of the leading independent players in the commercial property sector

Patrimoine locatif : Rental properties :

Nombre d'immeubles
Number of buildings **110**

Valeur patrimoniale
Fair value **1,1** milliard d'€
€Bn

Surface **851 000** m²
sqm



Profil Profile

Le groupe Affine est structuré autour de trois foncières.

Affine, société foncière dotée du statut de SIIC et cotée sur NYSE Euronext Paris, intervient comme investisseur (bureaux, entrepôts, commerces) dans toute la France ; c'est aussi un établissement de crédit au titre de son activité de crédit-bailleur. L'action Affine fait partie des indices SBF 250 (CAC Small 90), SIIC IEIF et EPRA. Au 31 décembre 2009, sa capitalisation boursière s'élève à 132 millions d'€ environ et son patrimoine propre est évalué à 630 millions d'€ droits inclus.

Banimmo, foncière belge cotée sur NYSE Euronext Bruxelles et Paris, est détenue par Affine (50 %) et le management de la société (28,8 %). Elle intervient plus particulièrement dans le repositionnement et le redéveloppement d'immeubles en Belgique, en France et au Luxembourg. Au 31 décembre 2009, sa capitalisation boursière est d'environ 172 millions d'€ et son patrimoine est estimé à 340 millions d'€ droits inclus, dont 240 millions d'€ en immeubles de placement.

AffiParis est une SIIC cotée sur NYSE Euronext Paris, spécialisée dans l'immobilier d'entreprise parisien. Au 31 décembre 2009, sa capitalisation boursière atteint 23 millions d'euros et la valeur de son patrimoine s'établit à 219 millions d'€ droits inclus.

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

The Affine group is structured around three property companies.

Affine, a property company with French REIT (SIIC) status, listed on NYSE Euronext Paris, operates as an investor (offices, warehouses, stores) throughout France. It is also a credit institution in respect of its lease-finance business. The Affine share is included in the SBF 250 (CAC Small 90), SIIC IEIF and EPRA indexes. At 31 December 2009, its market capitalisation represented approximately €132 million and its rental properties were estimated at €630 million including transfer taxes.

Banimmo, a Belgian property company listed on NYSE Euronext Brussels and Paris, is owned by Affine (50%) and the company's management (28.8%). It is mainly dedicated to renovating and repositioning buildings in Belgium, France and Luxembourg. At 31 December 2009, its market capitalisation was around €172 million and its assets were estimated at €340 million including transfer taxes, with rental properties representing €240 million.

AffiParis, a French REIT (SIIC) listed on NYSE Euronext Paris, is specialised in commercial property in Paris. At 31 December 2009, its market capitalisation was €23 million and the value of its assets came to €219 million including transfer taxes.

The group also has some subsidiaries, including **Concerto Développement**, specialised in logistics engineering.

Message des dirigeants Chairmans Message

LETTRE AUX ACTIONNAIRES

2009 apparaîtra sans doute comme une année de cassure ; cassure entre le système économique « d'avant Lehman » et le « monde d'après » ; si ce dernier, finalement, ne paraît pas tellement différent dans ses mécanismes, et surtout ses outils financiers, il se caractérise néanmoins par un nouveau système de valeurs, une autre hiérarchie de priorités. En ce sens, 2009 serait l'orée d'une nouvelle époque, marquée par une pression démographique et sociétale, caractérisée par une demande, plus exigeante en termes de qualité, de tous les biens et services, à commencer par les primordiaux : l'énergie, l'eau... et un toit.

Le secteur immobilier reflète parfaitement cette mutation : le nouveau système de valeurs trouve son expression dans le développement d'immeubles plus ambitieux et sophistiqués dans leur conception, pour être moins énergivores, pour être plus respectueux de leurs occupants et de la cité, et finalement pour apporter une réponse plus fonctionnelle et efficiente aux besoins individuels et collectifs. Le « collectif » va devenir plus prégnant avec l'inévitable accélération de l'urbanisation : comment loger, transporter, nourrir, faire travailler une population dont la densité va s'accroître ? Sur chaque question, le secteur immobilier est sollicité et doit apporter un élément de la réponse, dans la structuration résidentielle, la chaîne de distribution, le réseau logistique, la localisation et l'organisation des lieux de travail, l'aménagement des espaces de loisirs.

Affine a traversé 2009 en achevant sa mue pour être en mesure de mieux répondre aux défis que posent ces changements : en se focalisant sur le métier de foncière, elle a réalisé une simplification de son organigramme, qui donne au marché une meilleure lecture de ses activités, tout en concentrant l'énergie d'équipes renforcées

LETTER TO SHAREHOLDERS

2009 will no doubt come to be seen as the year of a turning point between the "pre-Lehman" and "post-Lehman" economic systems. While it turns out that the post-Lehman economy does not appear to be that different in the way it works, especially in the way financial instruments work, it is nevertheless characterised by a new system of values and a different ranking of priorities. In this sense, 2009 would be the beginning of a new age, one marked by demographic and social pressures and characterised by more demanding quality standards for all goods and services, beginning with basic requirements such as energy, water... and a roof.

The property sector reflects this switch in emphasis perfectly; the new system of values is expressed in the development of buildings that are more ambitious and sophisticated in their design, energy-efficient, more respectful of their occupants and environment, and, ultimately, capable of providing a more functional and effective response to individual and collective needs. The "collective" is likely to become increasingly relevant with the inevitable stepping up of urbanisation: how can we house, transport, feed, and provide work for a population whose density continuously increases? For each question, the property sector is called upon and has to provide part of the response; through residential structuring, the retail system, the supply chain, the localisation and organisation of working places, and the development of leisure areas.

Affine ended 2009 having completed a transformation designed to enable it to be in a strong position to respond to the challenges that these changes imply: by focusing on the property industry, the company has simplified its structure, thereby providing the market

Maryse AULAGNON
Président-Directeur Général
Chairman and Chief Executive Officer

Alain CHAUSSARD
Directeur Général Délégué
Co-Chief Executive Officer



et dédiées sur le bien-être des locataires, le contrôle des coûts et l'amélioration de la qualité des immeubles. Cette mutation a pu être menée tout en procurant à ses actionnaires un rendement qui compte parmi les plus élevés des foncières.

Après l'évolution des structures vient celle du patrimoine, car Affine est présente sur trois segments de marché directement concernés par la transformation de la demande : bureaux, commerces, entrepôts. En 2010, commence la revue du patrimoine à l'aune des nouvelles exigences. Cet examen impliquera l'acquisition d'immeubles récents ou en construction, mais aussi la rénovation d'une partie du parc existant ; l'effort d'investissement sera simultanément accompagné de la cession d'actifs trop petits ou inadaptés pour être repositionnés selon cette ligne stratégique. Pour être moins spectaculaire que des acquisitions, cette démarche n'en est pas moins « durable », dans tous les sens du terme. Améliorer la qualité du portefeuille, fidéliser nos locataires par une prestation de qualité, sécuriser nos revenus par une approche anticipative des risques, voilà l'objectif à la fois ambitieux et prudent que nous nous sommes fixés pour l'année à venir.

with a clearer view of its businesses while focusing the energy of its strengthened and dedicated staff to serving tenants, controlling costs and improving building quality. This switch has been achieved while giving shareholders a return which is amongst the highest among property companies.

After changing the company's structure, we must change the company's properties, as Affine is present in three market segments directly affected by the switch in demand: offices, shops and warehouses. In 2010, a review of properties will begin in the light of the changing market requirements. The review will involve acquiring recent buildings or buildings under construction and also renovation to some existing properties; the investment will come at the same time as a sale of properties considered too small or not suited to this new strategic emphasis. While less spectacular than the acquisitions, this approach is just as "sustainable", in every sense of the word. Enhancing the quality of the portfolio, improving tenant loyalty by providing quality services, securing revenues by a pre-emptive risk approach... These are the ambitious and prudent objectives that we have set for the coming year.

UNE STRATÉGIE DE RECENTRAGE REFOCUSING STRATEGY

Depuis 2008, le groupe Affine poursuit sa stratégie de recentrage sur son activité de foncière,

visant notamment à l'amélioration de la rentabilité des immeubles, au développement des relations avec les locataires et à une meilleure maîtrise de ses coûts.

La réalisation de plusieurs investissements importants dans le commerce (VEFA à Arcachon, acquisition du Marché Saint-Germain à Paris et du centre les 7 Collines à Nîmes), associée à la politique de cession dynamique du second semestre, a permis au groupe de rééquilibrer son portefeuille. Le patrimoine, toujours dominé par les bureaux (55 %), voit ainsi la part du commerce passer d'un peu moins de 14 % à environ 19 %.

En 2009, 163 M€ d'immeubles ont été cédés (dont 117 M€ par Banimmo en Belgique) pour 131 M€ d'investissements ou développements. Les cessions d'actifs en France ont été réalisées à un prix moyen en ligne avec les expertises antérieures.

Le groupe continue la cession des immeubles matures ou de taille insuffisante et se prépare à la reprise des acquisitions pour 2010.

La valeur moyenne des immeubles du groupe Affine (hors Banimmo) passe de 7,3 M€ à 8,4 M€.

Since 2008, the Affine group has continued its strategy of refocusing on its property activity,

aiming specifically at improving returns from buildings, strengthening its relationship with tenants and controlling costs.

Several major investments in retail (acquisition in anticipation of completion in Arcachon, purchase of Marché Saint-Germain in Paris and les 7 collines in Nîmes), plus a dynamic disposal policy during the second half, have enabled the group to rebalance its portfolio. The property portfolio, still dominated by offices (55%), saw the share of retail increase from just under 14% to around 19%.

In 2009, €163m of building sales were completed (of which €117m by Banimmo in Belgium) compared to €131m investments or developments. Disposals of assets in France were carried out at an average price in line with previous appraisals.

The group continues to sell buildings that have reached maturity or are too small and is preparing to resume acquisitions in 2010.

The average value of the Affine group's (except Banimmo) properties increased from €7.3m to €8.4m.

ÉVOLUTION DU GROUPE CHANGES IN GROUP STRUCTURE

Les sociétés Promaffine et Concerto Iberica ont cessé leurs activités au début du second semestre.

Leurs opérations en cours sont externalisées dans le cadre de contrats de délégation.

La cession de la filiale BFI a été signée le 30 décembre 2009 et a pris effet le 12 février 2010. Fin novembre, Affine a vendu la participation de 2,4 % qu'elle détenait dans Altarea, société foncière immobilière cotée sur NYSE Euronext Paris.

Quatre sociétés ont fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine (TUP), une d'une liquidation et deux ont été fusionnées. Les six sociétés sont radiées.

Promaffine and Concerto Iberica ceased business at the start of the second half.

Ongoing operations were outsourced through delegated contracting agreements.

The sale of the subsidiary BFI was signed on 30 December 2009 and executed in February 2010. At the end of November, Affine sold its 2.4% stake in Altarea, a property company listed on NYSE Euronext Paris.

Six companies were removed from the Group: four by total transfer of assets and liabilities to their mother companies, one was liquidated and two were merged.

Chiffres clés Key Figures

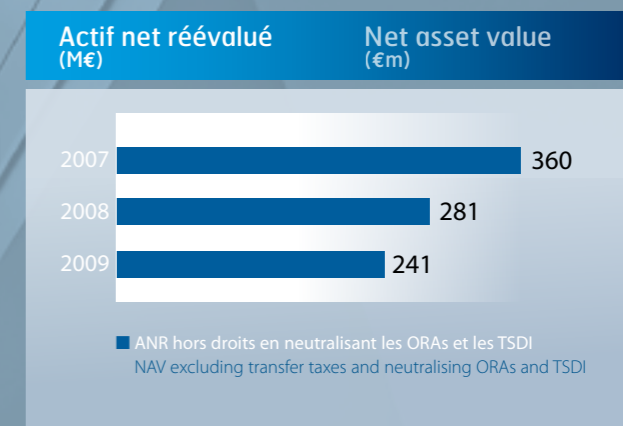
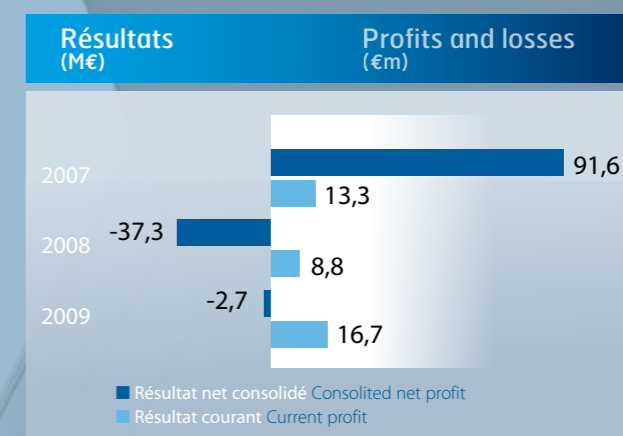
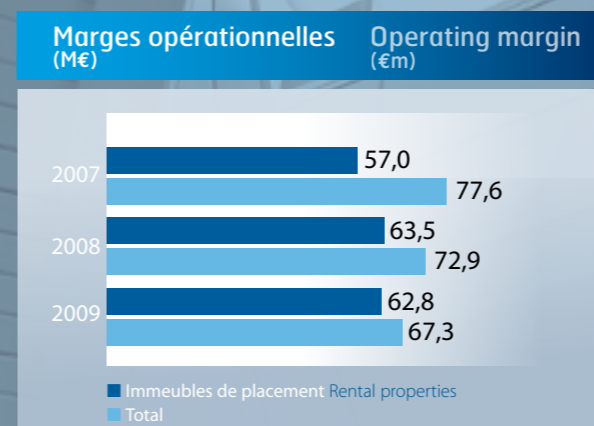
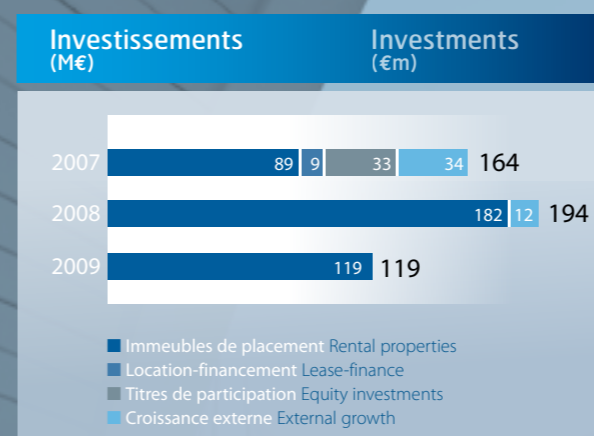
COMPTES CONSOLIDÉS (M€)	CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (€m)
Chiffres d'affaires HT ⁽¹⁾	Revenue ex VAT ⁽¹⁾
Investissements dont	Investments of which
Croissance externe	External growth
Immeubles de placement ⁽²⁾	Investment properties ⁽²⁾
Location-financement	Lease finance
Titre de participation ⁽³⁾	Equity investments ⁽³⁾
Total Bilan dont :	Total Balance sheet of which:
Immeubles de placement ⁽⁴⁾	Investment properties ⁽⁴⁾
Location-financement	Lease finance
Participations	Equity investments
Fonds propres (avant affectation) ⁽⁵⁾	Shareholders' equity (before allocation) ⁽⁵⁾
Dettes financières nettes	Net financial debt
LTV	LTV
Coût moyen de la dette	Average cost of debt
Résultat courant	Current profit
Résultat net comptable	Net profit (loss) after tax
Juste valeur du patrimoine locatif	Fair value of rental properties
Droits inclus ⁽⁶⁾	Including transfer taxes ⁽⁶⁾
Hors droits	Excluding transfer taxes
Actif net réévalué ⁽⁷⁾	Net asset value ⁽⁷⁾
Droits inclus ⁽⁷⁾	Including transfer taxes ⁽⁷⁾
Par action ⁽⁷⁾	Per share ⁽⁷⁾
Hors droits ⁽⁷⁾	Excluding transfer taxes ⁽⁷⁾
Par action ⁽⁷⁾	Per share ⁽⁷⁾

* Après retraitement de BFI en "Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession".
After restatement of BFI in "After-tax profit from businesses that have been discontinued or are being sold".

COMPTES INDIVIDUELS	COMPANY STATEMENTS	2007	2008	2009
Nombres d'actions	Number of shares	8 108 595	8 113 566	8 113 566
Fonds propres (avant allocation)	Shareholders' Equity (before allocation)	283,1	283,4	287,6
Résultat net	Net profit	16,8	12,6	10,9
Dividende	Dividend	13,4	8,1	9,7
Dividende par action	Dividend per share	1,65 €	1,00 €	1,20 €

- ⁽¹⁾ Y compris marge sur opérations de développement. Including margin on development operations.
⁽²⁾ Au coût historique, en pleine propriété ou financés en crédit-bail. At historic cost, in full ownership or lease financed.
⁽³⁾ Au coût historique. At historic cost.
⁽⁴⁾ Y compris encours et créances rattachées et immeubles destinés à être cédés. Including assets under construction and related receivables and buildings to be sold.
⁽⁵⁾ Y compris ORA et TSDI. Including ORA and TSDI.
⁽⁶⁾ Le taux des droits utilisé pour les immeubles est de 6,2 % en France et 2,5 % en Belgique.
Transfer tax rates for buildings are 6.2% for France and 2.5% for Belgium.
⁽⁷⁾ Après neutralisation des Obligations Remboursables en Actions (ORA) et des Titres Subordonnés à Durée Indéterminée (TSDI). After neutralisation of mandatory convertible bonds (ORA) and perpetual subordinated loan notes (TSDI).

	2007*	2008*	2009
Revenue ex VAT ⁽¹⁾	128	126	129
Investments of which	164	194	119
External growth	34	-	-
Investment properties ⁽²⁾	89	182	119
Lease finance	9	-	-
Equity investments ⁽³⁾	33	12	-
Total Balance sheet of which:	1 359	1 393	1 282
Investment properties ⁽⁴⁾	967	1 106	951
Lease finance	109	88	87
Equity investments	86	62	22
Shareholders' equity (before allocation) ⁽⁵⁾	566	475	431
Net financial debt	563	754	693
LTV	45,3 %	56,6 %	58,1 %
Average cost of debt	5,0 %	5,3 %	3,8 %
Current profit	13,3	8,8	16,7
Net profit (loss) after tax	91,6	(37,3)	(2,7)
Fair value of rental properties	996	1 141	1 089
Including transfer taxes ⁽⁶⁾	947	1 086	1 038
Net asset value ⁽⁷⁾	409	338	292
Including transfer taxes ⁽⁷⁾	50,4	41,7	35,9
Excluding transfer taxes ⁽⁷⁾	360	281	241
Per share ⁽⁷⁾	44,4	34,6	29,7



Faits marquants 2009

2009 Key Events



Plateforme logistique de Vilvorde
Logistics platform of Vilvorde



Plateforme logistique d'Azuqueca
Logistics platform of Azuqueca



Plateforme logistique de St-Étienne Molina
Logistics platform of St-Étienne Molina



Commerces à Arcachon
Shopping complex in Arcachon



Immeuble de bureaux à Anvers
Office building in Anvers



Plateforme logistique à Mer
Logistics platform in Mer

Janvier January

- Livraison d'une plateforme logistique de 10 500 m² à Vilvorde dans la périphérie de Bruxelles.
- Livraison de 32 000 m² de surface de stockage dans l'ensemble logistique du site de Molina à St Étienne (42).
- Cession d'un entrepôt de 3 050 m² à Saint-Quentin-Fallavier (38).
- Delivery of a 10,500 sqm logistics platform in Vilvorde in the outskirts of Brussels.
- Delivery of 32,000 sqm of storage space in a logistics unit on the Molina site in St Étienne (42).
- Sale of a 3,050 sqm warehouse in Saint-Quentin-Fallavier (38).

Mars March

- Acquisition en VEFA de 2 790 m² de commerces dans le centre d'Arcachon (33).
- Cession d'une plateforme logistique de 20 000 m² à Azuqueca de Henares dans la région de Madrid.
- Acquisition in anticipation of completion of a 2,790 sqm shopping complex in the centre of Arcachon (33).
- Sale of a 20,000 sqm logistics platform in Azuqueca de Henares near Madrid.

Mai May

- Cession d'un immeuble de bureaux de 4 160 m² à Marseille (13).
- Sale of a 4,160 sqm office building in Marseilles (13).

Juin June

- Cession d'un immeuble de bureaux de 1 066 m² à Marseille (13).
- Sale of a 1,066 sqm office building in Marseilles (13).

Juillet July

- Cessation des activités de Promaffine et de Concerto Iberica.
- Cession d'un immeuble de bureaux de 2 600 m² à Toulouse (31).
- Cession d'un immeuble de bureaux de 29 375 m² à Anvers.
- Cessation of Promaffine and Concerto Iberica businesses.
- Sale of a 2,600 sqm office building in Toulouse (31).
- Sale of a 29,375 sqm office building in Anvers.

Septembre September

- Cession de commerces totalisant 1 127 m² à Paris Bercy (75).
- Cession d'un entrepôt de 1 590 m² à Bondy (93).
- Fin du pacte d'actionnaires entre Penthièvre et Holdaffine.
- Sale of 1,127 sqm of shopping premises in Paris Bercy (75).
- Sale of a 1,590 sqm warehouse in Bondy (93).
- End of the shareholder agreement between Penthièvre and Holdaffine.

Octobre October

- Cession d'un immeuble de bureaux de 29 600 m² à Bruxelles.
- Sale of a 29,600 sqm office building in Brussels.

Novembre November

- Acquisition d'une galerie commerciale de 3 924 m² dans le centre de Paris (75).
- Cession de la participation de 2,4 % dans Altarea.
- Acquisition of a 3,924 sqm shopping complex in the center of Paris (75).
- Disposal of a 2.4% stake in Altarea.

Décembre December

- Acquisition d'un centre commercial de 17 750 m² à Nîmes (30).
- Cession d'une galerie commerciale de 12 029 m² à Eeklo au nord-ouest de Bruxelles.
- Cession d'un immeuble de bureaux de 4 077 m² à Bruxelles.
- Cession d'un plateau de bureaux de 470 m² à Sèvres (92).
- Cession d'un immeuble de bureaux de 2 069 m² à Nantes (44).
- Cession d'un immeuble de bureaux de 860 m² à Avignon (84).
- Cession d'un ensemble immobilier de bureaux de 7 835 m² à Sophia Antipolis (06).
- Cession d'un immeuble de bureaux de 3 225 m² à Bailly (78).
- Cession d'un plateau de bureaux de 377 m² à Paris (75).
- Signature de la cession de la filiale du centre d'affaires BFI pour une date effective en février.

Centre commercial les 7 Collines à Nîmes
Shopping complex les 7 Collines in Nîmes



Immeuble de bureaux à Bruxelles
Office building in Brussels



Galerie commerciale du Marché St-Germain à Paris
Shopping Complex Marché St-Germain in Paris



Immeuble de bureaux à Sophia Antipolis
Office building in Sophia Antipolis



Événements post-clôture Post closure events

Janvier 2010 January

- Nouveau contrat de liquidité signé avec la Société Générale.
- New liquidity contract signed with Société Générale.

Février 2010 February

- Exécution de la cession de BFI.
- Execution of the disposal of BFI.

Actionnariat Shareholding

Actionnariat au 31 décembre 2009

Au 31 décembre 2009, le capital social s'élève à 47 800 000 € divisé en 8 113 566 actions.

Au titre de son statut SIIC, Affine bénéficie d'un régime d'exonération fiscale spécifique, subordonné notamment au respect de conditions tenant à la répartition de capital.

À compter du 1^{er} janvier 2010, le capital ou les droits de vote ne peuvent être détenus, directement ou indirectement, à hauteur de 60 % ou plus par un actionnaire, ou plusieurs actionnaires agissant de concert au sens de l'article 233-10 du Code de commerce.

Shareholding at 31 December 2009

At 31 December 2009, the share capital totalled €47,800,000 divided into 8,113,566 shares.

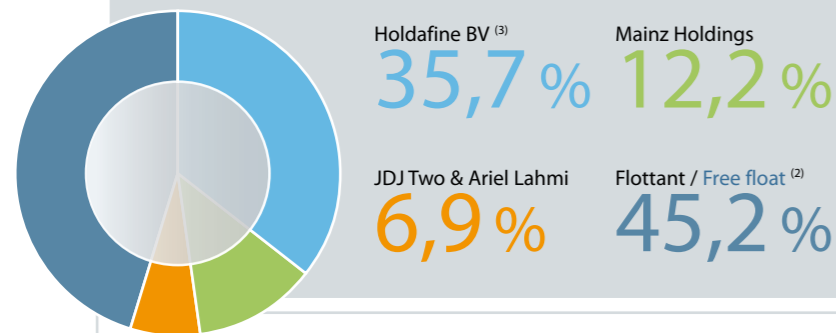
With French REIT status (SIIC), Affine benefits from a specific tax exemption regime, subject to observing conditions relating in particular to ownership of its capital.

From 1 January 2010, 60% or more of the capital and voting rights may not be held, directly or indirectly, by one shareholder, or several shareholders acting in concert in the sense of Article 233-10 of the French Commercial Code.

Technoparc de L'Aubinère, Nantes (44)



Répartition du capital Breakdown of ownership



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

- Holdafine : 53,7 %
- Mainz Holdings : 9,2 %
- DJJ Two et Ariel Lahmi : 6,0 %
- Flottant Free float : 31,1 %

⁽²⁾ Dont AXA Investment Managers 4,4 % du capital (5,9 % des droits de vote). Of which AXA Investment Managers has 4.4% of the capital (5.9% of the voting rights).

⁽³⁾ Holdafine est une société holding non cotée dont la seule activité est la détention du contrôle d'Affine. Elle ne détient pas de participation dans d'autres sociétés et n'a aucune dette. Son actionnariat au 31 décembre 2009 se répartit comme suit :

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

Holdafine is an unlisted holding company whose sole activity is holding a controlling interest in Affine. It does not have investments in other companies or any debt. At 31 December 2009, its ownership was as follows:

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

En conséquence le pacte d'actionnaires, conclu le 26 juin 2008 entre les sociétés Holdafine et Penthièvre Holding, a été résilié le 21 septembre 2009.

Penthièvre Holding détenait alors 991 573 actions Affine représentant 12,2 % du capital et 8,6 % des droits de vote. Cette participation a été cédée le 2 décembre 2009 en intégralité à sa maison mère, Mainz Holdings.

Holdafine détient 2 893 857 actions Affine représentant 35,7 % du capital et 53,7 % des droits de vote.

À la suite de la résiliation du pacte d'actionnaires, le concert des deux sociétés, Holdafine et Penthièvre Holding, a déclaré avoir franchi de concert en baisse le seuil de 50 % des droits de vote, 1/3, 25 %, 20 %, 10 % et 5 % du capital et des droits de vote d'Affine.

Consequently, the shareholder agreement, entered into on 26 June 2008 between the companies Holdafine and Penthièvre Holding, was terminated on 21 September 2009.

At that date, Penthièvre Holding held 991,573 Affine shares representing 12.2% of the capital and 8.6% of the voting rights. On 2 December 2009, this entire stake was sold to its parent company, Mainz Holding.

Holdafine holds 2,893,857 Affine shares representing 35.7% of the company's capital and 53.7% of the voting rights.

Following the termination of the shareholder agreement, the concert of the two companies, Holdafine and Penthièvre, declared that they had crossed below the thresholds of 50% of the voting rights, and 1/3, 25%, 20%, 10% and 5% of the capital and voting rights of Affine.

Carrefour Weiden, Issy-les-Moulineaux (92)



Affine en Bourse

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

Un contrat de liquidité signé avec Fortis a assuré la cotation du titre en continu. Le compte de liquidité, après prise en compte des achats et ventes de l'année, comprenait 408 179 actions au 31 décembre 2009.

À la suite de la résiliation du contrat de liquidité avec Fortis le 20 janvier 2010, un nouveau contrat a été signé avec la Société Générale. A cet effet, la Société Générale disposait au 21 janvier de 150 000 € et de 399 450 titres Affine.

Dans le cadre de l'autorisation donnée par l'Assemblée générale du 4 juin 2008 et renouvelée lors de l'Assemblée générale du 29 avril 2009, la société a acquis au cours de l'année 763 434 actions, dont 520 710 à travers le contrat de liquidité.

Le total des actions détenues par la société et figurant à l'actif de son bilan s'élève à 679 043 dont 408 179 actions liées à l'animation du marché, 30 810 pour l'attribution gratuite d'actions et 240 054 pour conservation et remise à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe (soit 3,0 % du capital sur la limite de 5 % autorisé).

Au 31 décembre 2009, la valeur des actions propres inscrites au bilan est de 9,7 M€ ; la reprise de cette valeur a impacté positivement les comptes de la société à hauteur de 2,9 M€.

Le nombre moyen de transactions journalières a été de 9 274 au cours de l'année, contre 7 207 pour 2008 ; la liquidité du titre s'est ainsi accrue de 28,7 %. Le taux de rotation du capital atteint ainsi 29,1 %, ou encore 64,6 % sur la base du flottant.

Frappé en début d'année comme les titres des autres foncières par les conséquences de la crise financière, le cours de l'action Affine a atteint son plus bas le 9 mars 2009 à 7,30 € avant de revenir sur les niveaux moyens enregistrés en novembre 2008. Au 31 décembre 2009, il s'établissait à 16,25 €, en hausse de 25 % par rapport au début de l'exercice. La capitalisation boursière s'élevait à la même date à 131,8 M€. Depuis le début de l'année 2010, le cours s'est stabilisé pour s'établir à 16,38 € le 5 mars.

Affine on the stock market

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

A liquidity contract signed with Fortis provided for continuous stock quotation. After taking account of the purchases and sales over the year, the liquidity account comprised 408,179 shares at 31 December 2009.

Following the termination of the liquidity contract with Fortis on 20 January 2010, a new contract was signed with Société Générale. To this end, on 21 January Société Générale held €150,000 and 399,450 Affine shares.

Under the authorisation granted by the Annual General Meeting of 4 June 2008, and renewed by the Annual General Meeting of 29 April 2009, the company purchased 763,434 shares during the year, of which 520,710 were through the liquidity contract.

The total number of shares held as treasury which appears under assets in the balance sheet amounts to 679,043, 408,179 of which are intended for market making, 30,810 for the allocation of bonus shares and 240,054 for retention and remittance in exchange or in payment in connection with potential external growth transactions (i.e. 3.0% within the authorized limit of 5% of the share capital).

At 31 December 2009, the value of the treasury shares recorded on the balance sheet was €9.7m; the upturn in this value had a positive impact of €2.9m in the company's financial statement.

The average number of daily transactions was 9,274 during the year versus 7,207 for 2008; the share's liquidity was therefore 28.7% higher than in 2008. The capital turnover rate was 29.1% or 64.6% based on the free float.

In early 2009, like the shares of other property companies, the Affine share was hit by the consequences of the financial crisis and the share price reached a low on 9 March 2009 at €7.30 before returning to average levels recorded in November 2008. At 31 December 2009 it was trading at €16.25, up 25% since the start of the year. The market capitalisation amounted to €131.8m on the same date. Year-to-date 2010, the share price has stabilised and was €16.38 at the close on March 5.

Cours de l'action (en €)
et volume de transaction moyen (en milliers de titres)

Share price (in €) and average
transaction volume (in thousands of shares)

■ Affine ■ Indice Euronext IEIF SIIC France ■ Indice EPRA Europe



Caractéristiques boursières au 31 décembre 2009

Stock market information at 31 December 2009

Marché / Market	NYSE Euronext Paris
Code ISIN / ISIN code	FR0000036105
Bloomberg	IML FP
Reuters	BTPPPA
Nombre de titres / Shares outstanding	8 113 566
Flottant / Free float	45,2 %
Cours de clôture / Closing price	16,25 €
+ Haut & + Bas / High & Low	19,42 € / 7,3 €
Capitalisation / Market capitalisation	131,8 M €
Rendement du titre ⁽¹⁾ / Total shareholder return ⁽¹⁾	31,6 %

⁽¹⁾ (Dividende versé au cours de l'exercice [solde du dividende 2008 + acompte sur dividende 2009] + variation du cours) / Cours au 1^{er} janvier 2009.
(Dividend paid during the year [balance of 2008 dividend + 2009 interim dividend] + change in the share price) / Price at 1 January 2009.

Dividende

La bonne situation financière du groupe Affine lui permet de distribuer pour l'exercice 2009 un dividende assurant un rendement élevé du titre. Il sera proposé à l'Assemblée générale du 23 avril 2010 le versement d'un dividende de 1,2 € par action (soit un total de 9,7 M€) au titre de l'exercice 2009, dont l'acompte de 0,30 € payé en novembre 2009. Ce dividende porte le rendement du titre Affine à 7,4 % par rapport au cours du 31 décembre 2009.

Dividend

The Affine Group's strong financial position allows it to make a dividend distribution for fiscal year 2009 that provides a high rate of return on its share. The Annual General Meeting of 23 April 2010 will be asked to approve payment of a dividend of €1.2 per share (i.e. a total of €9.7m) for fiscal year 2009, an interim dividend of €0.30 having been paid in November 2009. This dividend takes the return on Affine shares to 7.4% based on the share price at 31 December 2009.

Agenda de l'actionnaire

- 23 avril 2010 : Assemblée générale
- 14 mai 2010 : Chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre
- 17 mai 2010 : Paiement du solde du dividende (0,90 €)
- 10 septembre 2010 : Résultats 1^{er} semestre 2010

Shareholder's diary

- 23 April 2010: Annual General Meeting
- 14 May 2010: 1st quarter revenues
- 17 May 2010: Payment of balance of dividend (€0.90)
- 10 September 2010: 2010 half-year results



Rue d'Enghien, Paris 10^e (75)

Gouvernance Governance

CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 5 MARS 2010
BOARD OF DIRECTORS AT 5 MARCH 2010

	Administrateurs	Directors
Maryse Aulagnon	Président	Chairman
Alain Chaussard	Représentant permanent de MAB-Finances, Vice-Président	Vice-Président Permanent representative of MAB-Finances, Vice-Chairman
Arnaud de Bresson	Délégué général de Paris-Europlace	Managing Director of Paris-Europlace
Jean-Louis Charon	Représentant permanent de Holdaffine	Permanent representative of Holdaffine
Bertrand de Feydeau	Directeur général des Affaires Économiques de l'Archevêché de Paris	General Manager of Economic Affairs of the Paris Archdiocese
Michel Garbolino	Trustee Fondation Stern & Président de CMIL - Luxembourg	Trustee of the Stern Foundation and Chairman of CMIL - Luxembourg
Ariel Lahmi	Président de Concerto Développement	Chairman of Concerto Développement
Burkhard Leffers	Membre du Conseil d'Administration de la Chambre Franco-Allemande de Commerce et d'Industrie	Member of the Board of Directors of the Franco-German Chamber of Commerce and Industry
Philippe Tannenbaum	Senior Advisor Institut de l'Épargne Immobilière et Financière	Senior Advisor of IEIF
François Tantot	Ancien Directeur général d'Aareal Bank France	Former Chief Executive Officer of Aareal Bank France
Andrew Walker	Représentant permanent de Forum Partners	Permanent representative of Forum Partners
Catherine Wallerand ⁽¹⁾	Représentant permanent de ATIT	Permanent representative of ATIT

⁽¹⁾ Remplacée le 5 mars 2010 par Stéphane Bureau, Directeur général de la gestion d'actifs chez Cushman & Wakefield.
Replaced on 5 March 2010 by Stéphane Bureau, a Managing director of asset management at Cushman & Wakefield.

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



Rue Chapon, Paris 3^e (75)

Mécénat Sponsorship

Affine accompagne la Fondation Palladio

Issue d'une initiative originale dans le 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, et dans le cadre de la réglementation fiscale sur le mécénat, la Fondation Palladio souhaite réunir 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.

Affine aide le logement social

Le Conseil d'administration d'Affine a approuvé en 2006 un programme triennal de soutien à l'association Habitat et Humanisme à hauteur de 100 000 €. Celle-ci met à la disposition des populations pauvres ou marginalisées, des logements qu'elle achète, rénove ou construit. S'appuyant sur 115 M€ de fonds propres et de prêts de l'État, Habitat et Humanisme dispose de plus de 1 600 logements et gère 2 900 logements confiés par des propriétaires privés.

Affine soutient Pro Musicis

Depuis 2001, Affine soutient cette association fondée par Eugène Merlet qui a pour mission d'aider dans leur carrière de jeunes musiciens en leur organisant des concerts publics, et d'offrir des « concerts de partage » 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 contribue à l'Agence du Don en Nature

L'Agence du Don en Nature a pour objectif d'aider 1 million de démunis d'ici à la fin 2011 au travers de partenariats financiers et de compétence avec des entreprises. Affine a soutenu cette initiative en 2009.

Affine supports the Palladio Foundation

From an original initiative in real estate, the Palladio Foundation is dedicated to training, research and the promotion of the real estate industry under the aegis of the Fondation de France. Based around its founding members and charitable sponsors (among them Affine), and taking advantage of favorable tax regulations on sponsorship, the Palladio Foundation wants to rally businesses, professional organizations, communities, local authorities and public figures from all backgrounds who want to give young people the means and tools to invent and to act in this field.

Affine supports social housing

In 2006, the Board of Directors of Affine approved a 3-year programme totalling €100,000 to support "Habitat et Humanisme". This charitable association provides housing, which it buys, renovates or builds, for poor or marginalized people. Relying on €115m of equity and loans from the state, "Habitat et Humanisme" owns more than 1,600 flats and manages 2,900 flats belonging to private owners.

Affine sponsors Pro Musicis

Affine has been supporting this association, established by Eugène Merlet, since 2001. Pro Musicis is dedicated to enhancing the careers of young musicians by organising public concerts for them, and offering "community service concerts" performed for those who live in isolation, suffering or poverty (the elderly, disabled, people living in rehabilitation centres, the homeless, prisoners, etc).

Affine helps the Agence du Don en Nature

The Agence du Don en Nature aims to help 1 million poor people by the end of 2011 through financial partnerships and competence with companies. Affine supported this initiative in 2009.

Données sociales et environnementales

Social and Environmental Information



Rue Chapon, Paris 3^e (75)

Ressources humaines

Au 31 décembre 2009, l'effectif total du groupe était de 84 personnes réparties comme suit :

- 35 employés et 49 cadres
- 36 hommes et 48 femmes
- 60 en France (dont 5 chez Banimmo),
24 en Belgique (Banimmo).

La société BFI rassemblait 45 personnes lors de sa cession.

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.

L'accord d'intéressement signé le 25 juin 2004 permet de faire bénéficier le personnel des résultats de la société. Une somme de 278 790 € (brute) a ainsi été versée en 2009 au titre de l'intéressement aux résultats de l'exercice 2008.

La formation a porté sur deux axes : technique et linguistique. Le budget formation d'Affine représente 1,0 % de la masse salariale (supérieur au minimum légal de 0,9 %) et 24 collaborateurs en ont bénéficié en 2009.

Affine a versé en 2009 à l'Association du fonds d'insertion professionnelle des travailleurs handicapés (Agefiph) une somme de 26 460 € pour 2009. Au 31 décembre 2009, 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).

Human resources

At 31 December 2009, the Group had 84 employees, broken down as follows:

- 35 employees and 49 managers,
- 36 men and 48 women,
- 60 in France (of whom 5 at Banimmo),
24 in Belgium (Banimmo).

BFI had 45 employees when it was sold.

In December 2001, Affine signed an agreement on the reduction of working hours and the introduction of 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.

The profit sharing agreement signed on 25 June 2004, gives employees a share in their company's profits. Accordingly, an amount of €278,790 (gross) was paid out in 2009 as a share in 2008 profits.

Staff training focuses on two main areas: technical and linguistic. Affine's training budget represented 1.0% of the payroll (above the legal minimum of 0.9%) and 24 employees received training in 2009.

In 2009, Affine contributed €26,460 to the *Association du fonds d'insertion professionnelle des travailleurs handicapés (AGEFIPH)*, which supports the integration of disabled people into the workplace. At December 31 2009, employees of the Affine Group have no holdings in the company's share capital through a mutual fund or company savings plan (Article L.225-102 of the French Code of Commerce).

Bruxelles, Belgique



Environnement

Le groupe Affine a initié une réflexion Développement Durable en considérant l'impact de son activité de foncière sur l'environnement. Le premier volet de cette démarche s'oriente vers la sensibilisation des locataires aux problématiques environnementales. Le groupe Affine est convaincu 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 environnementales, 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.

Au-delà de cette campagne de sensibilisation, le groupe 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. Il s'implique également dans le partage de ses expériences et conclusions concernant son patrimoine, au sein de la Commission Valorisation Verte du Grenelle de l'Environnement. Le groupe Affine estime que les normes de mesure et les objectifs discutés et établis par les différents professionnels de l'immobilier seront les plus pertinents pour proposer au législateur de nouvelles voies réglementaires, et diffuser des pratiques de marché communes.

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 guide 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 feraient apparaître un risque de perte de valeur selon cette approche environnementale.

Environment

The Affine group has initiated a sustainable development review by considering the impact of its property business on the environment. The first part of this process is to raise tenants' awareness of environmental issues. The Affine group believes that reducing the ecological footprint starts with reflection conducted jointly with tenants on the use of the premises and the establishment of systems that are more efficient in the use of environmental resources, measuring the impact on energy, water, waste and carbon, and the valuation of investments to upgrade the portfolio's most inefficient buildings in terms of energy consumption.

Beyond this awareness campaign, the Affine group considers that reflection of the real estate sector on the inclusion of sustainable development issues in its business needs further harmonisation and clarification. It is also involved in sharing its experiences and conclusions on its properties within the Green Valuation Commission of the *Grenelle de l'Environnement*, a multi-party environmental initiative in France. The Affine group estimates that the measurement standards and objectives discussed and established by the various real estate professionals will be the most appropriate for proposals to Parliament regarding new regulatory procedures, and for disseminating shared market practices.

This approach comes under the group's objective of social responsibility and the preservation of the value of its properties. This environmental review has led Affine to rethink its property strategy in order to make environmental performance a guide in its investment and disposal policy. Affine is aiming to prioritise the acquisition of buildings which already comply with the most advanced environmental performance criteria, or which could comply with them with limited investment. Similarly, the group disposes of assets that reveal a risk of loss of value in this environmental approach.

LE GROUPE THE GROUP

- 24 Les immeubles
Properties
- 26 Activité de l'exercice
Activity for the period
- 28 Synthèse financière
Financial Summary

Les immeubles Properties

Stratégie

Créé en 1990, le groupe Affine est présent sur l'ensemble des secteurs de l'immobilier d'entreprise : bureaux, logistique, commerce.

Issu d'une croissance à la fois interne et externe, le groupe a toujours cherché la qualité des services offerts et du patrimoine mis à la disposition de sa clientèle, tout en assurant à ses actionnaires la sécurité d'un portefeuille diversifié.

Cela se traduit notamment par une plus grande proximité avec ses locataires permettant de mieux identifier leurs besoins et projets, d'améliorer leur bien-être et de mieux maîtriser les coûts.

L'amélioration du patrimoine et la mutualisation des risques passent par la rationalisation et le rééquilibrage de son portefeuille. Le groupe arbitre ainsi ses actifs matures ou de taille trop modeste afin de réinvestir dans de nouveaux projets ou immeubles compris entre 10 et 40 M€. La classe d'actif sélectionnée correspond soit à une catégorie sous-pondérée dans le portefeuille, soit à un actif présentant un fort potentiel de création de valeur, dans une optique de détention de 5 à 10 ans.

Strategy

Founded in 1990, the Affine group is present on all property sectors: offices, logistics, retail.

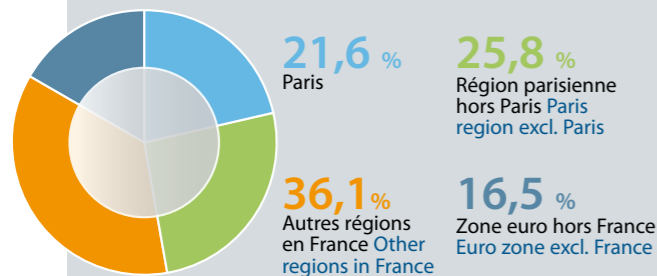
Resulting from both internal and external growth, the group has always sought quality of services and properties made available to its customers and at the same time providing to its shareholders the security of a diversified portfolio.

This translates particularly into a closer relationship with its tenants to better identify their needs and improve their well-being and better control costs projects.

Enhancement of properties and the mutualisation of risks result from the rationalisation and rebalancing of its portfolio. The group disposes of assets which have reached maturity or are too small in order to reinvest in new projects or buildings between €10m and €40m. The asset class selected is either a category underweight in the portfolio or an asset with strong potential for creating value, with a view to holding it for 5-10 years.

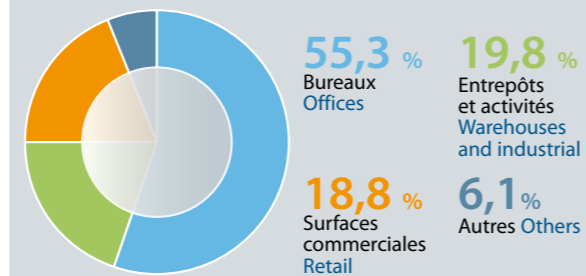
Répartition géographique en valeur

Breakdown of value by region



Répartition en valeur par nature d'actif

Breakdown of value by type of asset



Boulevard Vaugirard, Paris 15^e (75)



Quai de Bacalan, Bordeaux (33)

Bureaux

L'immobilier de bureau constitue le secteur le plus important du patrimoine du groupe Affine, en raison notamment des portefeuilles d'AffiParis, filiale constituée principalement de bureaux (96 %) à Paris, et de Banimmo, dont l'activité est majoritairement axée sur le repositionnement de ce type d'actif (65 %). Les surfaces de bureaux vont de 400 m² à près de 18 000 m², réparties à parts sensiblement égales entre la région parisienne, les autres régions françaises et la Belgique.

Entrepôts et activités

Le patrimoine logistique du groupe Affine rassemble plusieurs types de plateformes, la plupart étant bi-modales (fer), proposant des surfaces allant de 5 000 m² à 60 000 m². Ce patrimoine se situe sur les principaux axes de communication du territoire français et dans des zones péri-urbaines.

Commerces

D'après un baromètre TNS-Sofres, 57 % des Français estiment que les commerces de centre-ville contribuent à rendre la ville attractive, améliorent la qualité de vie et créent de l'animation. Une vision à laquelle le groupe Affine adhère puisque son patrimoine de surfaces commerciales rassemble principalement des ensembles commerciaux de centre-ville, comme le Quai des Marques à Bordeaux (15 400 m²), la Galerie Dorian à Saint-Étienne (5 100 m²), le centre commercial "des Hauts" de Clamart (8 000 m²) ou celui des 7 collines à Nîmes (14 600 m²), et des projets en cours de rénovation ou développement à Nevers, Arcachon, Paris (Galerie Vaugirard et Marché St Germain).

Offices

Office premises are the most important sector of the Affine group properties, owing to AffiParis portfolio, subsidiary made up mainly of offices (96%) in Paris, and to Banimmo, whose activity is mainly focused on the repositioning of this type of asset (65%). Office surface areas range from 400 sqm to about 18,000 sqm spread in substantially equal shares between the Paris region, the other French regions and Belgium.

Warehouses and activities

Logistics properties of the Affine group gather several types of platforms, most being bi-modales (rail) proposing surface areas ranging from 5,000 sqm to 60,000 sqm. These properties are located on the main arterial routes in mainland France and in peri-urban areas.

Retail

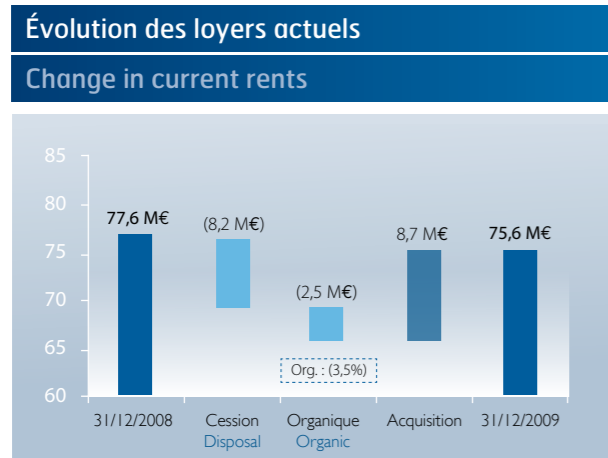
According to a TNS-Sofres barometer, 57% of French people consider that city-centre retail areas contribute to making the city attractive, improve the quality of life and create activity. This is a view shared by the Affine group since its commercial properties primarily include city-centre retail area like the Quai des Marques in Bordeaux (15,400 sqm), Galerie Dorian at Saint-Étienne (5,100 sqm), shopping centers "des Hauts" in Clamart (8,000 sqm) or les 7 collines at Nîmes (14,600 sqm), and projects under renovation or development in Nevers, Arcachon, Paris (Galerie Vaugirard and Marché St Germain).

Activité de l'exercice

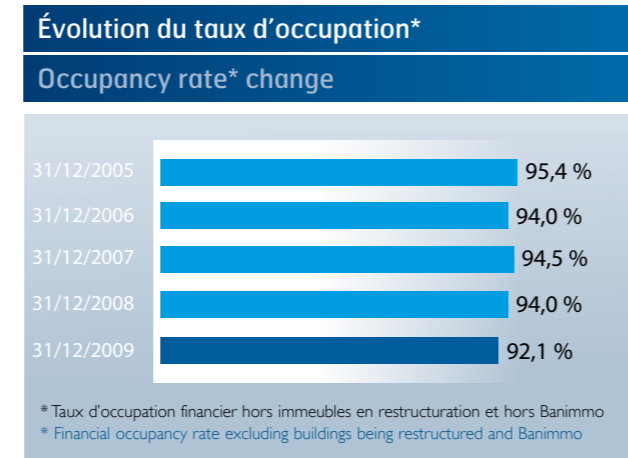
Activity for the period

2009 a enregistré une baisse à périmètre constant des loyers de 3,5 % principalement liée à l'augmentation de la vacance financière, qui ressort à 7,9 % en fin d'année contre 6,0 % à fin 2008, conformément aux attentes du groupe compte tenu du contexte économique.

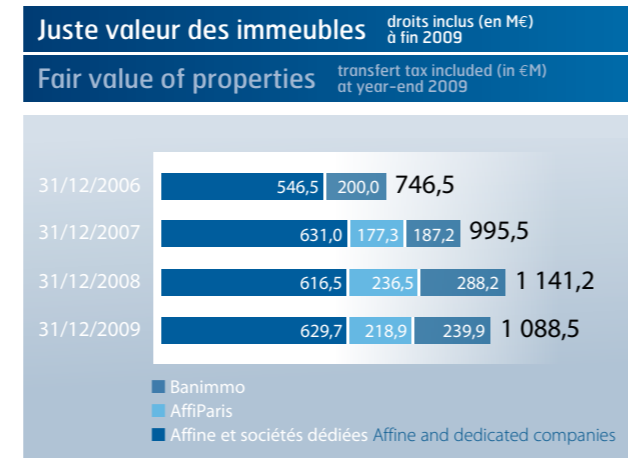
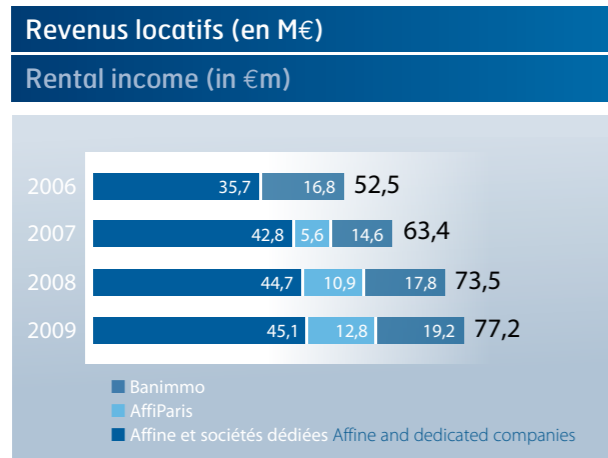
2009 registered a 3.5% decline in rents on a like-for-like basis, related mainly to the increase in the financial vacancy that came to 7.9 % at the end of 2009 against 6.0 % end of 2008 consistent with group expectations in the light of the economic context.



Au cours de l'année 2009, le montant des loyers bruts perçus s'est élevé à 77,2 M€, en hausse de 5,1 % par rapport à la même période en 2008 et répartis à hauteur de 58,5 % pour Affine et sociétés dédiées, 16,6 % pour AffiParis et 24,9 % pour Banimmo.



For the whole year 2009, the amount of gross rental income totalled €77.2m, up 5.1% compared to the same period in 2008 and broken down as follows: 58.5% for Affine and dedicated companies, 16.6% for AffiParis and 24.9% for Banimmo.



Le groupe a procédé à l'évaluation de son patrimoine locatif à fin décembre 2009 par de nouvelles expertises externes pour 95 % de sa valeur et par mise à jour interne pour les autres actifs de petite taille ou en cours de cession (en reprenant notamment le prix des actifs sous promesse). La juste valeur (droits inclus) des 110 actifs immobiliers s'établit à 1 089 M€ contre 1 141 M€ à fin 2008.

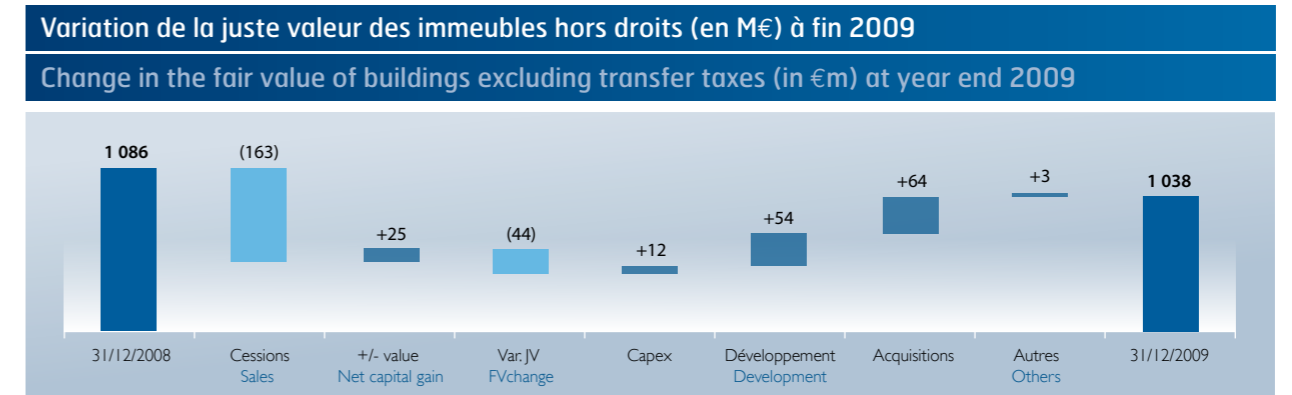
At the end of December 2009, the Group valued its rental properties portfolio using external appraisals for 95% of its value and internal appraisals for the remaining small assets or those being sold (particularly including assets with a preliminary contract for sale). The fair value (transfer tax included) of the 110 properties totalled €1,089m, versus €1,141m at year-end 2008.

La juste valeur du patrimoine hors droits diminue de 1 086 M€ à 1 038 M€. Cette variation résulte :

- de cessions à hauteur de 163 M€, dont 25 M€ de plus value,
- de 131 M€ d'investissements et développement d'immeubles (119 M€ d'investissements et 12 M€ de Capex) ;
- d'une baisse de 44 M€ de la juste valeur à périmètre constant ;
- d'une reprise de 3 M€ sur la juste valeur des surfaces occupées par BFI compte tenu de la cession de la société.

The fair value of properties excluding transfer taxes decreased from €1,086m to €1,038m. This change resulted from:

- sales of €163m of which €25m in capital gain;
- €131m in developments and investments (€119m of investments and €12m of capex);
- a €44m decline in fair value on a like-for-like basis;
- a €3m change in fair value of premises let to BFI due to the disposal of the company.



La valeur d'expertise du portefeuille à périmètre constant a diminué de 4,9 % par suite :

- d'une baisse de 1,1 % par la diminution des loyers de marché,
- d'une baisse de 3,2 % par l'accroissement des taux de rendement retenus pour les expertises,
- d'une baisse de 0,7 % provenant de plusieurs effets dont la diminution du taux d'occupation financier.

The portfolio's appraisal value on a like-for-like basis fell by 4.9% due to:

- a 1.1% drop due to the decline in market rents,
- a 3.2% drop due to an increase in the yield rate used by the appraisers,
- a 0.7% drop due to several effects including the decrease of the financial occupancy rate.

Le taux de rendement moyen utilisé dans les expertises ressort à 7,6 % et une variation de ce taux de 25 points de base conduirait à une hausse ou une baisse de 32,5 M€ de la valeur du patrimoine.

The average yield used by the appraisers came to 7.6% and a 25 basis point change in this rate would lead to an increase or a decrease of the portfolio's value of €32.5m.

Sensibilité de la juste (en M€) valeur à la variation de 25 pb du taux de rendement moyen

Fair value (in €m) sensitivity to 25 bp change in the average yield

Classe d'actif Type of asset	Juste valeur Fair Value	Taux Yield	Impact +/- 25 pb
Bureaux Offices	574	7,3 %	19,6
Entrepôts et activités Warehouses and industrials	206	8,6 %	5,9
Surfaces commerciales Retail	195	7,3 %	5,7
Autres Others	63	7,5 %	1,3
Total	1 038	7,6 %	32,5

Synthèse financière Financial Summary

Résultats consolidés Consolidated income statement

NB : Comme en 2008, les comptes présentés et commentés dans ce rapport sont établis en normes IFRS en comptabilité commerciale. Les comptes en comptabilité bancaire sont fournis dans le rapport financier.

NB: As in 2008, the statements referred to in this report have been prepared in accordance with IFRS corporate accounting standards. Statements based on banking accounting standards are provided in the financial report.

Résultat consolidé (M€) ⁽¹⁾	2007 ⁽⁵⁾⁽⁶⁾	2008 ⁽⁵⁾⁽⁶⁾	2009 ⁽⁶⁾	Consolidated income statement (€m) ⁽¹⁾
Immeuble de placement	57,0	63,5	62,8	Investment properties
Location financement	7,8	5,9	3,8	Lease finance
Développement immobilier	10,5	2,2	0,0	Property development
Divers	2,1	1,1	0,6	Miscellaneous
Marge opérationnelle ⁽²⁾	77,6	72,9	67,3	Operating margin⁽²⁾
Résultat financier ⁽³⁾	(29,1)	(35,5)	(31,2)	Financial income ⁽³⁾
Charges d'exploitation et divers	(31,0)	(25,7)	(24,5)	Operating and miscellaneous
Impôts sur les sociétés	(4,2)	(2,8)	5,1	Corporate income tax
Résultat courant	13,3	8,8	16,7	Current profit
Plus-values nettes de cession	28,9	7,0	24,8	Net capital gains on property sales
Résultat courant après cession	42,2	15,8	41,5	Current profit after property sales
Variation de juste valeur des immeubles	27,8	(46,9)	(43,7)	Change in fair value of properties
Variation de juste valeur des instruments financiers	1,8	(12,6)	(7,6)	Change in fair value of financial instruments
Divers ⁽⁴⁾	11,5	(0,4)	0,2	Miscellaneous ⁽⁴⁾
Impôts différés net d'Exit Tax	8,3	6,8	6,9	Deferred tax net of Exit Tax
Résultat net comptable	91,6	(37,3)	(2,7)	Net income (loss) after tax
Dont part du groupe	78,2	(37,5)	(5,7)	Of which Group share

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

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

⁽³⁾ Hors profit de dilution et variation de juste valeur. / Excluding profit from dilution and change in fair value.

⁽⁴⁾ Quote-part de sociétés mises en équivalence, variation des écarts d'acquisition, résultat net d'activités arrêtées ou en cours de cession, en 2007 profit de dilution lié à l'OPV de Banimmo et en 2009 une plus-value de cession de 9,0 M€ des titres Altarea. / Share in companies consolidated using the equity method, changes in goodwill, net profit from activities that have been discontinued or area being sold, in 2007 profit dilution coming from Banimmo IPO and in 2009 net capital gain of €9m for the sale of Altarea shares.

⁽⁵⁾ Le résultat d'Abcd a été pris en compte jusqu'à sa date de sortie du périmètre en 2008, soit à hauteur de 0,17M€. / The profit of Abcd has been included until the date of its disposal in 2008 from the scope of consolidation, and totalled €0.17m.

⁽⁶⁾ Afin de mieux refléter les composantes du résultat et de son évolution, la contribution de BFI n'apparaît que sous la rubrique « Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession », soit « Divers » dans cette présentation. To more clearly reflect the components of the profit and its changes, the contribution of BFI appears under the heading "After-tax profit from businesses that have been discontinued or are being sold", i.e. "Miscellaneous" in this presentation.

Le résultat courant enregistre une forte progression (+89,4 %) par la conjugaison :

- d'une baisse de 7,6 % de la marge opérationnelle, qui, conformément à la stratégie du groupe, résulte principalement de la poursuite de la diminution de la contribution des opérations de location-financement (3,8 M€ vs 5,9 M€) et d'une marge quasiment nulle pour les

Current profit rose sharply (+89.4%) as a result of a combination of:

- a decrease of 7.6% in the operating margin, which, in accordance with the group strategy, resulted mainly from a continuing decline of the contribution of finance leases (€3.8m vs €5.9m) and a near-zero margin for real estate transactions (vs €2.2m in 2008). On the other hand,

- opérations immobilières (vs 2,2 M€ en 2008). Par contre, l'activité des immeubles de placements n'enregistre qu'un très léger recul (-1,1 %), en dépit d'un montant élevé d'honoraires de commercialisation (2,1 M€), grâce à une augmentation de 5,1 % des loyers et assimilés ;
- d'une nette amélioration du résultat financier (+12,1 %) entraînée par la forte baisse des taux d'intérêt depuis l'été 2008 et la réduction de l'endettement ;
- d'une baisse sensible des charges d'exploitation (-4,8 %) permise notamment par la baisse des frais de personnel (-18,3 %) ;
- du produit généré principalement par le remboursement de la créance de carry-back de 5,1 M€.

Après plus-values de cession, le résultat courant atteint 41,5 M€ contre 15,8 M€ en 2008.

Le résultat net comptable enregistre en outre un certain nombre d'écritures comptables, dont notamment une variation négative de la juste valeur des immeubles de placement de 43,7 M€ et de celle des instruments financiers de 7,6 M€. Il incorpore également une contribution négative des sociétés mises en équivalence (-4,4 M€ contre +1,0 M€ en 2008) et une variation négative des écarts d'acquisition (-3,5 M€ à comparer à une variation quasiment nulle en 2008) que compense une plus value de cession de 9,0 M€ des titres Altarea. Après prise en compte d'un produit d'impôts différés de 6,9 M€ (vs 6,8 M€ en 2008), il s'établit en conséquence à -2,7 M€ alors qu'il avait atteint -37,3 M€ en 2008.

Au total, l'amélioration de 34,6 M€ du résultat net provient pour l'essentiel de la conjugaison :

- d'une amélioration de 7,9 M€ du résultat courant (dont 5,1 M€ de remboursement de carry-back) ;
- d'un accroissement de 17,8 M€ des plus values nettes de cession ;
- d'un allègement de 8,2 M€ des variations de juste valeur ;
- d'un allourdissement de 5,4 M€ des quote-parts de résultat de sociétés mises en équivalence associé à une augmentation de 3,6 M€ des dépréciations de goodwill que compense la plus-value de cession de 9,0 M€ des titres Altarea.

- investment properties suffered from only a slight decline (-1.1%), in spite of relatively high brokers fees (€2.1m), thanks to a 5.1% increase in rents and related income;
- a marked improvement of financial income (+12.1%) driven by the sharp decline in interest rates since the summer of 2008 and the reduction of the debt;
- a significant reduction in operating costs (-4.8%) resulting from lower personnel costs (-18.3%).
- an exceptional tax revenue of €5.1m through early repayment by the tax authority of tax losses carried forward.

After capital gains on divestments, current profit reached €41.5m compared to €15.8m in 2008.

In addition, net book income recognises a number of accounting entries, including a negative change in the fair value of investment properties of €43.7m and of financial instruments of €7.6m. It also shows a negative contribution from the equity subsidiaries (-€4.4m vs. +€1.0m in 2008) and a negative change in goodwill (-€3.5m to be compared to no significant change in 2008) offset by a net capital gain of €9.0m for the sale of Altarea shares. After taking into account a deferred tax income of €6.9m (vs €6.8m in 2008), the net loss amounts to -€2.7m, compared to -€37.3m in 2008.

Overall, the €34.6m improvement in the net loss mainly comes from the combination of:

- a €7.9m improvement in the current profit (of which €5.1m was due to a tax credit);
- an increase of €17.8m in capital gains on sales;
- a decrease of €8.2m in negative fair value adjustments;
- a higher negative impact of €5.4m from the equity subsidiaries associated to an increase of €3.6m in goodwill depreciation offset by the net capital gain of €9.0m for the sale of Altarea shares.

Carrefour Weiden, Issy-les-Moulineaux (92)

Cash-flow consolidé Consolidated cash flow

Flux de trésorerie (M€)	2007	2008	2009	Cash Flow (€m)
Capacité d'autofinancement (hors coût de l'endettement et impôt)	54,4	50,0	54,3	Cash flow (excluding cost of debt and taxes)
Variation du BFR	(11,6)	(1,4)	18,0	Change in WCR
Impôt	(10,3)	(3,6)	1,5	Taxes
Divers (branche d'activité destinée à être cédée)	2,9	2,7	0,3	Other (business held for sale)
Cash-flow opérationnel	35,5	47,7	74,1	Operating cash flow
Acquisitions	(80,9)	(223,4)	(109,4)	Acquisitions
Cessions	55,6	56,5	178,2	Disposals
Divers	(3,3)	(4,2)	0,4	Others
Cash-flow d'investissement	(29,0)	(171,1)	69,2	Investment cash flow
Emprunts nouveaux	42,2	272,8	153,0	New loans
Remboursements d'emprunts	(93,7)	(107,8)	(234,2)	Loan repayments
Intérêts	(33,0)	(41,6)	(31,0)	Interest
Divers	108,6	(21,5)	(26,0)	Others
Cash-flow de financement	24,2	101,9	(138,2)	Financing cash flow
Variation de trésorerie	30,7	(21,5)	5,2	Change in cash position

La capacité d'autofinancement (hors coût de l'endettement et impôt) du groupe a progressé de 8,6 % pour s'établir à 54,3 M€. La forte amélioration du BFR (18,0 M€ vs -1,4 M€), principalement en raison du déstockage de l'opération Azuqueca (14,5 M€), conduit à un cash-flow opérationnel en nette croissance (+55,3 %) pour atteindre 74,1 M€.

L'activité d'investissement et d'arbitrage du groupe est restée soutenue en 2009, année qui a vu aboutir des projets initiés auparavant. Le montant total investi au cours de l'année a ainsi atteint 109,4 M€. La politique active de cession plus rapide qu'anticipée a conduit le groupe à dépasser largement son objectif annuel (50 à 100 M€). Principalement alimenté par Banimmo (117 M€) et soutenu par les ventes d'immeubles matures ou de taille insuffisante chez Affine et AffiParis, le montant total des cessions atteint 178,2 M€ avec la vente de la participation d'Altarea (24,5 M€). Au total, le cash-flow d'investissement ressort à 69,2 M€ contre -171,1 M€ un an avant.

Le solde net des opérations de financement, y compris les dividendes versés (13,9 M€) et les frais financiers (31,0 M€), dégage un cash-flow négatif de 138,2 M€ (vs +101,9 M€ en 2008), les emprunts nouveaux ne compensant qu'à hauteur de 65 % les remboursements.

Au global, la trésorerie a augmenté au cours de l'année de 5,2 M€ et reste à un niveau confortable.

The group's cash flow (excluding cost of debt and taxes) was 8.6% higher at €54.3m. The significant increase in WCR (€18.0m vs -€1.4m), principally due to the disposal of the Azuqueca platform (€14.5m), led to a sharp rise in cash flow from operations (+55.3%) to €74.1m.

The group's investment and disposal activity was maintained in 2009, a year which saw the conclusion of a number of projects initiated previously. The total amount invested during the year came to €109.4m. The active and faster-than-anticipated disposals policy led the group to substantially exceed its annual target (from €50m to €100m). Principally due to Banimmo (€117m) and boosted by Affine and AffiParis selling mature buildings and buildings of insufficient size, the total amount of disposals came to €178.2m, including the sale of the Altarea holding (€24.5m). Total cash flow from investments came to €69.2m compared to -€171.1m a year earlier.

The net balance of financing transactions, including dividends paid (€13.9m) and interest (€31.0m), generated negative cash flow of €138.2m (vs +€101.9m in 2008), with new borrowings against repayments at 65%.

Overall, the cash position increased by €5.2m over the year and remains at a comfortable level.

Bilan consolidé Consolidated balance sheet

Actif net réévalué

Les fonds propres totaux s'élevaient au 31 décembre 2009 à 431,4 M€ (dont part du groupe : 345,4 M€), soit une baisse sur l'année de 9,3 % reflétant la contribution négative de la juste valeur des immeubles et des instruments financiers (-51,3 M€), la moins-value de cession de la participation d'Affine dans Altarea (-5,1 M€), cédée en novembre, et intégrant la distribution du solde du dividende au titre de 2008 et de l'acompte sur dividende de 2009. En neutralisant les quasi-fonds propres que constituent les produits de l'émission de 75 M€ de TSDI en juillet 2007 et des émissions de 30 M€ d'ORA en 2003 et 2005, l'actif net réévalué hors droits s'établit donc au 31 décembre 2009 à 241,1 M€, soit 29,7 € par action, en diminution de 14,1 % par rapport au 31 décembre 2008. Au 31 décembre 2009, le cours de Bourse (16,25 €) reflète donc une décote de 45,3 % par rapport à l'ANR hors droits. Droits inclus, l'ANR par action s'établit à 35,9 €.

Financement

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

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

Le total des crédits bancaires signés pour l'année 2009 par Affine et les sociétés dédiées s'élève à 92,9 M€ (hors lignes de crédit confirmées), à comparer à un montant total d'amortissements de la dette bancaire de 133,8 M€ sur la période. La marge moyenne de ces nouveaux crédits est d'environ 190 points de base. Ils sont tous assortis d'une couverture de taux sous forme de caps. Profitant du niveau historiquement bas atteint par les taux à court terme, un renforcement des couvertures en place a été réalisé en juin à travers l'acquisition d'un montant de 128 M€ de caps à un prix d'exercice de 2,75 % sur 5 ans.

Affine dispose par ailleurs à ce jour de lignes de crédit à court terme confirmées pour un montant total de 22 M€.

AffiParis n'a contracté aucun crédit nouveau au cours de l'année 2009.

Banimmo dispose pour sa part d'une ligne permanente de 190 M€ auprès d'un pool bancaire pour le financement de ses investissements et le « back-up » des émissions de certificats de trésorerie. Cette ligne, renégociée en mai pour sa tranche B, est tirée au 31 décembre 2009 à hauteur de 78,7 M€ (hors certificats de trésorerie). Cette ligne sera ramenée à 50 M€ en septembre 2011 et entièrement échu en septembre 2012.

Net asset value

Total shareholders' equity was €431.4m at 31 December 2009 (of which Group share: €345.4m), a decline of 9.3% over the year, reflecting the negative change in the fair value of buildings and financial instruments (-€51.3m), the capital loss of Affine's investment in Altarea (-€5.1m), sold in November, and the distribution of the remaining portion of the 2008 dividend and the 2009 interim dividend. After neutralising the quasi-equity represented by the €75m perpetual subordinated loan notes issue in July 2007 and the €30m mandatory convertible bond issues in 2003 and 2005, the net asset value excluding transfer taxes was €241.1m at 31 December 2009, or €29.7 per share, down 14.1% compared to 31 December 2008. At 31 December 2009, the share price (€16.25) shows a 45.3% discount to NAV (excluding transfer taxes). Transfer taxes included, the NAV per share was €35.9.

Financing

For many years, the Affine Group has implemented a prudent debt management policy based on strong relationships with its banks and financing tied to specific and medium-size operations, secured with mortgages, long-term repayment periods, gradual amortisation and the general avoidance of financial covenants on the company itself.

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

During the year, the total new financing signed by Affine and its dedicated subsidiaries was €92.9m (excluding confirmed lines of credit), compared to €133.8m in total amortisation of bank debt during the period. The average spread for these new loans is around 190 basis points. Interest rates for all these credits are hedged through caps. Benefiting from the historical low level of the short-term rate, existing hedges were reinforced in June through the acquisition of €128m of caps at a strike price of 2.75% over 5 years.

In addition, Affine currently has confirmed short-term lines of credit totalling €22m.

AffiParis did not contract any new credit during 2009.

Banimmo has a permanent line of €190m from a banking pool, which is used to finance its investments and as back-up for its commercial paper. At 31 December 2009, this line, renegotiated in May for its tranche B, was drawn down by €78.7m (excluding commercial paper). This line will be reduced to €50m in September 2011 and will expire in its entirety in September 2012.

Par ailleurs, Banimmio a signé quatre nouvelles facilités de crédit en mai et en novembre pour un montant global de 98,9 M€. Ces nouveaux crédits sont dédiés à quatre actifs immobiliers spécifiques et permettent à la société de retrouver une souplesse d'utilisation du crédit syndiqué principal en vue de saisir des opportunités d'acquisition. Avec la vente de l'immeuble Sirius en novembre 2009, l'une de ces facilités de crédit, pour un montant de 48,5 M€, a été remboursée.

Au 31 décembre 2009 la dette financière (nette de la trésorerie et équivalents de trésorerie) du groupe s'établit à 693 M€, contre 754 M€ à fin 2008. Elle représente 1,7 fois le montant des fonds propres.

Déduction faite de la dette allouée au crédit bail (51 M€), la dette financière nette correspondant aux immeubles de placement hors VEFA (et aux sociétés mises en équivalence soit 22 M€) s'élève à 637 M€, conduisant à un LTV de 58,1 % contre 56,6 % fin 2008.

Le rapport des frais financiers sur la moyenne des dettes financières nettes fait ressortir pour l'année un coût moyen de la dette de 3,8 %.

In addition, Banimmio signed four new credit facilities in May and November for a total amount of €98.9m. These new facilities are dedicated to four specific buildings and give the firm the flexibility of syndicated credit in order to grasp acquisition opportunities. With the sale of the Sirius building in November 2009, a credit facility of €48.5m was reimbursed.

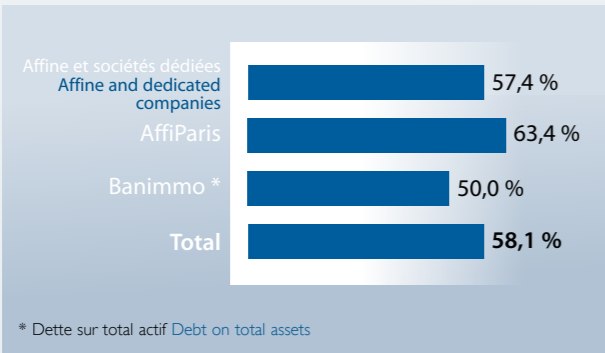
At 31 December 2009, the Group's financial debt (net of cash and cash equivalents) was €693m versus €754m at year-end 2008. It represented 1.7 times equity.

After deducting the debt allocated to leasing activities (€51m), the net financial debt for investment properties (and companies accounted for by the equity method for €22m) totalled €637m, resulting in an LTV ratio of 58.1% compared to 56.6% at year-end 2008.

Financial costs on the average net financial debt resulted in an average cost of debt of 3.8% for 2009.

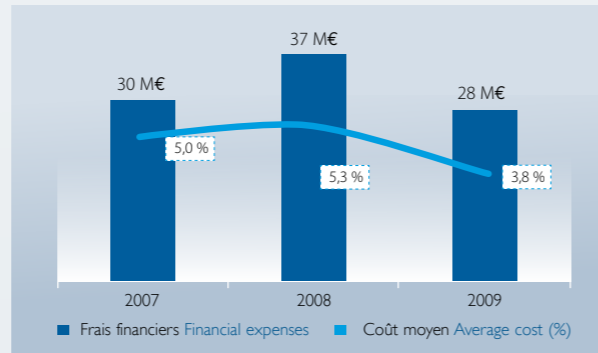
LTV (dette nette sur valeur actif)

LTV (Loan-to-Value)



Coût de la dette

Financial Cost



Hors Banimmio (financé pour une large part en ligne de crédit), la durée moyenne des dettes au 31 décembre 2009 est de 6,3 années. Ces dettes sont amorties à un rythme correspondant à la vie de l'actif sous-jacent, le solde du crédit étant remboursé à l'échéance finale. Le graphique ci-dessus montre que le groupe ne doit faire face à aucune échéance majeure au cours des prochaines années.

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

Aucun crédit ne donne lieu au 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.

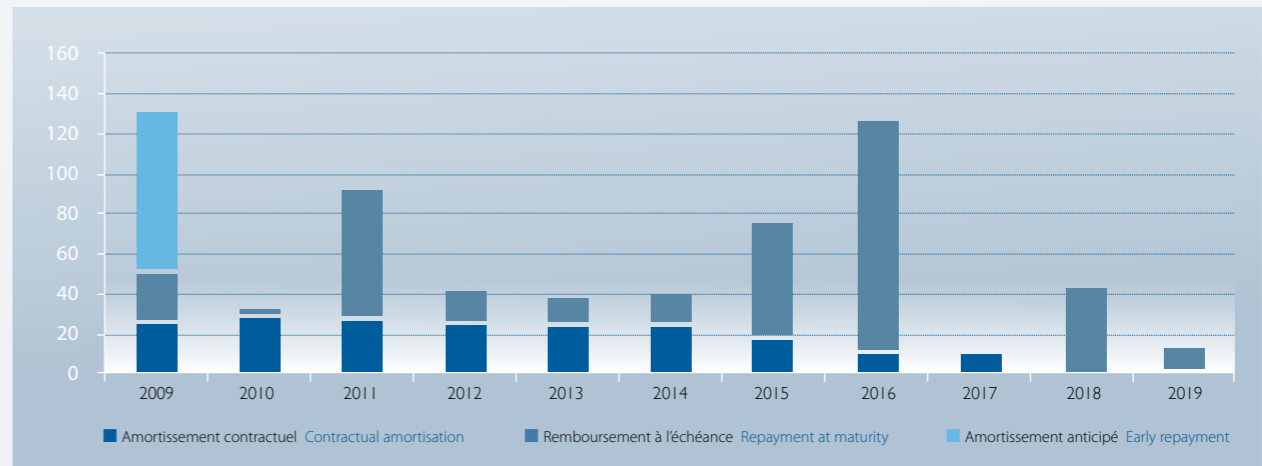
Excluding Banimmio (financed mainly through lines of credit), the average maturity of debt at 31 December 2009, was 6.3 years. These debts are amortised at a pace corresponding to the life of the underlying asset, with the balance of the loan repaid at final maturity. The graph above shows that the Group has no major maturities occurring over the next few years.

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

At 31 December 2009, no compulsory early repayment was invoked in part or in whole for any credit due to a failure to comply with financial ratios to be reported on that date.

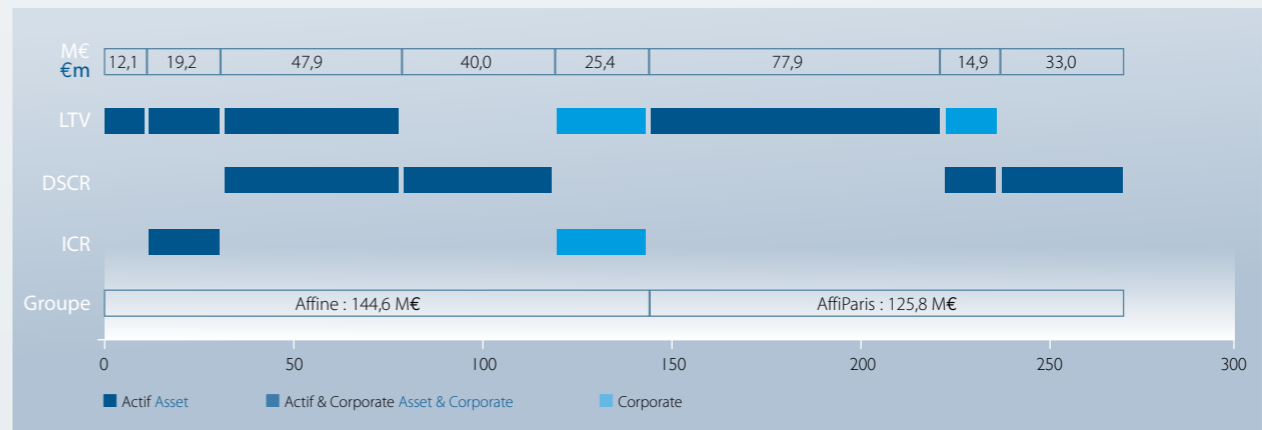
Amortissement de la dette hors Banimmio (en M€)

Debt amortisation excluding Banimmio (in €m)



Répartition des covenants hors Banimmio (en M€)

Breakdown of covenants (in €m) excluding Banimmio



Perspectives Outlook

Le marché de l'immobilier d'entreprise semble avoir atteint un point ultime en termes de volume de transactions et de hausse des taux de capitalisation, ces derniers s'avérant particulièrement élevés au regard du niveau de l'inflation et des taux d'intérêt, et ayant amorcé un retournement pour les meilleures localisations. Néanmoins, la crise économique pourrait continuer de peser sur la situation des locataires.

Dans ce contexte, le groupe poursuivra sa stratégie centrée sur l'amélioration de la qualité et la rentabilité de son patrimoine, sur la poursuite de cessions d'actifs non stratégiques et d'acquisitions ciblées d'immeubles ou de portefeuilles à rendement relativement élevé dont les effets sur les comptes se feront essentiellement ressentir en 2011.

The commercial real estate market seems to have reached its final stage in terms of decline of transaction volumes and increase in capitalisation rates, which proved to be particularly high given the inflation and interest rates, prompting a recovery for the better locations. However, the economic crisis may continue to negatively impact the financial situation of tenants.

Given these conditions, the Group will continue its strategy focused on improving the quality and profitability of its portfolio, continuing to dispose of non-strategic assets, and making targeted acquisitions of buildings or portfolios offering relative high returns; the effects of these measures will largely be seen in the 2011 financial statements.

Compte de résultat consolidé Consolidated income statement

(Présentation commerciale résumée) (Condensed business presentation)

Compte de résultat consolidé (K€)	2007 Retraité / Restated	2008	2009	Consolidated income statement (€000,)
Loyers nets sur immeubles de placement	57 033	63 546	62 838	Net rents on investment properties
Résultat sur opérations de location-financement	7 845	5 943	3 848	Profit from lease finance transactions
Résultat sur opérations de développement immobilier	10 546	2 246	(13)	Profit from real estate development
Autres produits d'exploitation	2 134	1 125	636	Other operating income
Total résultat des autres activités	20 526	9 314	4 470	Total profit from other activities
Autres achats et charges externes	(18 023)	(14 681)	(13 579)	Other purchases and external expenses
Impôts, taxes et assimilés	(1 302)	(1 134)	(948)	Taxes, duties and similar payments
Charges de personnel	(11 655)	(10 933)	(8 932)	Personnel expenses
Amortissements et dépréciations	(476)	(723)	(463)	Amortisation and depreciation
Charges nettes des provisions	452	1 734	(586)	Charges net of provisions
Total frais de fonctionnement	(31 003)	(25 737)	(24 509)	Total operating expenses
Résultat des cessions d'actifs	28 885	6 969	24 806	Profit from asset disposals
Solde net des ajustements de valeurs	27 823	(46 852)	(43 676)	Balance net of value adjustments
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL NET	103 263	7 239	23 930	NET OPERATING PROFIT
Coût de l'endettement financier net	(32 836)	(39 437)	(27 643)	Net cost of financial debt
Résultat sur actifs financiers à la juste valeur par résultat	15 068	(9 762)	(8 841)	Profit on financial assets at fair value by income
Autres résultats financiers	3 062	1 006	6 594	Other financial income
Total résultat financier	(14 707)	(48 193)	(29 890)	Total financial income
Quote-part des sociétés mises en équivalence, variations des écarts d'acquisition	1 061	1 035	(7 927)	Share of companies consolidated by the equity method, adjustments to goodwill
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	89 617	(39 918)	(13 887)	PROFIT BEFORE INCOME TAXES
Résultat des activités arrêtées ou en cours de cession	(2 099)	(1 406)	(819)	Profit from businesses that have been discontinued or in the process of being sold
Impôts sur les résultats	(4 194)	(2 765)	5 131	Income tax
Impôts différés	8 284	6 837	6 883	Deferred taxes
RÉSULTAT NET	91 607	(37 252)	(2 693)	NET PROFIT
dont part du groupe	78 159	(37 521)	(5 701)	of which Group share

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

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

Bilan consolidé Consolidated balance sheet

(Présentation commerciale résumée) (Condensed business presentation)

ACTIF (K€)	2007	2008	2009	ASSETS (€ 000,)
Actifs corporels	2 382	2 801	1 503	Tangible assets
Immeubles de placement	912 591	984 039	951 575	Investment properties
Immobilisations incorporelles	6 731	4 434	466	Intangible assets
Actifs financiers	192 455	127 334	95 776	Financial assets
Actifs d'impôts différés	1 475	1 535	4 182	Deferred tax assets
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence	28 614	28 064	22 119	Shares and investments in companies (equity method)
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	1 144 248	1 148 208	1 075 621	TOTAL LONG-TERM ASSETS
Immeubles destinés à la vente	38 257	104 249	87 407	Buildings to be sold
Branche d'activité destinée à la vente	6 497	6 437	5 067	Business sector to be sold
Prêts et créances de location-financement	2 143	562	618	Lease finance loans and receivables
Stocks	25 652	33 199	20 520	Inventory
Clients et comptes rattachés	47 532	18 990	25 287	Trade and other accounts receivable
Actifs d'impôts courants	1 794	594	459	Current tax assets
Autres créances	48 187	54 130	32 540	Other receivables
Trésorerie et équivalents de trésorerie	45 106	27 062	34 785	Cash and cash equivalents
TOTAL ACTIFS COURANTS	215 168	245 223	206 683	TOTAL CURRENT ASSETS
TOTAL	1 359 416	1 393 431	1 282 304	TOTAL

PASSIF (K€)	2007	2008	2009	LIABILITIES (€ 000,)
Capitaux propres (part du groupe)	465 595	385 344	345 448	Shareholders' equity (Group share)
Intérêts minoritaires	100 738	90 141	85 988	Minority interests
TOTAL CAPITAUX PROPRES	566 333	475 486	431 436	TOTAL SHAREHOLDERS' EQUITY
Emprunts long terme	440 194	517 432	622 917	Long-term borrowings
Passifs financiers	26 070	40 831	36 961	Financial liabilities
Provisions	5 649	3 762	8 756	Provisions
Dépôts et cautionnements reçus	11 459	11 637	11 911	Deposits and security payments received
Passifs d'impôts différés et non courants	25 689	11 942	2 899	Deferred and non-current tax liabilities
Divers	3 018	2 629	362	Other
TOTAL PASSIFS NON COURANTS	512 079	588 233	683 805	TOTAL LONG-TERM LIABILITIES
Branches d'activités destinées à la vente	3 620	5 054	5 020	Business sector to be sold
Passifs liés aux immeubles destinés à la vente	21 704	27 492	36 487	Liabilities related to buildings to be sold
Dettes fournisseurs et autres	90 061	65 602	53 528	Trade payables and other accounts payable
Emprunts et dettes financières	137 835	218 881	63 440	Borrowings and financial debt
Passifs d'impôts courants	8 686	4 838	3 361	Current tax liabilities
Dettes fiscales et sociales	19 097	7 846	5 227	Tax and social debt
TOTAL PASSIFS COURANTS	281 004	329 712	167 063	TOTAL CURRENT LIABILITIES
TOTAL	1 359 416	1 393 431	1 282 304	TOTAL

LES SOCIÉTÉS GROUP COMPANIES

Les sociétés foncières *The real estate companies*

- 38 Affine
- 44 Banimmo
- 46 Affiparis

Les filiales de service *Service subsidiaries*

- 48 Concerto Développement
- 50 Promaffine
- 51 BFI

AFFINE ET SES FILIALES IMMOBILIÈRES DÉDIÉES

AFFINE AND ITS DEDICATED REAL ESTATE SUBSIDIARIES

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

I. Activité de foncière

Le portefeuille d'Affine et des sociétés dédiées comprend 72 immeubles en France répartis entre la région parisienne (hors Paris) et les autres régions, ainsi qu'un ensemble immobilier résidentiel en Allemagne et un entrepôt en Belgique. Il développe 626 000 m² et sa valeur (droits inclus) est estimée au 31 décembre 2009 à 629,7 M€.

À périmètre constant, cette valeur est en baisse de 4,2 % par rapport à celle à fin 2008.

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

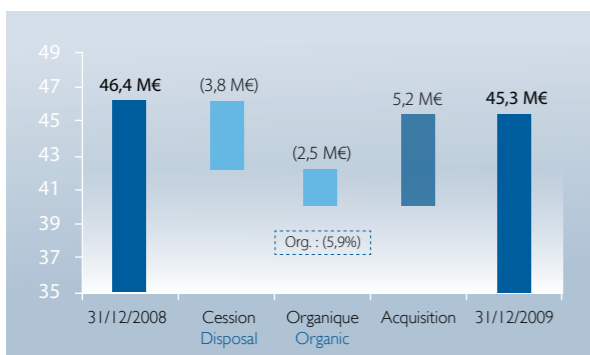
I. Rental property activities

The portfolio of Affine and its dedicated entities includes 72 buildings in the Paris region (excluding the city of Paris) and other regions in France, as well as a residential complex in Germany and a logistics platform in Belgium. It totals 626,000 sqm and its value (transfer tax included) is estimated at €629.7m at 31 December 2009.

On a like-for-like basis, its value is down 4.2% compared to its level at year-end 2008.

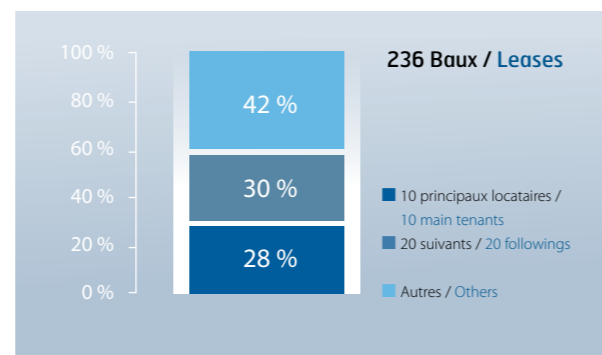
Évolution des loyers actuels

Change in actual rents



Répartition des baux

Lease breakdown



Avenue Colbert, Nevers (58)



Boulevard Vivier Merle, Lyon (69)

Les loyers des baux en vigueur au 31 décembre représentent un montant de 45,3 M€, en diminution de 2,4 %, et de 5,9 % à périmètre constant.

Au cours de l'année, Affine a signé 39 baux et renouvellements portant sur une surface totale de 110 000 m² et un loyer annuel global de 6,1 M€. Elle a par ailleurs enregistré le départ de 17 locataires, représentant au total une surface de 56 000 m² et un loyer annuel de 4,2 M€.

Parmi les trente plus importants locataires, qui représentent 58 % du total des loyers, aucun d'entre eux n'atteint 10 %, afin d'éviter toute concentration du risque locatif. Les locataires les plus significatifs sont : TDF, Nissan, la Mairie de Corbeil-Essonnes, l'Armée de Terre, Heidelberg, etc.

Au 31 décembre 2009, le taux d'occupation financier du patrimoine d'Affine et de ses structures dédiées (excluant les immeubles en restructuration : Issy-les-Moulineaux, Val d'Yerres, et Saint-Cloud) s'établissait à 90,8 %, contre 93,9 % fin 2008. L'augmentation du taux de vacance est essentiellement due à l'intégration dans le ratio du site en développement de Bordeaux (TO : 79 %) dans le calcul et au départ du précédent locataire de l'entrepôt de Saint-Cyr-en-Val qui n'est compensé qu'à hauteur de 75 % par le nouveau locataire.

Leases in effect at 31 December represented an amount of €45.3m, down 2.4%, and 5.9% on a like-for-like basis.

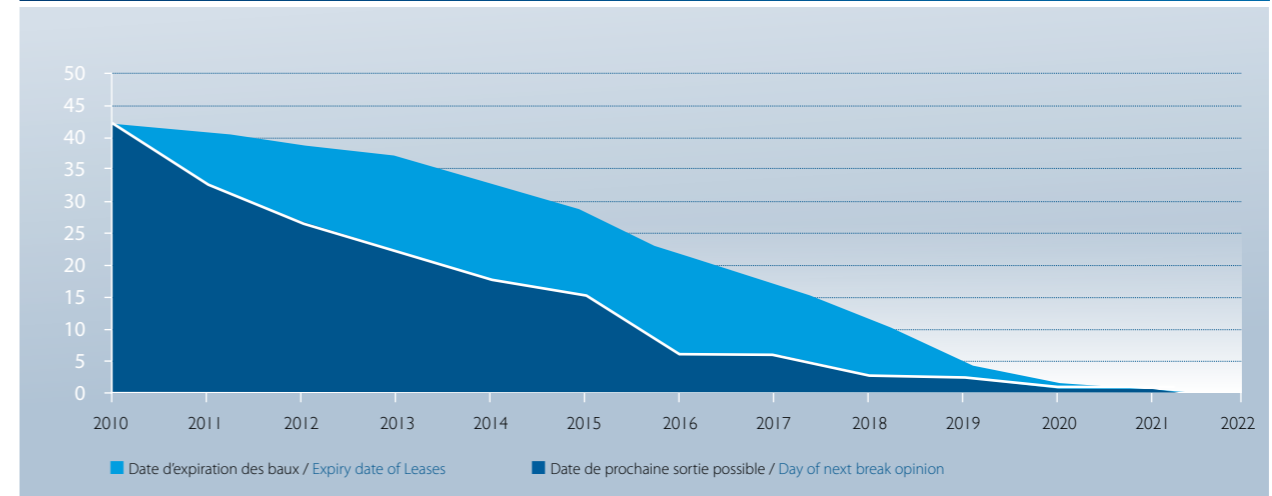
Over the year, Affine signed 39 leases and renewals covering a total surface of 110,000 sqm and a total annual lease of €6.1m. However, the group recorded the departure of 17 tenants representing in total a surface of 56,000 sqm and an annual rent of €4.2m.

Among the top thirty tenants, who represent 58% of total rents, none accounted for as much as 10%, thus avoiding any concentration of risk to rental income. The most significant tenants are: TDF, Nissan, the Corbeil-Essonnes municipal authority, the French armed forces (Armée de Terre), Heidelberg, etc.

At 31 December 2009, the financial occupancy rate of the properties belonging to Affine and its dedicated entities (excluding buildings being restructured in Issy-les-Moulineaux, Val d'Yerres and Saint-Cloud) was 90.8%, compared to 93.9% at year-end 2008. The increase in vacancy rate is mainly due to the integration in the ratio of the Bordeaux site under development (OR: 79%) in the computation, and to the departure of the previous tenant of the Saint-Cyr-en-Val warehouse that is only partially offset at 75% by the new tenant.

Évolution des loyers en fonction de la durée des baux (en M€)

Rent change as a function of duration of leases (in €m)



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

Affine a fait l'acquisition début décembre d'un centre commercial de 17 500 m² à Nîmes, "les 7 Collines", situé au sud du centre ville dans une zone en plein développement. Ce centre est composé de 40 commerces, de 2 900 m² de surfaces de bureaux et de 550 places de parking.

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

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

Dans le cadre de la rationalisation de son portefeuille immobilier, Affine a procédé au cours de l'année 2009 à la cession de dix immeubles arrivés à maturité comprenant : des bureaux à Sophia Antipolis (7 835 m²), Marseille (4 160 m²), Bailly (3 225 m²), Nantes (2 069 m²), Avignon (860 m²), Sèvres (470 m²) et Paris Tronchet (377 m²) ; des entrepôts à Saint-Quentin-Fallavier (3 050 m²) et à Bondy (1 590 m²) ; et une galerie commerciale à Paris Bercy (1 127 m²). Cumulées, les cessions dégagent une plus-value par rapport à leur prix de revient de 11,1 M€ et de 1,2 M€ par rapport à leur juste valeur de fin 2008.

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

At the beginning of December, Affine acquired a 17,500 sqm shopping centre in Nîmes, "les 7 collines". It is located in the south of the city centre, a rapidly developing zone. The centre is composed of 40 retail premises, 2,900 sqm surface area of offices and 550 parking lots.

In addition, another city centre commercial project is underway in Nevers (58), following Affine's acquisition in 2008 of the Espace Colbert, in anticipation of completion, from Eiffage. This is a complex of approximately 5,000 sqm of retail shops around a Carrefour Market hypermarket with 1,000 sqm of offices and parking spaces. It borders the city centre's pedestrian zone, and is deliverable in mid-2010.

In January 2009, Affine took delivery of a 10,500 sqm logistics platform developed by Concerto Development and located in Vilvorde in the outskirts of Brussels. The disposal is underway.

As part of its programme to rationalise its real estate portfolio, Affine sold during 2009 several non-strategic assets, including ten buildings that had reached maturity: offices in Sophia Antipolis (7,835 sqm), Marseille (4,160 sqm), Bailly (3,225 sqm), Nantes (2,069 sqm), Avignon (860 sqm), Sèvres (470 sqm) et Paris Tronchet (377 sqm); warehouses in Saint-Quentin-Fallavier (3,050 sqm) and Bondy (1,590 sqm); and a shopping complex in Paris Bercy (1,127 sqm). Altogether, disposals resulted in a capital gain of €11.1m over their cost price and of €1.2m over their fair value at the end of 2008.

2. Activité de crédit-bail

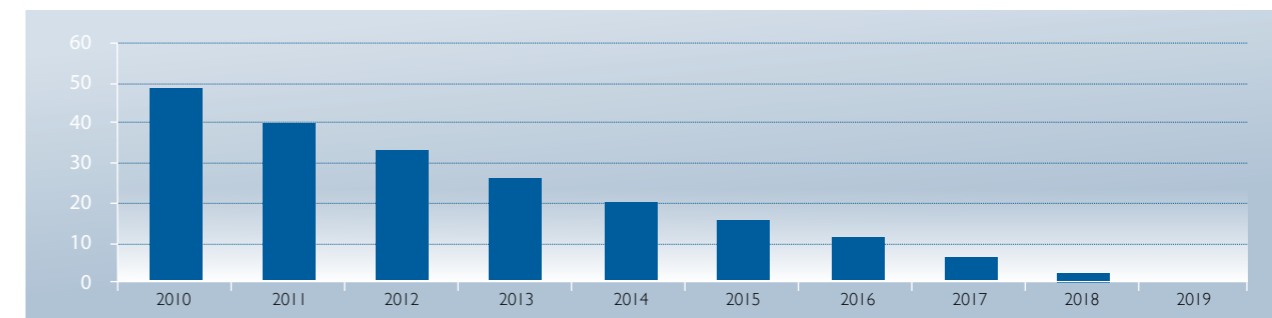
Bien qu'une nouvelle opération de 280 000 € ait été réalisée en 2009, les encours poursuivent leur érosion naturelle. Au cours de l'année, 25 crédit preneurs ont levé l'option d'achat de leur crédit bail, dont 4 par anticipation, en dégagant une plus-value de 0,2 M€. En conséquence les engagements bruts ont été ramenés de 244,4 M€ à fin 2008 à 207,9 M€ à fin décembre 2009, et les engagements nets de 90,8 M€ à 72,7 M€. Le montant des redevances a poursuivi sa décroissance pour atteindre 19,4 M€ en 2009 contre 24,8 M€ en 2008.

2. Lease finance activities

Although a new transaction of €280,000 took place in 2009, the existing portfolio continued its natural decline. During the year, 25 lessees exercised their option to purchase their buildings, of which 4 acted early, resulting in a capital gain of €0.2m. Gross commitments therefore decreased from €244.4m at year-end 2008 to €207.9m at the end of December 2009, and net commitments from €90.8m to €72.7m. Fees continued to decline, and were down to €19.4m in 2009 versus €24.8m in 2008.

Encours de crédit bail

Lease finance outstanding

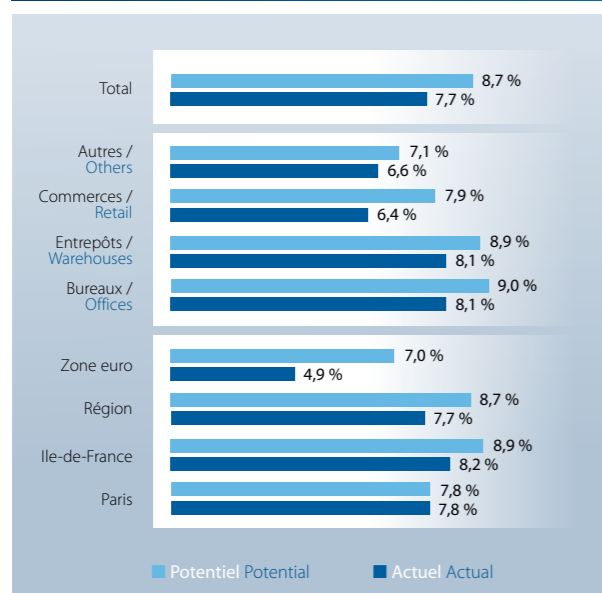


Au titre de ses activités de crédit bail immobilier, Affine dispose du statut d'établissement de crédit et est soumise à la réglementation bancaire dont celle relative au respect du ratio de solvabilité (Bâle 2).

In its property leasing activities, Affine has the status of a credit institution and is subject to banking regulations, including those related to the solvency ratio (Basle 2).

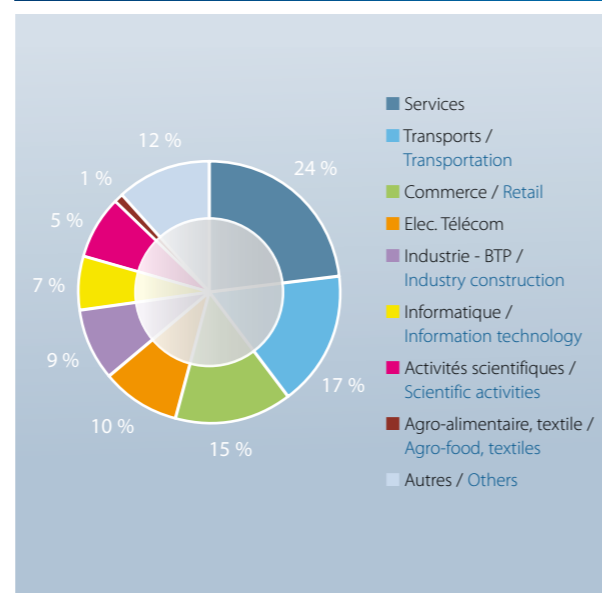
Rendement du patrimoine

Rental yield of assets



Par secteur d'activité (en loyer)

By sector of activity (in rent)



	Seuil réglementaire* Reglementary threshold*	Affine	
Ratio de solvabilité * Rapport entre les fonds propres nets et le total des risques pondérés	8 %	25,1 %	Solvency ratio Net equity capital dividend by total weighted risks
Coefficient de liquidité Au titre du mois de janvier 2010 Ratios d'observation :	100 %	2 683 %	Liquidity ratios For the month of January 2010 Anticipated ratios:
1 ^{er} ratio (février/mars 2010)	100 %	2 193 %	1 st ratio (February/March 2010)
2 ^e ratio (2 ^e trimestre 2010)	100 %	2 108 %	2 nd ratio (2 nd quarter 2010)
3 ^e ratio (2 ^e semestre 2010)	100 %	2 484 %	3 rd ratio (2 nd half 2010)
Contrôle des grands risques consolidés Rapport entre les engagements par débiteur et les fonds propres nets			Control of consolidated major risks: Commitments by debtor divided by net equity capital
Seuil de déclaration	10 %	aucune / none	Declaration threshold
Limite absolue	25 %	aucune / none	Absolute limit

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

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

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

(M€)	2007	2008	2009	(€m)
Marge opérationnelle ⁽¹⁾	51,9	46,2	39,7	Operating margin ⁽¹⁾
Résultat financier ⁽²⁾	(8,5)	(13,4)	(22,0)	Financial income ⁽²⁾
Charges d'exploitation et divers	(15,8)	(14,8)	(12,4)	Operating and miscellaneous expenses
Impôts sur les sociétés	(0,3)	(0,7)	4,2	Corporate income tax
Résultat courant	27,3	17,3	9,5	Current profit
Plus-values nettes de cession	3,3	3,8	1,5	Net capital gains on property sales
Résultat courant après cession	30,6	21,1	11,0	Current profit after property sales
Variation de juste valeur des immeubles	32,7	(33,8)	(25,5)	Change in fair value of properties
Variation de juste valeur des instruments financiers	0,9	(4,3)	(3,9)	Change in fair value of financial instruments
Divers ⁽³⁾	12,5	-	9,0	Miscellaneous ⁽³⁾
Impôts différés	(1,8)	3,4	3,8	Deferred tax
Résultat net comptable	75,4	(13,6)	(5,6)	Net income (loss) after tax
Dont part du groupe	76,1	(15,8)	(7,8)	Of which Group share

NB : Les comptes consolidés d'Affine et de ses filiales dédiées sont établis en normes IFRS et conformément au plan comptable commercial.
 NB: The consolidated statements of Affine and its dedicated subsidiaries are prepared in accordance with IFRS standards and comply with business accounting principles.
⁽¹⁾ Hors variation de juste valeur. / Excluding changes in fair value.
⁽²⁾ Hors profit de dilution et variation de juste valeur. / Excluding profit from dilution and change in fair value.
⁽³⁾ Quote-part de sociétés mises en équivalence, variation des écarts d'acquisition, résultat net d'activités arrêtées ou en cours de cession, en 2007 profit de dilution lié à l'OPV de Banimmo et en 2009 une plus-value de cession de 9,0 M€ des titres Altarea. / Share in companies consolidated using the equity method, changes in goodwill, net profit from activities that have been discontinued or area being sold, in 2007 profit dilution coming from Banimmo IPO and in 2009 net capital gain of €9m for the sale of Altarea shares.

La marge opérationnelle diminue de 14,0 % provenant pour l'essentiel de la marge sur immeubles de placement en retrait de 3,1 M€ (-8,2 %) et d'une contribution de la location-financement en baisse de 2,1 M€. Le résultat financier est en net recul (-22,0 M€ vs -13,4 M€), fortement affecté par les provisions sur titres (-16,6 M€), en raison de la baisse de valeur des filiales, partiellement compensé par la réduction du coût de l'endettement (-10,1 M€).

Le résultat courant atteint 9,5 M€ contre 17,3 M€, une diminution limitée par la baisse des charges d'exploitation et un remboursement de carry-back. Après prise en compte des plus-values de cession, le résultat courant après cession s'établit à 11,0 M€.

Le résultat net enregistre à nouveau une sensible baisse des justes valeurs, tant sur les immeubles de placement (-25,5 M€ vs -33,8 M€) que sur les instruments financiers (-3,9 M€ vs -4,3 M€). Il passe ainsi, pour la sous-consolidation Affine, d'une perte comptable de 13,6 M€ en 2008 à une perte comptable de 5,6 M€ en 2009.

Au sein de la sous-consolidation Affine, Les Jardins des quais, détenu à parité par Affine et Banimmo, est propriétaire d'un centre « Quais des marques » à Bordeaux (33). Cet ensemble immobilier, dont le taux d'occupation continue de s'améliorer (79 % contre 65 % à fin 2008) a réalisé un chiffre d'affaires de 5,2 M€ contre 4,3 M€ au 31 décembre 2008. Compte tenu notamment des coûts liés à la commercialisation, le résultat net est en perte de 1,5 M€ contre une perte de 3,0 M€ au 31 décembre 2008.

The operating margin declined by 14.0%, due largely to the margin on investment buildings down €3.1m (-8.2%) and the lower lease finance contribution of €2.1m. The financial result is in sharp decline (-€22.0m vs -€13.4m), highly impacted by provisions on equity of companies (-€16.6m), due to the decrease of the subsidiaries' value, offset partially by the sharp reduction in the cost of debt (-€10.1m).

Current profit came to €9.5m compared to €17.3m, a decrease limited by lower operating costs and the recovery of a tax carry-back. After taking capital gains on disposals into account, current profit after divestments came at €11.0m.

Net income again shows the severe markdown in fair value, both with regard to investment properties (-€25.5m vs -€33.8m) and financial instruments (-€3.9m vs -€4.3m). For the sub-consolidation of Affine, the impact was a book loss of €13.6m in 2008, compared to a book loss of €5.6m in 2009.

Within the Affine sub-consolidation, Les Jardins des quais, held equally by Affine and Banimmo, is owner of the "Quais des marques" shopping centre in Bordeaux (33). The occupancy rate of the complex has continued to improve (79% against 65% at end 2008) and revenue reached €5.2m compared to €4.3m at 31 December 2008. After taking into account marketing costs, the net loss amounted to €1.5m compared to a loss of €3.0m at 31 December 2008.



Rue Ampère, Montigny-le-Bretonneux (78)



Galerie Dorian, Saint-Étienne (42)

4. Résultats (comptes individuels)

Les comptes individuels d'Affine, établis en normes françaises, conduisent à un résultat d'exploitation de 24,4 M€, contre 13,8 M€ en 2008 ; cette évolution résulte de plusieurs facteurs :

- une contribution nette des produits de location simple en retrait de 11,7 M€ (31,6 M€ vs 43,3 M€), tirée à la baisse par des plus-values de cessions ramenées de 21,2 M€ en 2008 à 11,1 M€ en 2009. Hors plus-values, le résultat de la location simple est en retrait de 7,2 % ;
- la poursuite de la baisse de la contribution du crédit-bail (5,8 M€ vs 9,3 M€) ;
- l'impact positif de 6,9 M€, lié principalement à la reprise du cours d'Affine, sur les actions propres acquises par la société, auquel s'ajoute la légère progression des dividendes versés par les filiales (12,4 M€ vs 11,4 M€ en 2008) ;
- la forte baisse du coût de la dette (-10,0 M€), liée à la chute des taux d'intérêt par rapport à 2008.

L'ensemble de ces facteurs, associé à la plus-value de cession des titres de participation dans Altarea, permettent de limiter l'impact des dépréciations des participations. Le résultat courant avant impôt ressort ainsi à 7,7 M€ (vs 13,8 M€ en 2008).

Bénéficiant d'une reprise de carry-back de 4,6 M€, le résultat net s'établit à 10,9 M€ en retrait de 13,3 %.

4. Results (company statements)

Affine's company statements, prepared in accordance with French standards, show an operating profit of €24.4m versus €13.8m in 2008. This change is attributable to several factors:

- a lower net contribution from rental properties of €11.7m (€31.6m vs €43.3m), resulting mainly from the reduction of capital gains from sales from €21.2m in 2008 to €11.1m in 2009. Excluding capital gains, the operating profit from rental properties decreased by 7.2%;
- the continuing decline of the contribution from leasing activities (€5.8m vs €9.3m);
- the €6.9m positive impact, mainly related to the rise in Affine's share price, on the treasury stocks acquired by the company, and also to the slight increase in dividends paid by subsidiaries (€12.4m vs €11.4m in 2008);
- the sharp decrease of the cost of debt (-€10.0m), due to lower interest rates compared to 2008.

All of these factors, associated with the capital gain of the stake in Altarea securities, limit the negative impact of write-downs on subsidiaries' shares. The current pre-tax result thus reaches €7.7m (vs €13.8m in 2008).

Benefiting from a return in carry-back of €4.6m, the net profit comes to €10.9m, down by 13.3%.

BANIMMO

I. Activité de la société (et de ses filiales dédiées)

Au 31 décembre 2009, Banimmo détient 17 immeubles (et un terrain), pour une superficie totale de près de 158 000 m², qui dégagent un revenu locatif annuel de 17,2 M€ sur la base des baux en vigueur au 31 décembre. Au cours de l'exercice, la société a signé 21 nouveaux baux pour 17 324 m². À fin décembre, le taux d'occupation en surface était de 82 % et le rendement de 7,1 %.

En raison de la nature de l'activité de Banimmo, à savoir le repositionnement ou le redéveloppement d'immeubles ou de sites, certains immeubles ne font pas l'objet d'une évaluation à la juste valeur. Cette situation rend peu significative l'évolution de la valeur du patrimoine du sous-groupe. Elle s'élevait à fin décembre 2009 à 239,9 M€ (droits inclus) et a enregistré une variation de -5,6 % à périmètre constant.

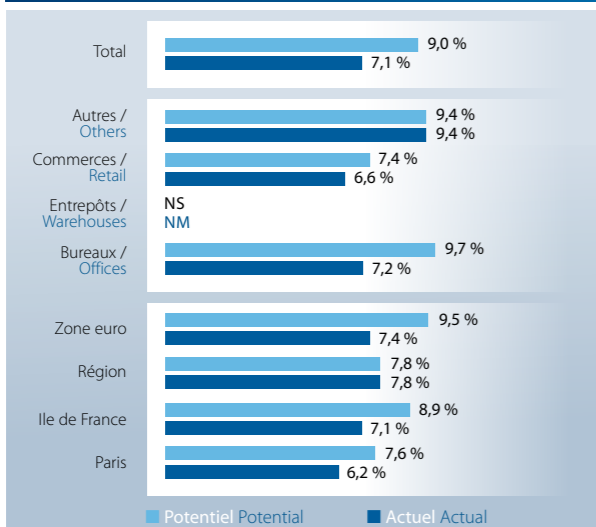
I. Activities of the company (and its dedicated subsidiaries)

On December 31 2009, Banimmo owns 17 buildings (and a plot of land) with a total surface area of almost 158,000 sqm which generated annual rental income of €17.2m based on leases in effect at December 31. During the year, the company signed 21 new leases for 17,324 sqm. At the end of the year, the occupancy rate in surface was 82% and the yield was 7.1%.

Due to the nature of Banimmo's activities, i.e. the repositioning and redevelopment of buildings or sites, a number of its properties are not subject to fair value valuation. This situation makes the change in the valuation of the sub-group's portfolio non significant. At the end of December 2009, it stood at €239.9m (transfer tax included) and posted a variation of -5.6% on a like-for-like basis.

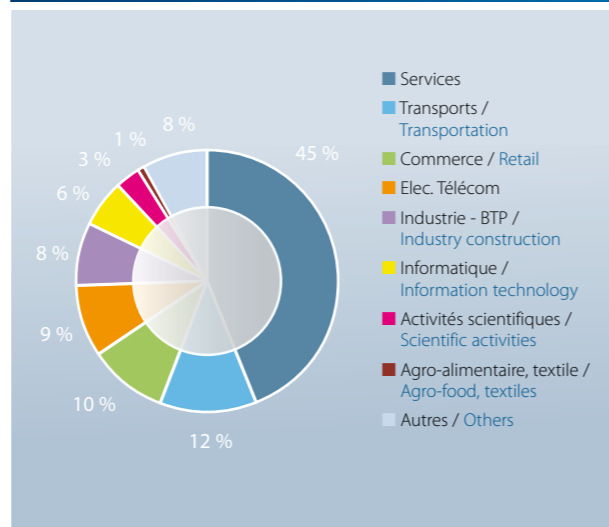
Rendement du patrimoine

Rental yield of assets



Par secteur d'activité (en loyer)

By sector of activity (in rent)



Dolce Chantilly, Chantilly (60)



Rue Lozana, Anvers (Belgique)

Après un début d'année attentiste, le second semestre marque une nette reprise des cessions et acquisitions. Ainsi Banimmo a réalisé 117 M€ de cessions avec les ventes début juillet de l'immeuble Atlantic House (31 M€), réalisée au travers d'une émission de certificats fonciers, début octobre de l'immeuble Sirius (70 M€) loué à Mobistar (29 500 m²) au fond allemand Signa, et en décembre d'une galerie commerciale à Eeklo et d'un petit immeuble de bureaux à Bruxelles. Fin novembre, le groupe a fait l'acquisition pour près de 30 M€ d'une nouvelle galerie commerciale à Paris dans le quartier Saint-Germain-des-Prés.

2. Activité des participations

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

- Conferinvest (49 %) détient deux centres de conférences à La Hulpe (Belgique) et Chantilly (60), gérés par Dolce. Le chiffre d'affaires est en retrait de 12,5 % par rapport à 2008, et l'excédent brut d'exploitation s'est établi à 5,1 M€ (-33,7 %) ;
- Jardins des quais à Bordeaux (50 %) : voir page 42 ;
- Grondbank The Loop (25 %), en charge du développement d'un site à Gand (Belgique) ;
- Montea (23 %) : adoptant une attitude prudente et sélective, cette SICAFI spécialisée dans l'immobilier logistique, a procédé à deux acquisitions lors du second semestre pour une superficie totale de 15 751 m². Au 31 décembre 2009, la juste valeur de ses actifs a baissé de 6,4 % à périmètre constant pour atteindre 206,3 M€. Le résultat net courant, hors variation des justes valeurs, diminue de 11,9 % à 7,4 M€. Le résultat net comptable s'élève à -10,7 M€ contre une perte de 7,8 M€ en 2008 en raison pour l'essentiel de la baisse de la juste valeur des immeubles (-16,0 M€) et des instruments financiers (-2,1 M€).

3. Résultats (sous-consolidation)

NB : L'analyse des résultats est effectuée sur la base des comptes publiés par Banimmo le 08 mars 2010.

L'évolution favorable des revenus locatifs conduit à un résultat opérationnel récurrent de 9,0 M€ ramené à 6,6 M€ après prise en compte d'une perte de 2,4 M€ en provenance des sociétés mises en équivalence (Montea pour l'essentiel).

Après prise en compte du résultat financier (-7,1 M€ hors variation de juste valeur), et de l'impôt sur les sociétés (+0,6 M€), et compte tenu de 18,0 M€ de plus-value de cession, le résultat courant net atteint 18,1 M€.

Par suite des variations de juste valeur sur les immeubles (-11,6 M€) et sur instruments financiers (-2,1 M€), partiellement compensées par un produit d'impôts différés (6,7 M€), le résultat net ressort à 11,0 M€, contre 4,2 M€ l'année précédente.

Banimmo est cotée sur NYSE Euronext Bruxelles (place de référence) et Paris. Au 31 décembre 2009, son cours s'établissait à 15,11 €, en augmentation de 0,9 % depuis le début de l'année, et sa capitalisation boursière s'élevait à 172 M€.

After a quiet first half, the second semester was a marked upturn in disposals and acquisitions. Banimmo sold for €117m with disposals of the Atlantic House building (€31m) at the beginning of July, through an issue of real estate certificates, of Sirius building (€70m) let to Mobistar (29,500sqm) to the german fund Signa in early October, and a shopping complex in Eeklo and a small office building in Brussels. At the end of November, the group acquired a new retail asset in Paris, in the Saint-Germain des Prés area (€30m).

2. Equity investments

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

- Conferinvest (49%) owns two conference centres in La Hulpe (Belgium) and Chantilly (60), managed by Dolce. Revenues declined by 12.5% compared to 2008, and EBITDA stood at €5.1m (-33.7%);
- Jardins des Quais in Bordeaux (50%): see page 42;
- Grondbank The Loop (25%), responsible for developing a site in Ghent (Belgium);
- Montea (23%): adopting a prudent and selective attitude, this SICAFI, specialised in logistics buildings, made two acquisitions during the second half for a total surface of 15,751 sqm. At the end of December 2009, the fair value of its assets declined by 6.4% to €206.3m on a like-for-like basis. Net current result, excluding changes in fair values, decrease by 11.9% to €7.4m. The net result is a loss of -€10.7m versus a loss of €7.8m in 2008 due mainly to the decline in the fair value of its buildings (-€16.0m) and financial instruments (-€2.1m).

3. Results (sub-consolidation)

NB: The analysis of the results is based on the statements published by Banimmo on Mars 08, 2010.

The favorable evolution of the rental income leads to a recurrent operational result of €9.0m brought back to €6.6m after taking into account a €2.4m loss from the associates (mainly Montea).

After accounting for financial income (-€7.1m excluding the change in fair value), and corporate income tax (+€0.6m), and due to a capital gain on disposal of €18.0m, the net current result comes to €18.1m.

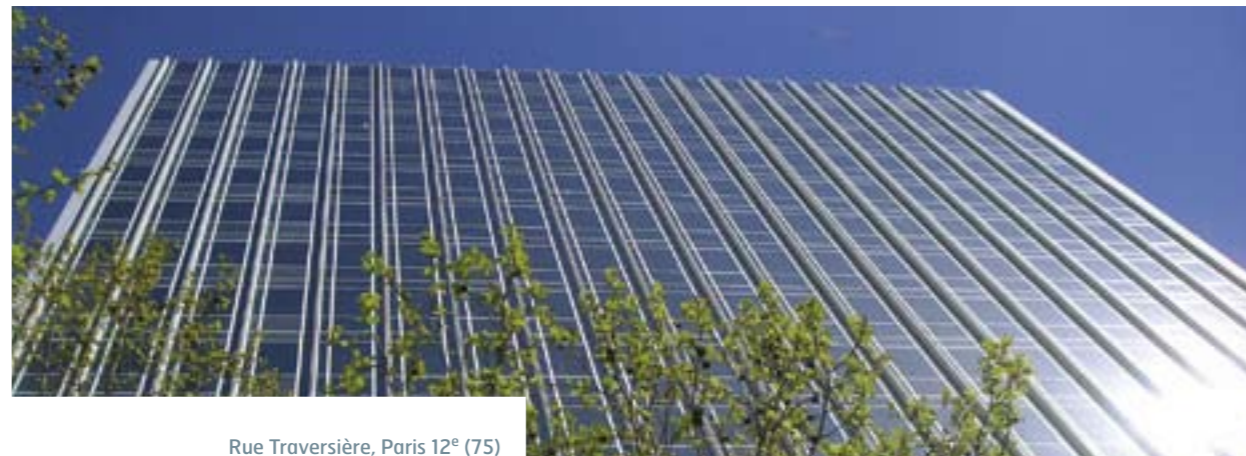
After recognition of changes in the fair value of buildings (-€11.6m) and financial instruments (-€2.1m), partially offset by deferred taxes income (€6.7m), net profit was €11.0m versus €4.2m in the prior year.

Banimmo is listed on NYSE Euronext Brussels (reference market) and Paris. At December 31 2009, its price was €15.11, up 0.9% year-to-date, and its market capitalisation was €172m.

Bruxelles, Belgique



AFFIPARIS



Rue Traversière, Paris 12^e (75)

I. Activité

Le patrimoine locatif du groupe est constitué au 31 décembre 2009 de 18 immeubles (et d'un ensemble de parkings) développant environ 67 400 m² et dégageant sur la base des baux en cours un loyer en année pleine de 12,6 M€ ; les six immeubles parisiens représentent 90 % de sa valeur et 84 % des loyers. Le taux d'occupation financier global est de 96,5 %, les immeubles parisiens étant loués à plus de 98 %.

Au cours de l'exercice, la société n'a procédé à aucun investissement compte tenu des incertitudes sur l'évolution future des valeurs des immeubles. Elle a poursuivi sa politique de cession des immeubles de province avec la vente de trois immeubles de bureaux : 1 066 m² à Marseille en juin, 2 635 m² à Toulouse en juillet et 2 069 m² à Nantes en décembre.

La juste valeur du patrimoine, telle qu'elle résulte des expertises de fin décembre, s'élève à 218,9 M€ (droits inclus), soit une baisse de 8,0 % par rapport à fin 2008. À périmètre constant, la juste valeur diminue de 5,5 %.

2. Résultats (sous-consolidation)

La marge opérationnelle a enregistré une progression de 12 % pour atteindre 11,4 M€, reflétant la progression des loyers liée à l'élargissement du périmètre entre les premiers semestres de 2008 et 2009. En conséquence, le résultat courant (hors cessions, variation des justes valeurs et impôts différés) atteint 3,0 M€ contre 1,7 M€ en 2008 (+75,0 %).

La poursuite de l'ajustement à la baisse des justes valeurs sur immeubles (-12,7 M€) et à un degré moindre sur instruments financiers (-1,6 M€) explique l'évolution du résultat net qui s'établit à -11,0 M€ contre -14,6 M€ en 2008.

Affiparis est cotée sur NYSE Euronext Paris. Au 31 décembre 2009, son cours s'établissait à 7,9 €, en baisse de 12,1 % par rapport au début d'année, et sa capitalisation s'élevait à 22,9 M€.

I. Activities

At 31 December 2009, the rental properties of the Group consisted of 18 buildings (and parking lots) with an area of about 67,400 sqm which generated €12.6m based on leases in effect for the whole year. The six buildings in Paris represents 90% of the portfolio's value and 84% of rents. The total occupancy rate is 96.5%, and the Paris buildings are more than 98% let.

Over the period, the firm did not make any acquisition due to uncertainties about future changes in the value of the buildings. The disposal of buildings located outside Paris continued with the sale of three office buildings: 1,066 sqm in Marseille in June, 2,635 sqm in Toulouse in July, and 2,069 sqm in Nantes in December.

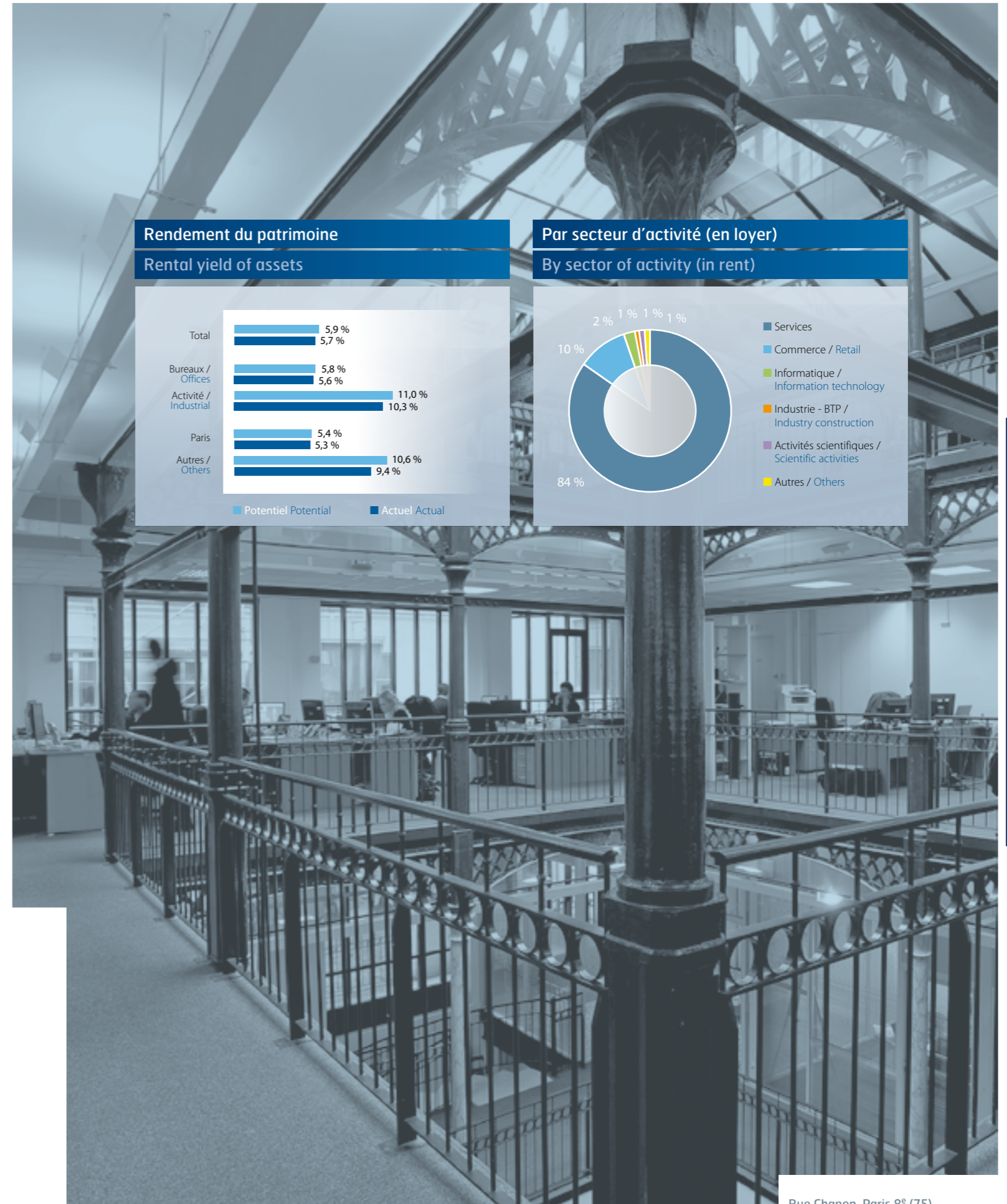
The fair value of properties as assessed by appraisers at the end of December totalled €218.9m (transfer tax included), an 8.0% drop compared to year-end 2008. On a like-for-like basis, the fair value declined by 5.5%.

2. Results (sub-consolidation)

The operating margin increased by 12% to reach €11.4m, reflecting the increase in rents due to the portfolio's expansion between the first six months of 2008 and of 2009. Consequently, current profit (excluding disposals, fair value adjustments and deferred tax) amounts to €3.0m versus €1.7m in 2008 (+75.0%).

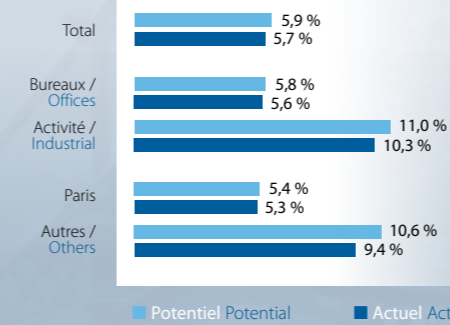
The continued downward revision of the fair value of buildings (-€12.7m) and to a lesser degree of financial instruments (-€1.6m) explains the change in net income which shows a loss of €11.0m compared to a loss of €14.6m in 2008.

Affiparis is listed on NYSE Euronext Paris. At 31 December 2009, its share price was €7.9, down 12.1% compared to the beginning of the year, and its market capitalisation was €22.9m.



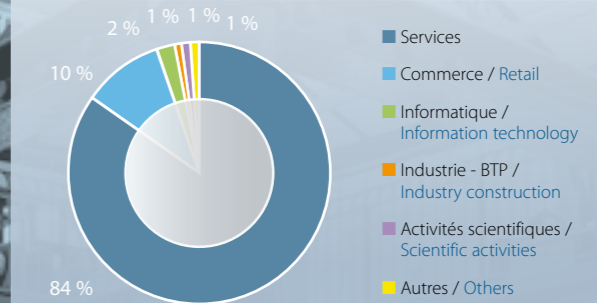
Rendement du patrimoine

Rental yield of assets



Par secteur d'activité (en loyer)

By sector of activity (in rent)



Rue Chapon, Paris 8^e (75)

CONCERTO DÉVELOPPEMENT

I. Activité

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

En France :

- Partenaire de MGPA dans la joint-venture Logiffine, Concerto Développement a signé trois baux représentant une surface de 30 000 m² environ répartie entre les sites logistiques de Montléger (26) et Hem (59). En janvier 2010, ce dernier site était totalement loué ;
- Dans le cadre de la première phase du développement de la ZAC des Portes de Chambord à Mer (41), Concerto Développement a achevé la construction d'un bâtiment de 62 000 m², dont la livraison au locataire But International a eu lieu début octobre. La seconde phase, impliquant la construction de trois bâtiments avec une surface globale de 65 000 m², sera lancée dès l'achèvement de sa commercialisation.

À l'étranger :

- Concerto a livré en janvier à Affine une plateforme logistique de 10 505 m² à Vilvorde (Belgique) ;
- L'aménagement du terrain de 58 150 m² à Sant Feliu de Buixalleu (Espagne) a été finalisé. La commercialisation des bâtiments à construire, d'une surface globale de 38 700 m², est en cours ;
- Dans la région de Madrid, le bâtiment de 20 000 m² à Azuqueca de Henares a été cédé en mars 2009 à Lasalle Investment Management ;
- Un contrat pour l'équipement de la toiture des entrepôts d'Azuqueca et d'Alcala (cédé à LIM en 2008) en panneaux photovoltaïques a été signé en 2009.

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

2. Résultats (sous-consolidation)

Le résultat opérationnel net est en forte croissance par rapport à l'exercice précédent : 3,4 M€ contre 0,3 M€. Cette évolution est le résultat d'une nette baisse du bénéfice sur les opérations de promotion (-0,1 M€ en 2009 contre 3,7 M€ en 2008), plus que compensée par l'entrée en loyer en fin d'année de l'entrepôt de But (0,6 M€), la réduction de frais de fonctionnement (0,7 M€) et surtout la variation positive (6 M€) de la juste valeur du bâtiment But à Mer. Après déduction du résultat financier (-1 M€ en raison de l'accroissement de la dette contractée pour la réalisation de l'opération de Mer) et de l'impact négatif de la quote-part de résultat de la société mise en équivalence Logiffine (0,7 M€), le résultat avant impôts atteint 1,6 M€, contre une perte de 0,7 M€ au cours de l'exercice précédent.

I. Activities

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

In France:

- As partner of MGPA in the joint venture Logiffine, Concerto Développement signed three leases representing a surface area of approximately 30,000 sqm split between the logistics sites at Hem (59) and Montléger (26). In January 2010 this latter site was fully let;
- In connection with the first stage of the construction of the Portes de Chambord integrated development zone (ZAC) in Mer (41), Concerto Développement completed the construction of a 62,000 sqm building, delivered to the tenant But International at the beginning of October. The second stage, which involves the construction of three buildings with a total surface area of 65,000 sqm, will be launched once marketing of the properties is completed.

Abroad:

- Delivery in January to Affine of a 10,505 sqm logistics platform at Vilvorde (Belgium);
- The development of a 58,150 sqm site at Sant Feliu de Buixalleu (Spain) was completed. Tenants are currently negotiating for the proposed buildings which will have a total surface area of 38,700 sqm;
- In the Madrid area, the 20,000 sqm building at Azuqueca de Henares was sold in March 2009 to Lasalle Investment Management;
- The signature of a contract in 2009 to equip the roof of Alcala (disposed to LIM in 2008) and Azuqueca warehouses with photovoltaic panels.

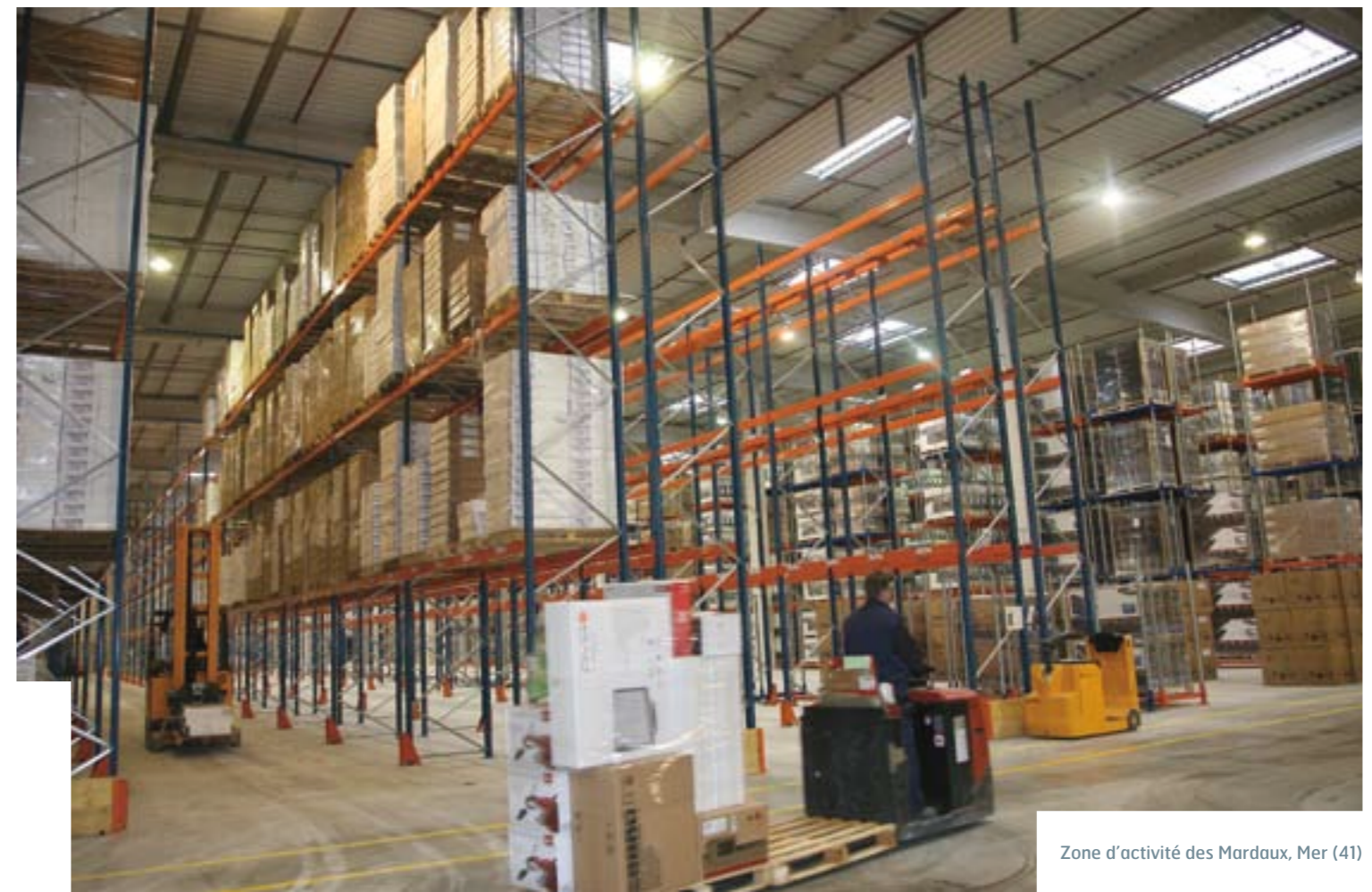
Concerto Iberica ceased business at the end of June, the last operation being managed by Concerto Développement with local support.

2. Results (sub-consolidation)

Net operating profit is in strong growth compared to the previous year: €3.4m against €0.3m. This evolution is the result of a net decrease in earnings on promotion operations (-€0.1m in 2009 vs €3.7m in 2008), more than compensated by the beginning of rental period of the But warehouse at year-end (€0.6m), the reduction of operating costs (€0.7m) and especially the positive change (€6m) of the fair value of the But building in Mer. After deduction of the financial result (-€1m due to increasing debt contracted for the implementation of Mer operation) and the negative impact of the equity investment in Logiffine (€0.7m), the profit before tax reached €1.6m against a loss of €0.7m for the previous year.



Vilvorde, Belgique



Zone d'activité des Mardaux, Mer (41)



PROMAFFINE

A compter du 1^{er} juillet 2009, l'effectif de Promaffine a été transféré à Périclès Développement, une structure indépendante du groupe, à laquelle Promaffine a confié une mission de maîtrise d'ouvrage déléguée pour mener les opérations en cours à leur terme. Aucune opération nouvelle ne sera lancée par Promaffine, dont Affine détient dorénavant la totalité des actions.

1. Activité

Au cours de l'année 2009, la société a achevé la livraison de l'opération rue Copernic à Paris 16^{ème} (33 logements dont 8 à caractère social).

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

- Paris 11^e, rue Bréguet : 28 000 m² en Bâtiment Basse Consommation (BBC) de bureaux, activité et commerces. Le permis de construire est devenu définitif et des négociations sont en cours avec d'éventuels utilisateurs ;
- Nanterre-Seine Arche (92) : programme de 166 logements (dont 70 à caractère social réservés en décembre par ICF La Sablière) et 1 200 m² de commerces (réservés en décembre par la société Crystal), qui a fait l'objet d'une demande de permis de construire modificatif pour optimiser le prix de revient de la construction et adapter la typologie et les surfaces des appartements au marché de sortie de crise. L'extension de la validité de la promesse de vente jusqu'au 31 décembre 2010 a été obtenue de l'EPASA ;

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

1. Activities

During 2009, Promaffine completed the delivery of the rue Copernic project in Paris 16 (33 flats, 8 of which are for social housing).

Three joint-development projects with Unimo are underway, with launching of works subject to prior sale to investors or occupants:

- Paris 11, rue Bréguet: a 28,000 sqm low-energy office, industrial and retail building. Planning permission has been granted and negotiations are in process with potential users;
- Nanterre-Seine Arche (92): 166 flats program (70 of which are for social housing reserved in December by ICF La Sablière) and 1,200 sqm of retail (reserved in December by the company Crystal); the building permit will be modified in order to optimize the construction cost and the typology and surfaces of the apartments to the conditions prevailing in a post crisis market. The extension of the validity of the call on the plot of land to 31 December 2010 was obtained from EPASA;

- Marseille 10^e : Les permis de construire et de démolir sont devenus définitifs pour 200 logements (dont 61 à caractère social) ; les deux premières tranches ont été vendues en décembre à Logis Méditerranée d'une part et la Société Nationale Immobilière (SNI) d'autre part. La commercialisation de la 3^e tranche a été lancée en novembre.

Par ailleurs, le chantier du CPI avec Foncière Logement pour la réalisation à Dreux (28) de 18 maisons individuelles labellisées (BBC), démarré en juin 2009, se poursuit avec l'objectif d'une livraison au troisième trimestre 2010.

2. Résultats (sous-consolidation)

Le résultat opérationnel net, lourdement négatif en 2008 en raison des provisions inscrites pour les opérations de Chartres et Bourgheroulde, est revenu à l'équilibre, notamment grâce aux produits dégagés par l'opération de Dreux. Compte tenu des frais financiers et du résultat négatif des sociétés mises en équivalence (Copernic et Capelette notamment), le résultat net consolidé s'établit à -0,7 M€ contre -3,9 M€ en 2008.

- Marseille 10: Planning permission and demolition approval have been finalised for 200 flats (61 of which are for social housing); the two first tranches were sold in December to Logis Mediterranee and SNI, Société Nationale Immobilière, a subsidiary of the French government agency Caisse des Dépôts. Marketing of the third tranche was launched in November.

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

2. Results (sub-consolidation)

Net operating result, heavily negative in 2008 due to provisions posted for operations of Chartres and Bourgheroulde, is almost back to equilibrium thanks to income generated by the operation in Dreux. Taking into account the financial costs and the negative result of companies accounted for under the equity method (Copernicus and Capelette mainly), consolidated net income stood at -€0.7m against -€3.9m in 2008.

BFI

La cession de BFI, signée le 30 décembre 2009, a pris effet le 12 février 2010.

1. Activité

En 2009, dans un marché rendu très concurrentiel par la crise économique, le réseau BFI affiche un chiffre d'affaires de 7,5 M€ en léger retrait (-6 %) par rapport à l'exercice 2008.

Ce recul ne provient pas d'une baisse du taux d'occupation puisque les locations de bureaux progressent de +1,3 % mais d'une baisse des domiciliations (-11 %), des locations de salles de réunion (-19 %) ainsi que de la vente de services. Les centres de Sophia Antipolis, La Défense et Champs-Élysées ont été les plus affectés par la baisse de l'activité.

Sur un plan opérationnel, l'exercice a été marqué par le déménagement et l'agrandissement du centre de Rueil-Malmaison en septembre 2009 (sans impact sur le chiffre d'affaires), ce qui porte à 5 sur 13 le nombre de centres d'une surface supérieure à 1 000 m².

2. Résultats (sous-consolidation)

Le résultat d'exploitation est en retrait à -1,4 M€ contre -0,6 M€ l'an dernier. Cette baisse résulte de la contraction du chiffre d'affaires (-6 %) et d'une augmentation des charges d'exploitation de 2 %.

Après prise en compte de la baisse des charges financières résultant du niveau actuel des taux d'intérêt, le résultat net s'établit à -1,4 M€ contre -1 M€ en 2008.

Sale of BFI, signed on 30 December 2009, was completed on 12 February 2010.

1. Activities

In 2009, in a very competitive market resulting from the economic crisis, the BFI network displays a €7.5m turnover, in slight decrease (-6%) compared to 2008.

This reduction does not come from a lower rate of occupation since office rentals revenues rose +1.3% but from a decline of domiciliations (-11%), of rental rooms meeting (-19%) and the sale of services. Sophia Antipolis, La Défense and Champs-Élysées centres have been most affected by the decline in activity.

On an operational plan, 2009 was marked by the relocation and expansion of Rueil-Malmaison Center in September 2009 (without impacting turnover), bringing 5 out of 13 the number of centres of over 1,000 sqm surface.

2. Results (sub-consolidation)

Operating profit is decline to -€1.4m against -0.6m last year. This decrease is the result of contraction of the revenue (-6%) and an increase of 2% of operating expenses.

After taking into account the decrease of financial expenses resulting from the current level of the interest rates, net income stood at -€1.4m against -€1m in 2008.



Saint-Étienne Molina

Liste des immeubles Rental properties list

Entrepôts et activités
Warehouses and industrial premises
Bureaux
Offices
Surfaces et centres commerciaux
Retail premises

Liste des immeubles Rental properties list

Situation	Locataire	Zone	Département	Surface en m²	Taux d'occupation financier	Date acquisition
Location	Tenant	Region	French Department	Surface area in sqm	Financial occupancy rate	Acquisition date
Entrepôts et activités / Warehouses and industrial premises						
Buc	Rue de Fourny	RP	78	4 089	100 %	1984
Maurepas	Rue Marie Curie	RP	78	8 370	100 %	2006
Palaiseau	Rue Léon Blum	RP	91	3 828	100 %	1995
St Germain-les-Arpajon	Rue des Cochets	RP	91	16 289	100 %	1999
Gennevilliers - Les Mercières	Route Principale du Port	RP	92	4 417	100 %	2006
Aulnay-sous-Bois	Rue Jean Chaptal	RP	93	3 700	100 %	1993
Tremblay-en-France	Rue Charles Cros	RP	93	19 997	100 %	2006
Tremblay-en-France	Rue des Chardonnerets	RP	93	1 192	100 %	1989
Noisy-le-Grand	ZI des Richardets	RP	93	1 645	100 %	2005
Miramas	Quartier Mas des Moulières, Zac Lésud	Province	13	12 079	100 %	2007
Chevigny St Sauveur	Avenue de Tavaux	Province	21	12 985	100 %	2005
Bourg-les-Valence	Rue Irène Joliot Curie	Province	26	18 022	100 %	2005
St-Quentin-Fallavier	Zac de Chêne La Noirée	Province	38	20 057	26 %	1991
Mer	Za des Mardaux	Province	41	34 127	74 %	2006
Mer (Logistic Park)	Za des Mardaux	Province	41	63 477	100 %	2009
St-Étienne	Molina	Province	42	45 019	99 %	2007
Saint-Cyr-en-Val	Rue du Rond d'Eau	Province	45	38 803	76 %	2005
Bussy-Lettrée (Courbet)	Zac n° 1 Europort - Vatry	Province	51	19 212	100 %	2004
Roubaix - Leers	Rue de la Plaine	Province	59	21 590	91 %	2005
Lezennes	ZI du Hellu	Province	59	4 133	73 %	2005
Vénissieux	Rue E. Hénaff / rue F. Pelloutier	Province	69	2 337	100 %	1998
Thouars	Rue Jean Devaux	Province	79	31 471	100 %	2007
Vitrolles	ZAC d'Anjoly	Province	13	5 880	100 %	2008
Vilvoorde		Belgique		10 505	100 %	2008
Bureaux / Offices						
Paris 3 ^e	Rue Réaumur	Paris	75	1 744	100 %	2007
Paris 3 ^e	Rue Chapon	Paris	75	957	100 %	2005
Paris 8 ^e	Rue de Ponthieu	Paris	75	9 392	99 %	2006
Paris 9 ^e	Rue Auber	Paris	75	2 302	100 %	2008
Paris 10 ^e	Rue d'Enghien	Paris	75	1 058	100 %	2008
Paris 12 ^e	« Tour Bercy » - Rue Traversière	Paris	75	7 783	99 %	2008
Bercy	« Tour Gamma » - Rue de Bercy	Paris	75	377	100 %	2006
Croissy Beaubourg	Rue d'Emerainville	RP	77	1 004	87 %	2005
Croissy Beaubourg	Bld Beaubourg	RP	77	1 199	100 %	2005
Trappes	Parc de Pissaloup - Av. J. d'Alembert	RP	78	11 012	100 %	2006
Saint-Germain-en-Laye	Rue des Gaudines	RP	78	2 024	100 %	2002
Montigny-le-Bretonneux	« TDF St Quentin » - Rue Ampère	RP	78	9 546	100 %	2003
Saint-Germain-en-Laye	Rue Témaria	RP	78	1 450	100 %	2002
Elancourt	« Parc Euclide » - Rue Blaise Pascal	RP	78	6 339	80 %	2004
Plaisir	Zac Ste Apolline, rue des Poiriers	RP	78	1 160	100 %	2005
Évry	Rue Gaston Crémieux	RP	91	7 467	100 %	1984
Brétigny/Orge	Route des Champcueils	RP	91	2 600	100 %	1989
Les Ulis	« L'Odysée » - Rue de la Terre de Feu	RP	91	3 500	100 %	2003
Corbeil-Essonnes	Darblay I - Avenue Darblay	RP	91	4 644	100 %	2003
Corbeil-Essonnes	Darblay II - Rue des Petites Bordes	RP	91	2 268	100 %	2003
Malakoff	Rue Etienne Dolet	RP	92	817	54 %	1987
Issy-les-Moulineaux	Carrefour Weiden	RP	92	2 308	0 %	2003
Rueil Malmaison	Passage Saint Antoine	RP	92	3 307	73 %	1980
Colombes	Les Corvettes, avenue de Stalingrad	RP	92	13 600	66 %	2004
Saint-Ouen	Rue du Docteur Bauer	RP	93	1 654	100 %	1997
Pantin	« Tour Essor » - rue Scandicci	RP	93	1 138	0 %	1994
Bagnolet	Rue Sadi Carnot	RP	93	4 056	100 %	1995
Kremlin-Bicêtre	Rue Pierre Brossolette	RP	94	1 151	57 %	2007
Kremlin-Bicêtre	Boulevard du Général de Gaulle	RP	94	1 860	100 %	2007
Cergy-Pontoise	Rue du Petit Albi	RP	95	3 213	100 %	2007
Goussainville	Rue Le Nôtre	RP	95	2 835	89 %	2005
Nice	Les Gabins, rue Guiglionda	Province	06	16 201	87 %	2005
Valbonne - rose	Route des Lucioles - Sophia Antipolis	Province	06	2 781	100 %	1986
Valbonne - beige	Route des Lucioles - Sophia Antipolis	Province	06	700	100 %	1992

Liste des immeubles Rental properties list

Situation	Locataire	Zone	Département	Surface en m²	Taux d'occupation financier	Date acquisition
Location	Tenant	Region	French Department	Surface area in sqm	Financial occupancy rate	Acquisition date
Aix les Milles	Rue Georges Claude	Province	13	5 528	91 %	1975
Aix-en-Provence	« Décisium » - Rue Mahatma Gandhi	Province	13	2 168	94 %	1994
Aix-en-Provence	Rue Louis de Broglie - Zac Duranne	Province	13	880	100 %	1997
Marseille	Rue André Roussin	Province	13	1 329	100 %	1998
Bayeux	Place Charles de Gaulle	Province	14	764	0 %	2005
Toulouse	Avenue de l'Europe	Province	31	645	100 %	2005
Montpellier	Zac du Millénaire, avenue Einstein	Province	34	1 128	100 %	2005
Nantes	Route de Paris - Lot 8	Province	44	749	100 %	1992
Nantes	Route de Paris - Lot 9	Province	44	761	100 %	1992
Nantes - Marie Galante	Rue Henri Picherit	Province	44	3 084	100 %	2006
Orléans	Rue Léonard de Vinci / av. du Titane	Province	45	1 159	100 %	1998
St-Julien-les-Metz	Rue Jean Burger - Sage	Province	57	3 240	100 %	2007
St-Julien-les-Metz	Rue Jean Burger - Tannerie	Province	57	5 378	88 %	2007
Lille - Lilleurope	« Tour Europe » - Parvis de Rotterdam	Province	59	5 000	100 %	2006
Lille - Lilleurope	« Tour Europe » - Parvis de Rotterdam	Province	59	7 765	79 %	2008
Lille - La Madeleine	« Périnor » - Rue Jeanne Maillette	Province	59	7 734	82 %	2005
Villeneuve d'Ascq	« Triopolis » - Rue des Fusillés	Province	59	3 045	100 %	2004
Hesdin	Avenue François Mitterand	Province	62	346	0 %	2005
Mulhouse	« L'Epicierie »	Province	68	5 019	89 %	2008
Bron	Rue du 35 ^e Régiment d'Aviation	Province	69	4 392	78 %	1996
Lyon Gerland	« Le Fontenoy » - Rue André Bollier	Province	69	4 060	100 %	2006
Lyon	« Le Dauphiné » - Rue du Dauphiné	Province	69	5 481	100 %	2005
Lyon	« Le Rhodanien » - Bld Vivier Merle	Province	69	3 472	96 %	1983
Villeurbanne	Bld du 11 Novembre	Province	69	5 790	100 %	2002
Zaventem	Alma Court	Belgique		16 130	97 %	1999
Koningslo	Athena Business Centre	Belgique		17 732	83 %	2002
Bruxelles	Raketstraat, rue de la Fusée	Belgique		6 349	100 %	2004
Evere	Honeywell H3	Belgique		12 449	100 %	2001
Evere	Honeywell H5	Belgique		3 753	69 %	2001
Antwerp	Lange Lozanastraat	Belgique		7 536	100 %	2000
Bruxelles	Avenue des Arts	Belgique		3 992	11 %	2006
Bruxelles	North Plaza	Belgique		14 503	49 %	2008
Bruxelles	Unilever	Belgique		13 611	70 %	2008
Kontich	Prins Boudewijhlann	Belgique		6 839	29 %	2007
Surfaces et centres commerciaux / Retail premises						
Marché Saint-Germain	Saint-Germain	Paris	75	3 179	100 %	2009
Paris 15 ^e	Galerie - Boulevard Vaugirard	Paris	75	2 083	41 %	2008
Vert St-Denis	RN6 - Cesson	RP	77	4 322	100 %	1977
Fontenay-sous-Bois		RP	94	1 970	100 %	2008
Quincy-sous-Sénart	Val d'Yerres II	RP	91	3 715	19 %	1986
St Cloud	Rue du Calvaire	RP	92	1 109	100 %	2004
Clamart	Avenue du Général de Gaulle	RP	92	8 017	100 %	2007
Troyes-Barberey St Sulpice	Quartier Les Valliers, RN19	Province	10	5 793	100 %	2007
Troyes-Barberey St Sulpice	Quartier Les Valliers, RN19	Province	10	1 200	100 %	2007
Nîmes		Province	30	17 747	100 %	2009
Bordeaux	Quai de Bacalan	Province	33	25 334	79 %	2005
Arcachon		Province	33	3 615	N.S. / N.M.	2009
St-Étienne	Rue Louis Braille - Dorianvest	Province	42	5 027	67 %	2006
Saran	RN20	Province	45	2 964	100 %	2007
Nevers	Avenue Colbert	Province	58	5 870	N.S. / N.M.	2008
Antwerp	Bouwcentrum	Belgique		23 480	100 %	2007
Hôtels restaurants / Hotel and restaurants						
Orléans (Résid. étudiants)	Route du Faubourg Madeleine	Province	45	1 379	100 %	1989
Biarritz	Avenue de l'Impératrice	Province	64	606	100 %	1990
Divers / Miscellaneous						
Paris 12 ^e (parkings)	Rue Traversière	Paris	75	N.S. / N.M.	100 %	2008
Saint-Cloud	Rue du Calvaire	RP	92	6 571	43 %	2004
Berlin	Goerzallee - Zehlendorf	Allemagne		18 313	91 %	2005

Glossaire

Glossary

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 annualisés

Les loyers annualisés correspondent aux loyers faciaux du bail, auxquels sont appliquées les indexations successives contractuellement prévues dans le bail, et qui sont intervenues entre la signature du bail et la date de clôture. Le loyer annualisé ne tient compte d'aucun avantage octroyé par le bailleur au bénéfice du locataire, à l'exception des charges non refacturées contractuellement considérées comme telles, ainsi que des aménagements de loyers par paliers.

Loyers actuels

Les loyers actuels correspondent aux loyers annualisés des locaux occupés à la date de clôture.

Loyers effectifs

Les loyers effectifs correspondent aux loyers annualisés considérés comme récurrents dans le cadre de la valorisation de l'immeuble à la date de clôture.

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 potentiels

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

Patrimoine locatif

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

Rendements

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

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financière est égal aux loyers actuels divisés par les loyers potentiels.

Occupancy

Premises are said to be occupied on the closing date if a tenant has a right on 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 for a lease, whether or not it is effective on the closing date, whether or not the tenant has delivered notice to the lessor, or whether or not the the lessor has delivered notice to the tenant. Premises are vacant if they are not occupied.

Annualised rents

Annualised rents correspond to the contracted rents of the lease, to which are applied successive indexations contractually provided for in the lease, which have occurred between the signing of the lease and the closing date. Annualised rent does not take into account any benefit granted by the lessor to the tenant, except for charges not contractually passed on to the tenant that are considered as such, and rent adjustments by stages.

Current rents

Current rents correspond to annualised rents of occupied premises on the date of closing the accounts.

Effective rents

Effective rents correspond to annualised rents considered as recurrent in the context of valuing the building on the closing date.

Market rents

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

Potential rents

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

Properties

The rental portfolio corresponds to investment buildings which have not been subject to restructuring on the closing date.

Yield

Actual, effective and potential yield correspond respectively to actual effective and potential rent divided by the market value including transfer taxes of buildings in the rental portfolio on the closing date.

Occupancy rate

The financial occupancy rate is equal to the actual rent divided by potential rent.

Responsable, Communication Financière & Relations Investisseurs
Manager, Financial Communication & Investor Relations
Frank Lutz - Tél. : +33 (0)1 44 90 43 53 - E-mail: frank.lutz@affine.fr

Conception - réalisation : **INC REA**
Crédits photos : Léonard de Serres, Hervé Thouroude, photothèque groupe Affine, X...



GROUPE AFFINE

Société anonyme au capital de 47 800 000 €
A French société anonyme with share capital of €47,800,000
712 048 735 RCS PARIS
N° TVA intracommunautaire FR92712048735
EU VAT number FR92712048735

Siège social // Head office
4 square Édouard VII - 75009 Paris - France
Téléphone : +33 (0)1 44 90 43 00
Fax : +33 (0)1 44 90 01 48
E-mail : info@affine.fr
Web : www.affine.fr