

RAPPORT D'ACTIVITÉ
BUSINESS REPORT **2013**



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

Sommaire

Table of Contents

PROFIL

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

GOUVERNANCE

Conseil d'Administration	12
Direction générale	12

STRATEGIE

Stratégie immobilière	13
Nos marchés	14
Valeur du patrimoine	16

ACTIVITES

Foncière	19
Autres activités	23
Sociétés mise en équivalence	24

SYNTHESE FINANCIERE

Résultats consolidés	26
Cash-flow consolidé	28
Bilan consolidé	29
Perspectives	32
Comptes consolidés détaillés	33
Recommandations Best Practices de l'EPRA	35

INFORMATION RSE

Informations sociales	40
Informations environnementales	45
Informations sociétales	49
Note méthodologique	52

ANNEXES

Liste des immeubles	54
Glossaire	56

PROFILE

Our business: commercial property
Key figures
Key events
Shareholders

GOVERNANCE

Board of Directors
Executive management

STRATEGY

Property strategy
Our markets
Portfolio value

ACTIVITIES

Property company
Other businesses
Associates

FINANCIAL SUMMARY

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

INFORMATION ON CSR

Social information
Environmental information
Societal information
Noet on methodology

APPENDICES

List of properties
Glossary

PROFIL PROFILE]

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

Foncière spécialiste dans l'immobilier d'entreprise, Affine détient à fin 2013 60 immeubles d'une valeur de 627 M€ droits inclus, répartis sur une surface globale de 548 800 m². La société est présente dans les bureaux (54 %), l'immobilier commercial (21 %) et les entrepôts et locaux d'activité (25 %). Ses actifs sont localisés à parts sensiblement égales entre l'Ile de France et les autres régions.

Affine est aussi l'actionnaire de référence de Banimmo, foncière de repositionnement belge active en Belgique et en France, dont elle détient 49,5 % ; son patrimoine est composé à fin 2013 de 19 immeubles de bureaux et de commerce, d'une valeur de 366 M€.

Enfin sa filiale à 99,9 % Concerto European Developer est spécialisée dans les opérations de développement logistique.

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

www.affine.fr

Patrimoine direct /
Directly owned properties ⁽¹⁾

627 M€

Surface / Surface area
548 800 m²

Revenus locatifs directs
Direct gross rental income
46 M€

Patrimoine total / Total portfolio ⁽¹⁾⁽²⁾

993 M€

Affine is a property company specialising in commercial properties. At the end of 2013, Affine owned 60 properties worth €627m, transfer tax included, with a total surface area of 548,800 sqm. The firm owns office properties (54%), retail properties (21%) and warehouses and industrial premises (25%). Its activity is distributed more or less equally between Ile-de France and the other French regions.

Affine is also the reference shareholder of Banimmo, a Belgian property repositioning company with activities in Belgium and France, of which Affine holds 49.5%. At the end of 2013 the firm owned 19 office and retail properties worth €366m.

Lastly, its 99.9% subsidiary Concerto European Developer specializes in logistics development.

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

www.affine.fr

(1) Droits inclus. / Transfer tax included.

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

Chiffres clés

Key figures

NB : Depuis le 1^{er} octobre 2011, le sous-groupe Banimmo, ainsi que Jardins des Quais, sont consolidés chez Affine par mise en équivalence et non plus par intégration globale. Depuis fin décembre 2013, Jardins des Quais est détenu à hauteur de 100 % et est consolidé à nouveau par intégration globale. Les comptes de Banimmo sont en cours d'audit.

NB: Since 1 October 2011, the Banimmo sub-group and Jardins des Quais are no longer fully consolidated in Affine's accounts but consolidated under the equity method. Since late December 2013, Jardins des Quais is wholly owned and is again fully consolidated. Banimmo's financial statements are currently under audit review.

Comptes consolidés (M€)	2011	2012	2013	Consolidated statements (€m)
Revenus locatifs	48,3	46,4	40,2	Gross rental income
Résultat opérationnel courant ⁽¹⁾	34,6	34,5	26,5	Current operating profit ⁽¹⁾
Résultat net	16,6	4,6	(8,8)	Net profit
Résultat net – part du groupe	15,3	4,7	(8,8)	Net profit – group share
Résultat EPRA	18,5	19,9	17,0	EPRA earnings
Capacité d'autofinancement	19,7	17,9	17,9	Funds from operation
Investissements (acquisitions et travaux) ⁽²⁾	25,5	20,5	27,0	Investments (acquisition and works) ⁽²⁾
Juste valeur du patrimoine (droits inclus) ⁽³⁾	709,0	580,4	626,8	FV of investment properties (incl. TT) ⁽³⁾
Juste valeur du patrimoine (hors droits) ⁽³⁾	672,2	549,3	593,8	FV of investment properties (excl. TT) ⁽³⁾
Actif net réévalué EPRA (hors droits) ⁽⁴⁾	287,6	288,8	256,0	EPRA net asset value (excl. TT) ⁽⁴⁾
ANNR EPRA (hors droits) ⁽⁴⁾	317,9	308,8	289,5	EPRA NNNAV (excl. TT) ⁽⁴⁾
Dettes financières nettes	434,7	333,8	347,0	Net financial debt
LTV (%) ⁽⁵⁾	50,8	45,5	46,8	LTV (%) ⁽⁵⁾
Coût moyen de la dette (%) ⁽⁶⁾	4,0	3,8	3,4	Average cost of debt (%) ⁽⁶⁾
Taux d'occupation EPRA (%)	89,0	87,8	90,9	EPRA occupancy rate (%)
Données par action (€)	2011	2012	2013	Figures per share (€)
Résultat net ⁽⁷⁾	1,26	0,20	(1,08)	Net profit ⁽⁷⁾
Résultat EPRA	1,60	1,73	1,44	EPRA earnings
Dividende	1,20	1,20	1,00	Dividend
Actif net réévalué EPRA (hors droits) ⁽⁴⁾	28,97	28,21	24,97	EPRA net asset value excl TT ⁽⁴⁾
ANNR EPRA (hors droits) ⁽³⁾	32,02	30,17	28,23	EPRA NNNAV excl TT ⁽⁴⁾
Cours de bourse (fin de l'exercice)	12,50	12,61	13,94	Share price (end of the year)

(1) Ce montant n'intègre pas en 2011, 2012 et 2013 les dépréciations sur les immeubles en stock de l'activité de développement, pour respectivement 3,0 M€, 1,4 M€ et 1,2 M€, repris dans les autres produits et charges. / In 2011, 2012 and 2013, this amount does not include the impairment of buildings in inventory of the property development business of €3.0m, €1.4m and €1.2m respectively, which is recognised under other income and expenses.

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

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

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

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

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

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

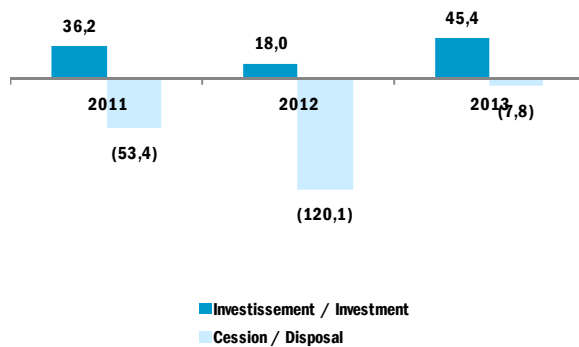
EPRA

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

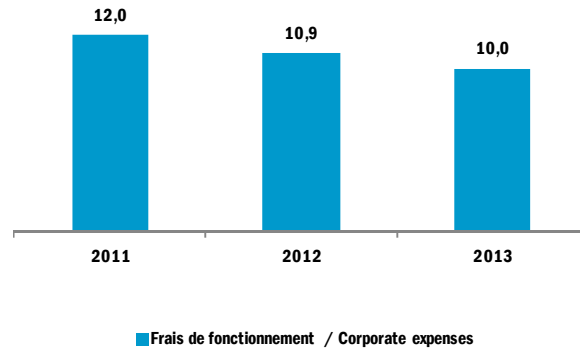
EPRA

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

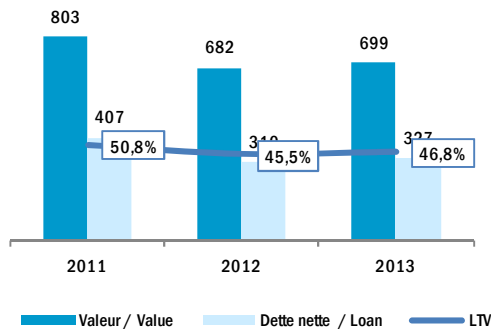
Investissements (M€)
Investments (€m)



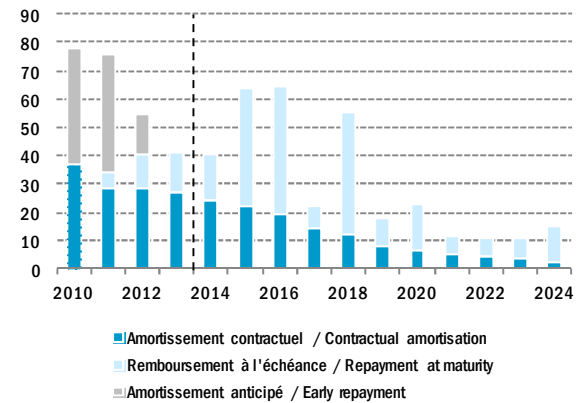
Frais de fonctionnement (M€)
Corporate expenses (€m)



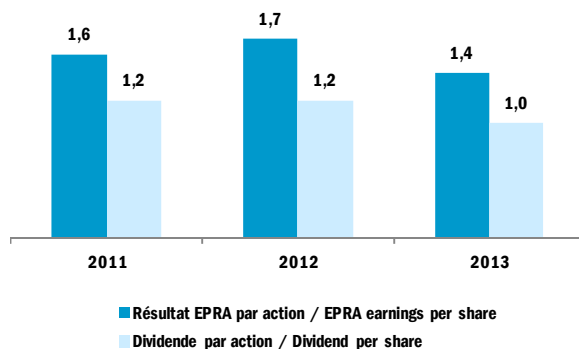
LTV (M€)
LTV (€m)



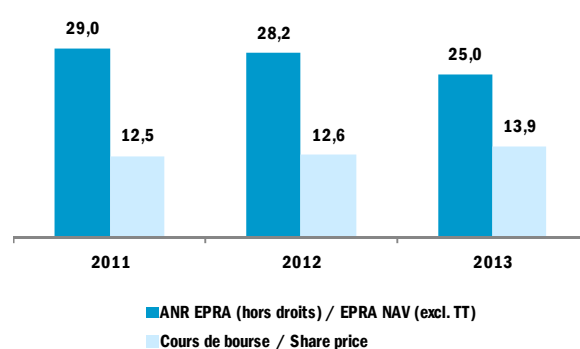
Echéancier de la dette (M€)
Debt repayment schedule (€m)



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



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



* à fin d'année. / at year-end

Faits marquants

Key events

Février

Acquisition de 166 m² de surfaces commerciales à Arcachon (33).

Cession de 132 m² de bureaux à Montpellier (34).

Mars

Cession par Banimmo de 12 000 m² de commerces à Eragny (95).

Cession de 1 160 m² de bureaux à Plaisir (78).

Cession de 993 m² de bureaux à Croissy-Beaubourg (77).

Cession de 212 m² de bureaux à Montpellier (34).

Développement par Banimmo de 6 500 m² de bureaux à Bruxelles.

Cession par Banimmo de 6 800 m² de bureaux près d'Anvers (Belgique).

Avril

Lancement par Banimmo d'une offre publique d'échange sur son emprunt obligataire échéant en juin 2015.

Mai

Cession de 1 645 m² de locaux d'activités à Noisy-le-Grand (93).

Prolongement à hauteur de 34 M€ de l'emprunt obligataire existant de Banimmo de juin 2015 à mai 2018.

Juin

Amélioration de la couverture de dette par de nouvelles opérations de swaps (55 M€) et de caps (62 M€).

Septembre

Cession de 118 m² de bureaux à Montpellier (34).

February

Acquisition of 166 sqm of retail premises in Arcachon (33).

Disposal of 132 sqm of offices in Montpellier (34).

March

Disposal by Banimmo of 12,000 sqm of retails in Eragny (95).

Disposal of 1,160 sqm of offices in Plaisir (78).

Disposal of 993 sqm of offices in Croissy-Beaubourg (77).

Disposal of 212 sqm of offices in Montpellier (34).

Development by Banimmo of 6,500 sqm of offices in Brussels.

Disposal by Banimmo of 6,800 sqm of offices near Antwerp (Belgium).

April

Launch by Banimmo of a public exchange offer on its bond maturing in June 2015

May

Disposal of 1,645 sqm of industrial premises in Noisy-le-Grand (93).

Extension in the amount of €34m of Banimmo's existing bond from June 2015 to May 2018.

June

Debt hedging improved through new swaps (€55m) and caps (€62m).

September

Disposal of 118 sqm of offices in Montpellier (34).

Octobre

Cession d'un entrepôt de 5 900 m² à Vitrolles (13).

Novembre

Association entre Banimmo et McArthurGlen, leader européen des villages de marques, pour un projet de 52 800 m² à Gand (Belgique).

Décembre

Développement de 7 400 m² de bureaux par Banimmo à Gand (Belgique) pour Deloitte.

Acquisition par Affine des 50 % détenues par Banimmo dans Les Jardins des Quais, ensemble de commerces et bureaux de 25 000 m² à Bordeaux (33).

Cession de 2 000 m² de commerces par Banimmo à Fontenay-sous-Bois (94).

Cession de 2 850 m² de commerces par Banimmo à Rouen (76).

Acquisition de 14 000 m² de bureaux par Banimmo à Anvers (Belgique).

October

Disposal of a 5,900 sqm warehouse in Vitrolles (13).

November

Partnership between Banimmo and McArthurGlen, European leader of designer outlets, on a 52,800 sqm scheme in Ghent (Belgium).

December

Development of 7,400 sqm of offices by Banimmo in Gand (Belgium) for Deloitte.

Acquisition by Affine of the 50% interest held by Banimmo in Les Jardins des Quais, a 25,000 sqm complex of retail outlets and offices in Bordeaux (33).

Disposal of 2,000 sqm of retails by Banimmo in Fontenay-sous-Bois (94).

Disposal of 2,850 sqm of retails by Banimmo in Rouen (76).

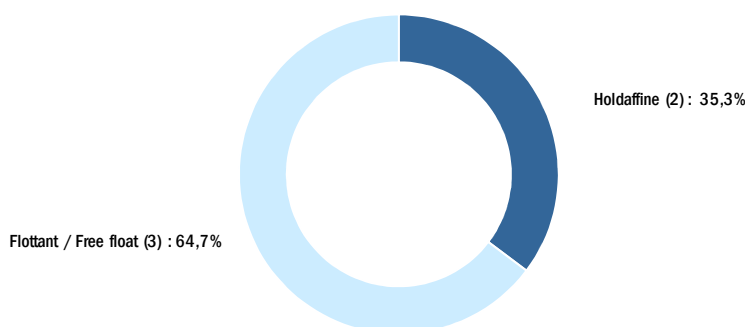
Acquisition of 14,000 sqm of offices by Banimmo in Antwerp (Belgium).

Actionnariat Shareholders

Actionnariat au 31 décembre 2013

Au 31 décembre 2013, le capital social s'élève à 53 300 000 € divisé en 9 033 959 actions.

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



(1) Répartition des droits de vote / Breakdown of voting rights: Holdaffine : 51,3 % ; Flottant / Free float: 48,7 %.

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

(3) Dont La Tricogne : 6,6 % du capital et 4,8 % des droits de vote. / Of which La Tricogne: 6.6% of capital and 4.8% of voting rights

Affine en bourse

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

Un contrat de liquidité, signé le 26 juin 2012 avec Kepler Capital Markets, assure la cotation du titre en continu et a été doté de 72 945 € et de 57 464 titres Affine. Le compte de liquidité, après prise en compte des achats et ventes de l'année, comprenait 30 086 actions au 31 décembre 2013. Un nouveau contrat de liquidité a été signé avec Invest Securities le 1^{er} février 2014.

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

Dans le cadre de l'autorisation donnée par l'Assemblée générale du 27 avril 2012, et renouvelée lors de l'Assemblée générale du 24 avril 2013, la société a acquis à travers le contrat de liquidité au cours de l'année 186 576 actions. A travers ce même contrat, 200 897 titres ont été vendus au cours de

Shareholders at 31 December 2013

At 31 December 2013, the share capital amounted to €53,300,000 divided into 9,033,959 shares.

Affine on the stock market

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

A liquidity contract, which was signed with Kepler Capital Markets on 26 June 2012, ensures the continuous quotation of the stock, and was allocated €72,945 and 57,464 Affine shares. After taking account of the purchases and sales over the year, the liquidity account comprised 30,086 shares at 31 December 2013. On 1 February 2014 a new liquidity contract was signed with Invest Securities.

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

Under the authorisation granted by the Shareholders' Meeting of 27 April 2012, and renewed by the Shareholders' Meeting of 24 April 2013, the company purchased 186,576 shares during the year through the liquidity contract. Through this same contract, 200,897 shares were sold during that period.

cette période.

Le nombre d'actions détenues par la société et figurant dans son bilan s'élève à 30 086 ; elles sont toutes liées à l'animation du marché.

Au 31 décembre 2013, la valeur des actions propres inscrites au bilan est de 0,4 M€.

Le nombre moyen de transactions journalières a été de 10 431 au cours de 2013, contre 19 895 pour la même période en 2012, le premier trimestre 2012 ayant bénéficié de l'arrivée et du départ d'investisseurs acquérant ou cédant des blocs importants. Le taux de rotation du capital atteint 29 % en base annualisée, et 46 % pour le seul flottant.

A la suite de la publication de ses résultats annuels 2012, le titre Affine a enregistré pendant quelques semaines une surperformance par rapport aux indices sectoriels IEIF SIIC France et EPRA Europe. Après le paiement du dividende, un fléchissement du cours a été enregistré à la mi-mai. Jusqu'à fin août, l'évolution du titre a sensiblement suivi celles de l'indice EPRA et IEIF SIIC France avant de surperformer de nouveau pour se stabiliser en fin d'année autour de 14 €. Au cours de l'année le titre a ainsi progressé de 10,5 % soit plus de 4 points par rapport à l'IEIF SIIC France. Le cours s'est sensiblement apprécié depuis le début de l'année pour atteindre 15,44 € le 14 février.

Au 31 décembre 2013, le cours d'Affine s'établit à 13,94 € faisant ressortir une capitalisation boursière de 125,9 M€. La décote par rapport à l'ANR EPRA s'élève à 44 %, et son rendement figure parmi les plus élevés du marché.

The total number of treasury shares held by the company and recognised in its balance sheet amounts to 30,086. All these shares are related to the liquidity contract.

At 31 December 2013, the value of the treasury shares stated in the balance sheet was €0.4m.

The average number of daily transactions was 10,431 during 2013 compared with 19,895 in the same period in 2012, the first quarter 2012 having benefited from the arrival and departure of investors acquiring or selling large blocs. On an annual basis, the capital turnover rate was 29%, or 46% for the free float only.

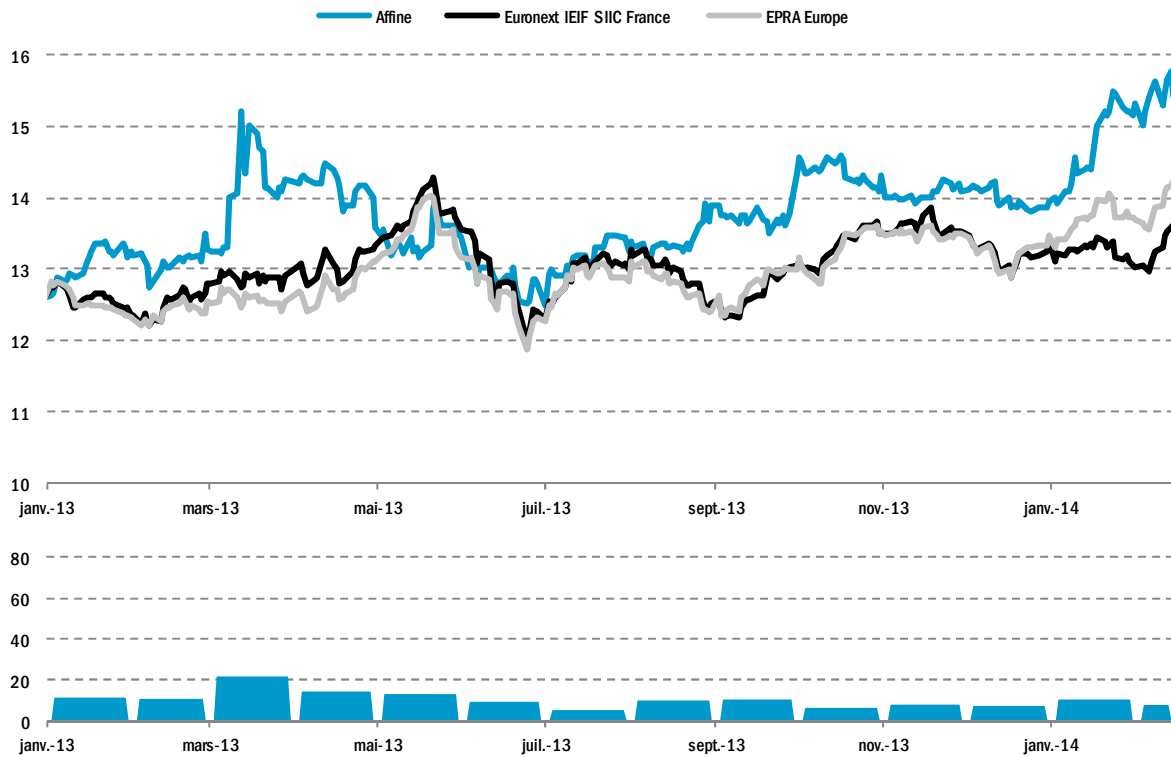
Following the publication of its FY12 annual results, Affine's share price outperformed the IEIF SIIC France and EPRA Europe indexes for a few weeks. After the dividend payment the share price decreased in mid-May. Until late August, the share price trend more or less reflected the EPRA and IEIF SIIC France indexes before outperforming them again to stabilize at around €14 at year-end. This resulted in a 10.5% increase during 2013, i.e. more than 4 pts above IEIF SIIC France. It has increased significantly since the beginning of 2014, reaching €15.44 on 14 February.

On 31 December 2013, the Affine share was trading at €13.94, giving a market capitalisation of €125.9m. The discount with respect to the EPRA NAV stood at 44%, and it shows one of the highest dividend yields on the market.

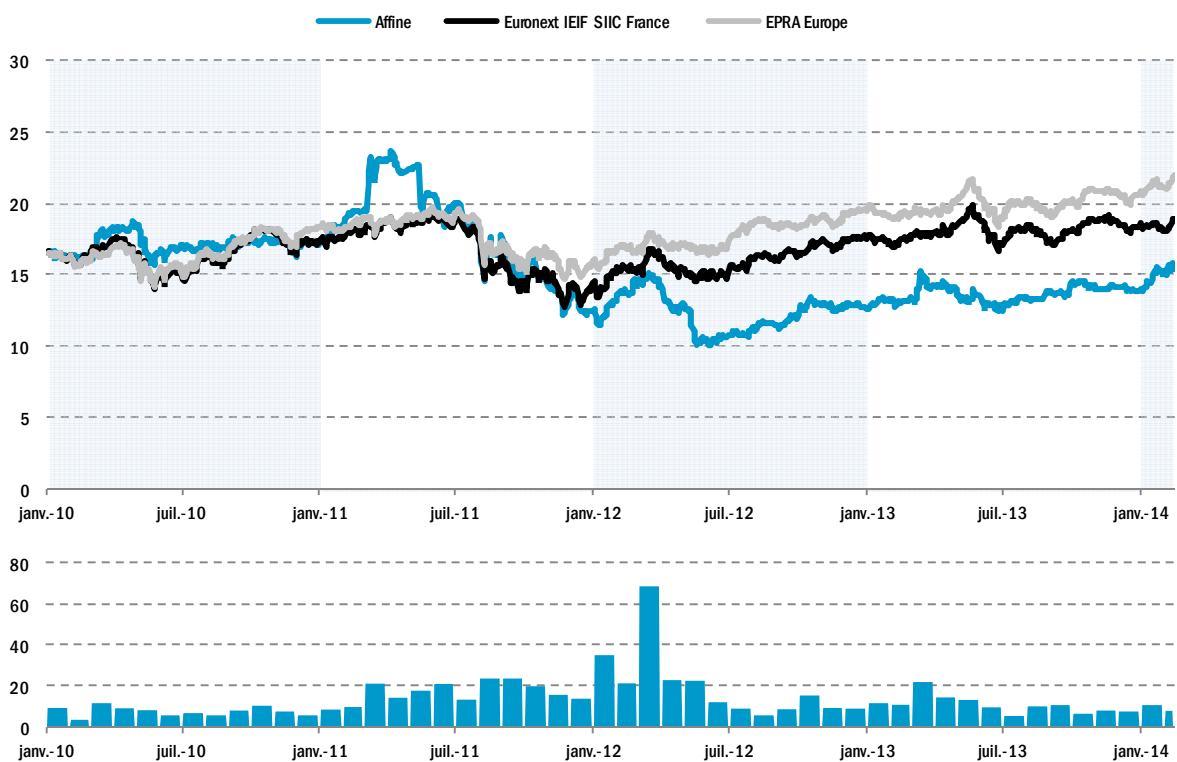
Caractéristiques boursières au 31 décembre 2013 Stock market information at 31 December 2013

Marché / Market	NYSE Euronext Paris
Code ISIN / ISIN Code	FR0000036105
Ticker Bloomberg / Reuters	IML FP / BTPP.PA
SRD / DSO	Long seulement / Long only
Indices / Indexes	CAC Mid&Small, SIIC IEIF, EPRA
Nombre de titres / Number of shares	9 033 959
Flottant / Free float	64,7 %
Cours de clôture / Closing price	13,94 €
+ Haut & + Bas / High & Low	15,20 € / 12,50 €
Capitalisation / Market capitalisation	125,9 M€

Cours de l'action (€) et volume de transaction moyen (milliers de titre) depuis le début d'année
Share price (€) and average trading volume (thousands of shares) year-to-date



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



Dividende

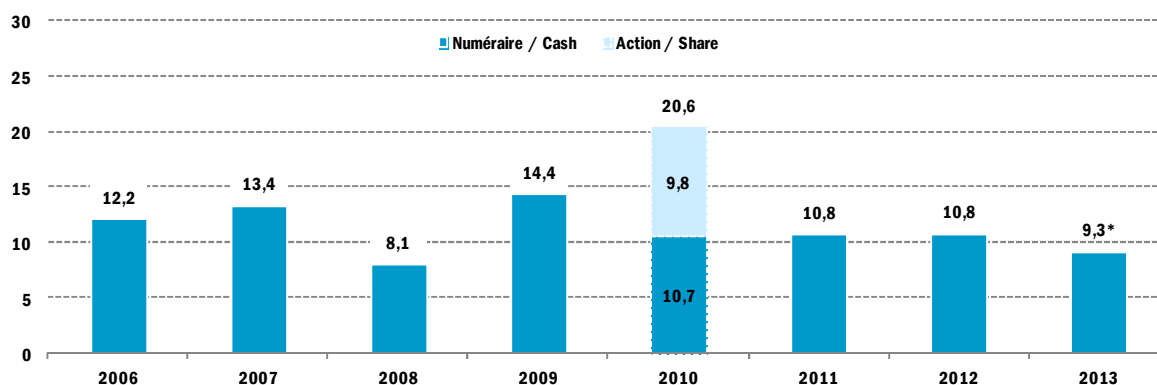
Après le versement d'un dividende d'un montant exceptionnel en 2010 de 2,43 € par action afin de répondre à des obligations de distribution antérieures liées à son statut de SIIC, la société est revenue en 2011 à un niveau de distribution plus en ligne avec celui du secteur. Afin de maintenir un montant de dividende total stable et compte tenu de la possibilité de convertir les ORA en action cette année, le dividende proposé à l'assemblée générale s'établit ainsi à 9,3 M€, soit 0,9 € par action, procurant un rendement de 6,5 % sur le dernier cours coté de 2013.

Dividends

After the payment of an exceptionally high dividend of €2.43 per share in 2010 in order to comply with delayed compulsory payments related to its SIIC status, the company came back to a dividend distribution in line with the sector. To maintain a stable dividend total amount and owing to the possibility of converting the BRS into shares this year, the total amount of the dividend to be proposed to the General Meeting is therefore €9.3m, i.e. €0.9 per share, giving a yield of 6.5% on the last share price of 2013.

Dividende distribué au cours des 8 dernières années (M€)

Dividend distributed over the last 8 years (€m)



* Soumis au vote des actionnaires lors de l'assemblée générale du 30 avril 2014 et dans l'hypothèse de la conversion des ORA. / Subject to approval by the General Shareholders' Meeting on 30 April 2014 and assuming conversion of the BRS.

Agenda de l'actionnaire

- 23 avril 2014 : Chiffre d'affaires du premier trimestre
- 30 avril 2014 : Assemblée générale
- 12 mai 2014 : Paiement du dividende (0,90 €)
- 31 juillet 2014 : Chiffre d'affaires et résultats semestriels 2014
- 22 octobre 2014 : Chiffre d'affaires du troisième trimestre

Shareholders' diary

- 23 April 2014: First quarter revenues
- 30 April 2014: Annual General Meeting
- 12 May 2014: Dividend payment (€0.90)
- 31 July 2014: 2014 Half-year revenues and results
- 22 October 2014: Third quarter revenues

GOVERNANCE GOVERNANCE]

Conseil d'Administration au 31 décembre 2013 Board of Directors at 31 December 2013

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

Direction générale Executive management

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

STRATEGIE STRATEGY]

Stratégie immobilière Property strategy

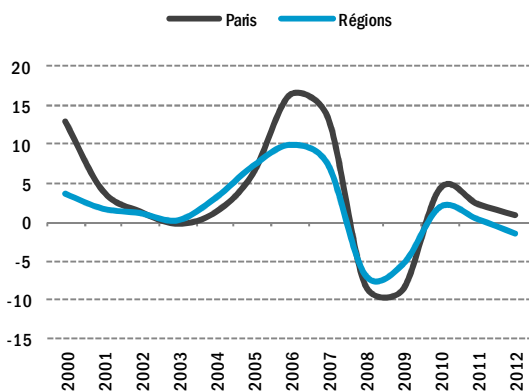
La stratégie d’Affine se définit en quatre axes :

- un effort soutenu de revalorisation de son patrimoine : concentration sur des immeubles de taille moyenne par rapport à leurs marchés (soit 10 à 20 M€ pour les bureaux), amélioration de leur qualité dans une approche développement durable, souci du confort de ses locataires générant une meilleure stabilité des loyers, optimisation de la gestion par une maîtrise renforcée des coûts ;
- des investissements privilégiant des immeubles à rendement relativement élevé et recelant un potentiel de création de valeur par leur localisation ou leur situation locative ;
- un développement équilibré entre la région parisienne qui représente environ la moitié du patrimoine, et les grandes métropoles régionales cibles (Bordeaux, Lille, Lyon, Marseille, Nantes et Toulouse). Outre un rendement plus élevé, ces villes offrent un marché plus stable que la région parisienne, et bénéficient d’une bonne desserte nationale et internationale (TGV ou avions) ;
- une spécialisation sur trois natures d'immeubles dans lesquels la société dispose des compétences certaines (bureaux, commerces de centre-ville, plate-formes-logistiques).

Affine’s strategy focuses on four areas:

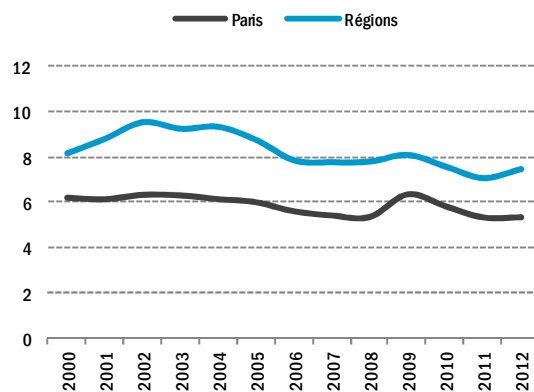
- a sustained effort aimed at upgrading its properties: focusing on medium-sized buildings compared to their markets (i.e. €10m to €20m for offices), improving their quality in terms of sustainable development, paying attention to the comfort of its tenants generating improved rent stability, and optimizing management through strengthened cost control;
- investments focusing on buildings with relatively high yield and containing a potential for value creation due to their location or their rental situation;
- balanced development between the Paris region representing about half of the properties, and major French target cities in the regions (Bordeaux, Lille, Lyon, Marseille, Nantes et Toulouse). In addition to a higher yield, those cities offer a more stable market than the Paris region, and benefit from good national and international transport services (TGV high speed train or airplanes);
- specialization in three type of properties in which the company has dedicated skills (offices, city centre retails and logistics platforms).

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



Source : IPD

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



Source : IPD

Nos marchés Our markets

Répartition du patrimoine

Affine détient 60 immeubles d'une valeur de 627 M€ droits inclus, répartis sur une surface globale de 548 800 m².

Au cours des dernières années, la réalisation de plusieurs investissements importants dans l'immobilier commercial, associée à la politique de cession, ont permis au groupe de rééquilibrer son portefeuille. Ainsi la part du commerce est passée d'un peu moins de 5 % en 2008 à plus de 21 % fin 2013 proche de celle des entrepôts. Le patrimoine reste néanmoins dominé par les bureaux (54 %).

Cet objectif de diversification se retrouve également dans la répartition géographique des immeubles à parts sensiblement égales, entre la région parisienne et les autres régions.

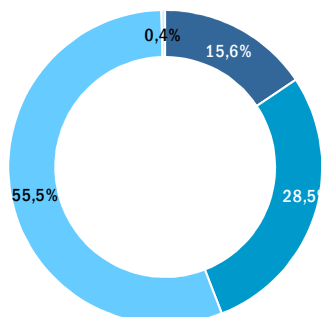
Portfolio breakdown

Affine owns 60 properties with a total value of €627m, with a total surface area of 548,800 sqm.

Over the last few years, a number of major investments in retail, in conjunction with the disposal policy, have enabled the Group to rebalance its portfolio. The share of retail properties has thus increased from slightly less than 5% in 2008 to more than 21% at the end of 2013, close to the warehouses share. However, the property portfolio still mainly comprises office premises (54%).

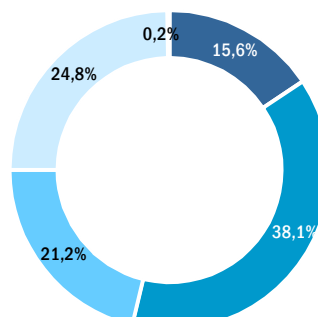
This diversification goal can also be seen in the geographical distribution of the properties more or less equally between the Paris area and the other regions.

Répartition géographique en valeur Breakdown of value by region



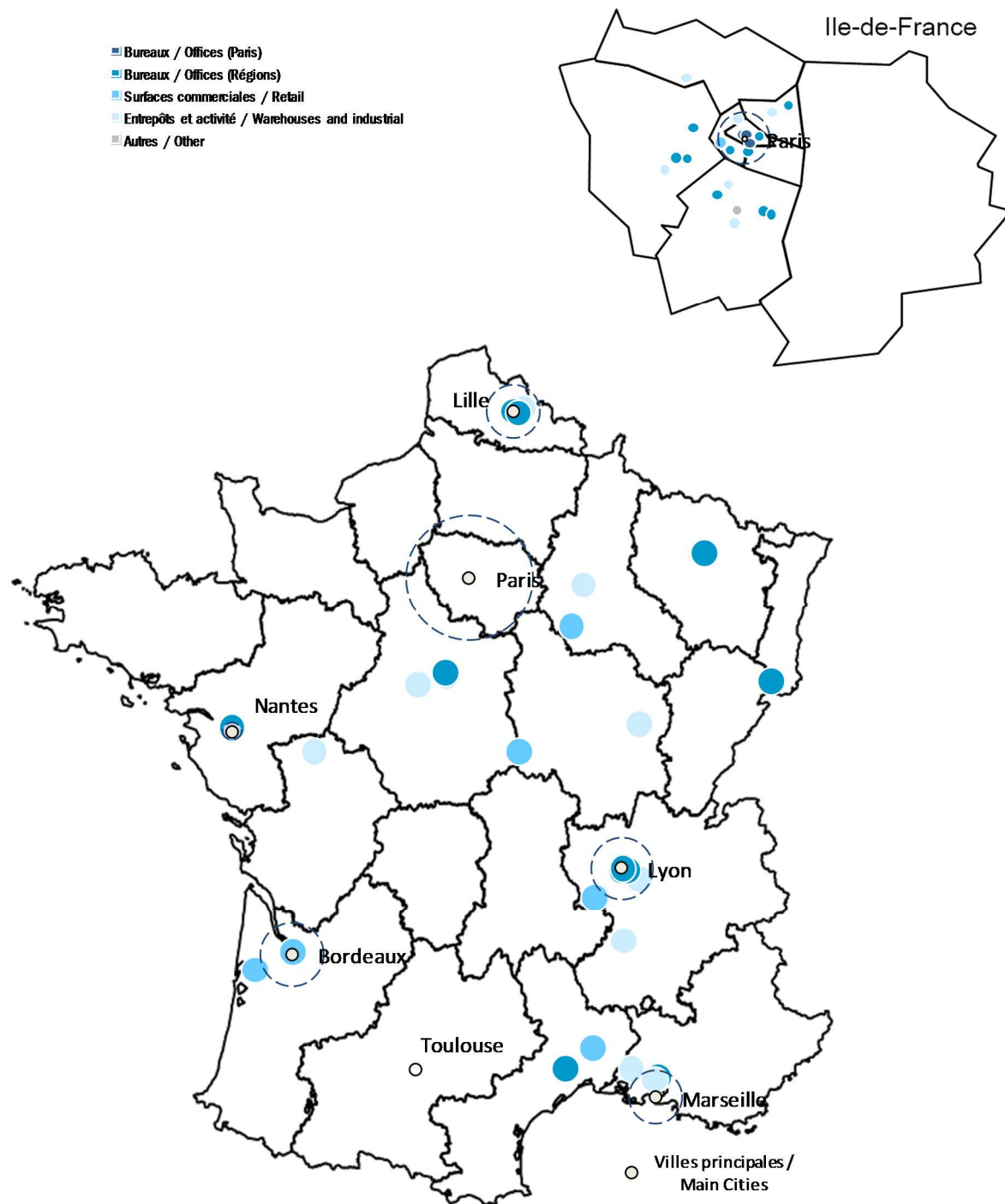
- Paris
- Région parisienne hors Paris / Paris region excl. Paris
- Autres régions en France / Other regions in France
- Zone euro hors France / Euro zone excl. France

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



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

Cartographie du portefeuille Map of the portfolio



Paris

En dehors de quelques commerces de pieds d'immeuble, le patrimoine parisien est constitué de bureaux. Il comprend 4 immeubles dont le principal est la tour Traversière, d'une superficie de 7 800 m², à proximité de la gare de Lyon et occupé par la SNCF.

La surface des immeubles parisiens est de 11 900 m² pour une juste valeur de 99 M€ droits inclus.

Paris

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

The surface area of the Parisian assets is 11,900 sqm, with a fair value of €99m including transfer tax.

Régions

Bureaux

L'immobilier de bureau hors Paris représente 38 % du patrimoine, soit 241 M€ droits inclus. Il comporte notamment quelques grands actifs comme la tour Lille Europe (19 000 m² au-dessus de la gare d'Euralille) ou encore l'immeuble acquis plus récemment à Lyon (4 900 m² à la limite de la Part Dieu).

Les surfaces totalisent 137 200 m² réparties à parts sensiblement égales entre la région parisienne (hors Paris) et les autres régions françaises.

Commerces

Le patrimoine de surfaces commerciales comprend principalement des ensembles commerciaux de centre-ville, comme le centre commercial les Jardins des Quais à Bordeaux (25 000 m²) ou les 7 collines à Nîmes (14 000 m²) pour un total de 66 800 m². La juste valeur de ce secteur est de 131 M€ droits inclus.

Entrepôts et Locaux d'activités

Le patrimoine logistique du groupe Affine rassemble plusieurs types de plateformes, la plupart bi-modales (fer/route), proposant des surfaces allant jusqu'à près de 39 000 m² pour l'entrepôt de Saint-Cyr-en-Val.

Ces actifs, d'une valeur d'environ 155 M€ droits inclus et représentant une surface totale de 328 900 m², se situent sur les principaux axes de communication et dans des zones péri-urbaines.

Regions

Offices

Office premises outside Paris represent 38% of the portfolio, i.e. €241m including transfer tax. In particular, it contains some major assets such as the Lille Europe tower (19,000 sqm over the Euralille train station) and the building acquired more recently in Lyon (4,900 sqm near the Part Dieu district).

The surface areas total 137,200 sqm divided more or less equally between the Paris region (outside Paris) and other French regions.

Retail

The commercial properties consist chiefly of city-centre retail areas such as the retail complex Les Jardins des Quais in Bordeaux (25,000 sqm) and Les 7 Collines shopping mall in Nîmes (14,000 sqm) giving a total of 66,800 sqm. The fair value of this sector is €131m including transfer tax.

Warehouses and Industrials

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

These properties, appraised at about €155m including transfer tax and with a total surface area of 328,900 sqm, are located on the main arterial routes and in peri-urban areas.

Valeur du patrimoine

Portfolio value

Juste valeur du patrimoine direct (droits inclus)

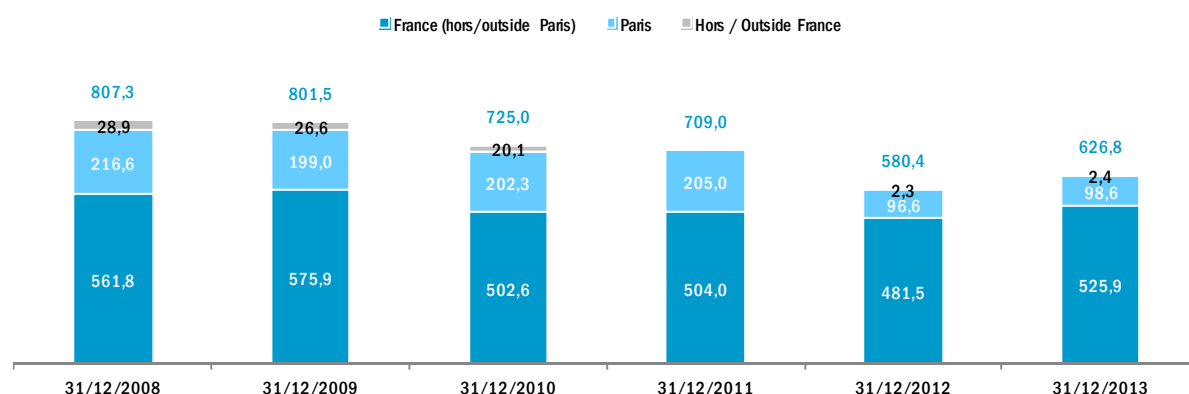
La juste valeur (droits inclus) des 60 actifs immobiliers s'établit à fin 2013 à 627 M€ contre 580 M€ à fin 2012.

Fair value of directly owned properties (including transfer taxes)

The fair value (including transfer taxes) of the 60 properties stood on 31 December at €627m compared with €580m at the end of 2012.

Valeur des immeubles, droits inclus (M€) ⁽¹⁾

Properties value, including transfer taxes (€m)⁽¹⁾



(1) Patrimoine proforma excluant Banimmo et le centre commercial les Jardins des quais à Bordeaux jusqu'à la date de rachat des parts de Banimmo fin décembre 2013.
 / Proforma portfolio excluding Banimmo and the Jardins des Quais shopping centre in Bordeaux until the date of acquisition of Banimmo's stake in late December 2013.

Juste valeur du patrimoine direct (hors droits)

Hors droits, la valeur du patrimoine passe de 549 M€ fin 2012 à 594 M€ fin 2013. Cette variation résulte :

- de cessions à hauteur de 7,8 M€, dégageant une moins-value de 0,2 M€ ;
- d'une diminution de 18,4 M€ de la juste valeur des immeubles en portefeuille à la fin de la période ;
- de 9,5 M€ d'investissements d'amélioration des immeubles ;
- de 10,4 M€ de développement logistique ;
- de 51 M€ par l'intégration globale de Jardins des Quais à Bordeaux à la suite de l'acquisition par Affine de la participation de 50 % détenue par Banimmo.

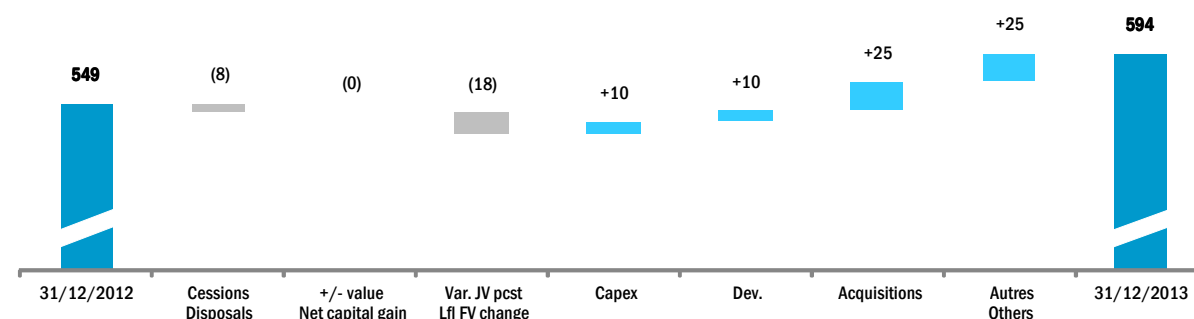
Fair value of directly owned properties (excluding transfer taxes)

Excluding transfer taxes, the value of the properties went from €549m at the end of 2012 to €594m at the end of 2013. This change resulted from:

- disposals totalling €7.8m, with a net capital loss of €0.2m;
- a €18.4m decrease in fair value of buildings in the portfolio at the end of the period;
- €9.5m of investments for improvement of existing properties;
- €10.4m of logistics development;
- a €51m following the full consolidation of Jardins des Quais in Bordeaux as a consequence of the purchase by Affine of Banimmo's 50% stake in the company.

Variation de la valeur des immeubles, hors droits (M€)

Change in the value of buildings, excluding transfer taxes (€m)



La juste valeur du portefeuille à périmètre constant a enregistré une baisse de 3,8 % répartie entre :

- une diminution de 3,9 % lié à la baisse des loyers

The fall of 3.8% in the portfolio's fair value on a like-for-like basis results from:

- a 3.9% decrease due to the fall in market rents

de marché (VLM).

- une baisse de 0,5 % provenant de la hausse des taux de rendement retenus pour certaines expertises,
- une augmentation de 0,7 % résiduelle (travaux à réaliser, réversion, etc ...).

Le taux de rendement moyen ressortant des expertises est de 7,5 % et une variation négative ou positive de ce taux de 25 points de base conduirait respectivement à une hausse ou une baisse de 20,0 M€ de la valeur du patrimoine.

(ERV).

- a 0.5% drop due to higher yield rates used by some appraisers,
- a residual 0.7% increase (works to be carried out, reversion, etc.).

The average yield resulting from appraisals is 7.5%. A downward or upward change of 25 basis points in this rate would lead to an increase or a decrease respectively of the portfolio's value of €20.0m.

Sensibilité de la juste valeur à la variation de 25 pb du taux de rendement moyen

Fair value sensitivity to a 25 bp-change in the average yield

Classe d'actif (M€) Type of asset (€m)	Juste valeur Fair value	Taux de marché Market yield	+/- 25 pb Impact
Bureaux / Offices (Paris)	92,8	5,5 %	4,0
Bureaux / Offices (Régions)	226,5	7,6 %	7,3
Surfaces commerciales / Retail	126,1	7,1 %	4,5
Entrepôts et Locaux d'Activités / Warehouses and Industrials	147,1	8,7 %	4,2
Autres / Others	1,2	11,1 %	0,0
Total	593,8	7,5 %	20,0

Juste valeur du patrimoine total (droits inclus)

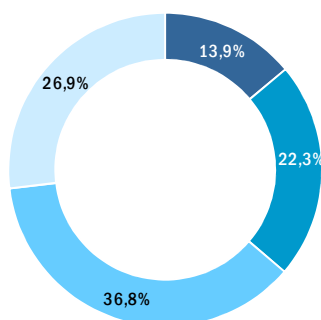
En réintégrant dans le périmètre les immeubles des sociétés mises en équivalence, c'est-à-dire appartenant à Banimmo, la juste valeur (droits inclus) du patrimoine total ressort à fin 2013 à 993 M€ contre 1 021 M€ à fin 2012.

Fair value of total portfolio (including transfer taxes)

By including the buildings owned by the associates, i.e. Banimmo, the fair value (including transfer taxes) of the total portfolio stood at the end of 2013 at €993m compared with €1,020m at the end of 2012.

Répartition géographique en valeur

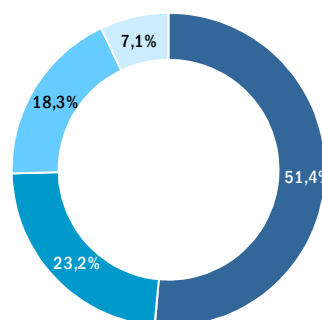
Breakdown of value by region



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

Répartition par pôle en valeur

Breakdown of value by area of expertise



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

ACTIVITES ACTIVITIES]

Foncière Property company

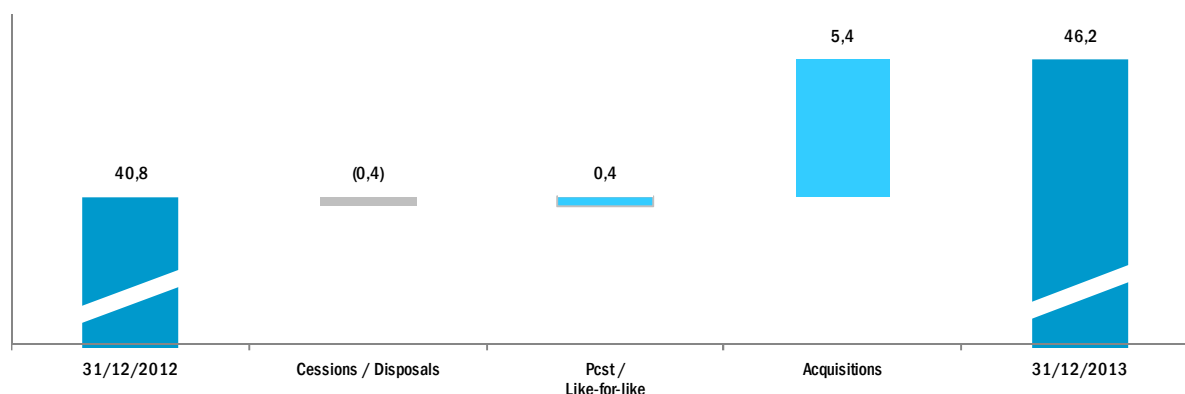
Loyers faciaux

Les loyers des baux en vigueur au 31 décembre 2013 représentent un montant annualisé de 46,2 M€, en progression de 0,9 % à périmètre constant par rapport au 31 décembre 2012, et en hausse de 13,2 % en tenant compte des acquisitions et cessions, dont principalement le rachat des parts de Banimmo dans Jardins des Quais.

Headline rents

Rents of leases in effect at 31 December 2013 accounted for €46.2m on an annual basis, an increase of 0.9% on a like-for-like basis compared with 31 December 2012, and up 13.2% taking account of acquisitions and disposals, mainly from the acquisition of Banimmo's stake in Jardins des Quais.

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



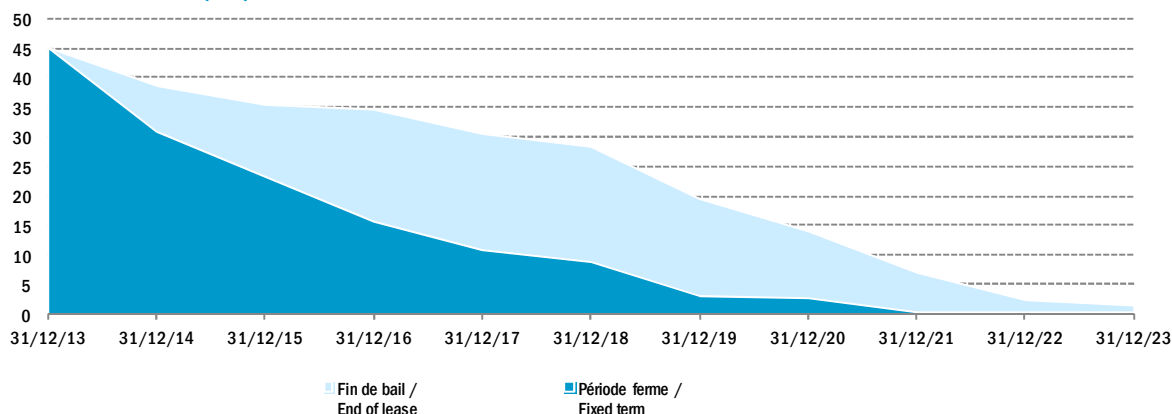
Au cours de l'année, Affine a signé 35 nouveaux baux portant sur une surface totale de 23 900 m² et un loyer annuel global de 1,3 M€. Par ailleurs, 19 locataires ont résilié leur bail, représentant au total une surface de 10 600 m² et un loyer annuel de 1,6 M€. Enfin, il y a eu 35 renégociations pour un montant de 3,9 M€.

La durée moyenne des baux et leur période ferme s'établissent respectivement à 4,8 ans et 2,3 ans.

Over the year, Affine signed 35 new leases concerning a total surface area of 23,900 sqm and total annual rents of €1.3m. Furthermore, 19 tenants cancelled their leases, representing in total a surface area of 10,600 sqm and annual rents of €1.6m. Lastly, 35 leases were renegotiated for a total amount of €3.9m.

The average term of leases and their fixed term are 4.8 and 2.3 years respectively.

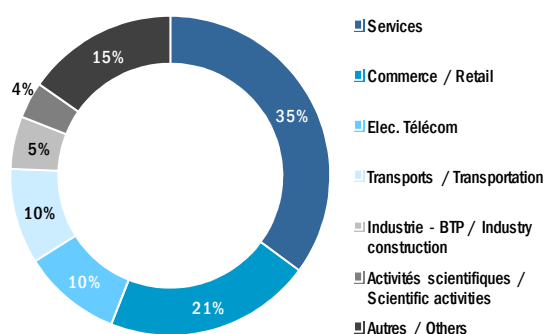
Echéance des baux (M€) Schedule of leases (€m)



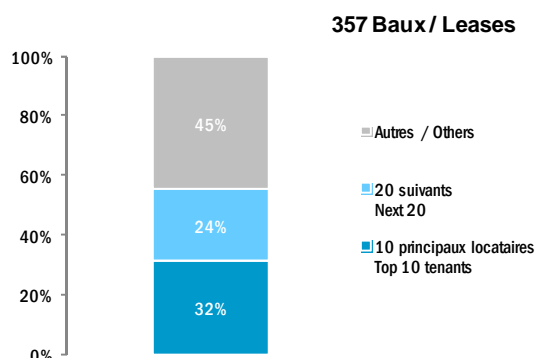
Parmi les trente plus importants locataires, qui représentent 55 % du total des loyers, aucun n'en atteint 10 %, afin d'éviter toute concentration du risque locatif. Les locataires les plus significatifs sont : SNCF, TDF, la Mairie de Corbeil-Essonnes et l'Armée.

Among the top thirty tenants, which account for 55% of total rents, none reaches 10%, thus avoiding any concentration of risk on rental income. The largest tenants are: SNCF, TDF, the Corbeil-Essonnes municipal authority, and the French army.

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



Répartition des baux Lease breakdown



Taux d'occupation

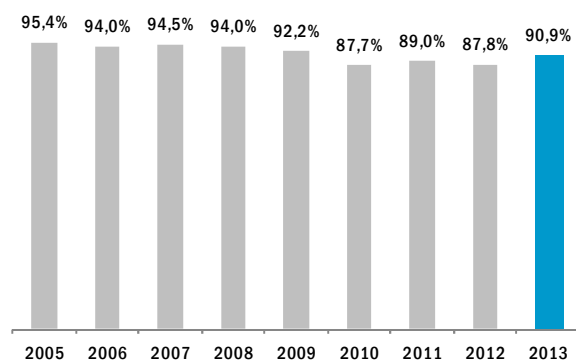
Un nombre important d'immeubles étant multi-locataires, le taux d'occupation normatif s'établit entre 93 % et 95 %. La stratégie d'Affine, consistant notamment à investir dans des immeubles à forte création de valeur, peut la conduire à acquérir des immeubles avec des taux d'occupation temporairement en deçà de ce taux moyen.

Au 31 décembre 2013, le taux d'occupation financier d'Affine (excluant les immeubles en cours de restructuration : un immeuble à Gennevilliers et un immeuble rue Réaumur à Paris) s'améliore notamment pour atteindre 90,9 %, contre 87,8 % fin 2012, l'impact de l'intégration de Jardins des Quais étant inférieur à 1 %.

Occupancy rate

As many buildings are occupied by multiple tenants, the effective occupancy rate ranges between 93% and 95%. Affine's strategy of focusing on investments in high added-value buildings, may lead the company to acquire properties with occupancy rates temporarily below this average.

At 31 December 2013, Affine's financial occupancy rate (excluding buildings currently being renovated: a building in Gennevilliers and a building in Paris at rue Réaumur) improved markedly to 90.9%, compared with 87.8% at the end of 2012, the impact of the Jardins des Quais consolidation counting for less than 1%.

Taux d'occupation EPRA*
EPRA Occupancy rate*

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

70 % de la vacance financière du groupe est concentrée sur 7 actifs. Parmi eux deux ensembles commerciaux, Nevers et Troyes, sont en cours de commercialisation.

Principalement en raison de l'acquisition des Jardins des Quais, le taux de vacances des actifs commerciaux baisse sensiblement pour atteindre 13 %. Le taux des entrepôts s'améliore également en passant à 5 %. Paris représente le pôle le plus performant avec un taux d'occupation de 100 % (hors un immeuble rue Réaumur en restructuration).

Investissements & Cessions**Rénovations**

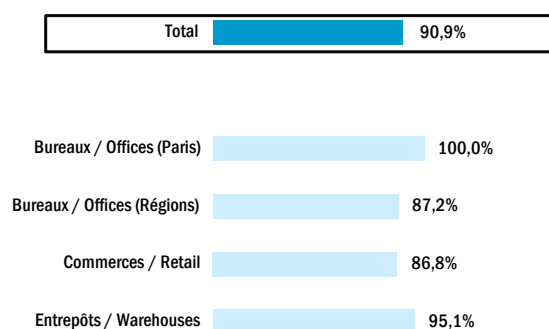
Faisant suite à son éco-rénovation, la tour située rue Traversière, louée entièrement à la SNCF jusqu'en 2021, a obtenu le label BREEAM et est dorénavant accessible aux PMR (Personne à Mobilité Réduite).

Début octobre, Affine a profité de travaux de maintenance d'ERDF sur la ligne haute tension située à proximité de son entrepôt de Saint Cyr En Val, près d'Orléans, pour réaliser une lourde rénovation. L'opération, consistant à remplacer 17 appareils de climatisation sur le toit pesant plus d'une tonne chacun et nécessitant une intervention rapide au regard des besoins du client et des délais offerts par ERDF, a conduit à l'utilisation d'un hélicoptère Super Puma.

En parallèle, la société a entrepris des travaux importants sur un immeuble rue Réaumur à Paris en vue de sa reconversion partielle en résidentiel et sur des immeubles de bureaux de la tour Lilleurope et du boulevard Tchecoslovaques à Lyon.

Acquisitions

En début d'année, Affine a renforcé sa présence dans le nouveau coeur de ville d'Arcachon où elle détient ainsi au centre de cette ville dynamique près de 2 560 m² de commerces de pied d'immeubles.

Répartition du taux d'occupation par pôle
Breakdown of occupancy rate by area of expertise

70% of the Group's financial vacancy is due to 7 properties. Of these, two shopping centres, Nevers and Troyes, are in a letting process.

Mainly due to the Jardins des Quais acquisition, the retail vacancy rate significantly decreased at 13%. The warehouse rate improved as well at 5%. The Paris segment had the highest performance, with an occupancy rate of 100% (excluding a building in the rue Réaumur, which is currently being refurbished).

Investments & Disposals**Refurbishment**

Following its eco-renovation, the Traversière tower, fully leased by SNCF until 2021, was awarded BREEAM certification and is now accessible for disabled persons.

In early October, Affine benefited from ERDF maintenance work on the high-voltage line located near its warehouse in Saint Cyr en Val, close to Orléans, for the purpose of carrying out major refurbishment. The operation, which consisted of replacing 17 air conditioning units on the roof weighing more than a ton each and requiring a rapid response to the needs of the customer and deadlines provided by ERDF, led to a Super Puma helicopter being used.

At the same time, the company has undertaken major works on the building at rue Réaumur in Paris for the purpose of partially reconverting it into residential property, and on offices at the Lilleurope tower and boulevard Tchecoslovaques in Lyon.

Acquisitions

In early 2013, Affine strengthened its presence in the new heart of Arcachon, where it owns nearly 2,560 sqm of ground-floor retail premises in the centre of this dynamic city.

Fin 2013, Affine confirme sa position à Bordeaux en devenant l'unique actionnaire des Jardins des Quais après avoir racheté la participation de 50 % détenue par Banimmo. Cet ensemble de commerces et bureaux de 25 000 m² est situé sur les berges de la Garonne en bordure du centre historique de Bordeaux. Il a la particularité d'accueillir l'unique Quai des Marques situé en cœur de ville. L'attractivité de ce concept de magasins d'usine lié à l'attrait touristique et ludique de sa situation, avec plus d'une dizaine de restaurants et bars et la promenade le long du fleuve, en font une des destinations de loisirs privilégiées de l'agglomération bordelaise. Le succès grandissant des Jardins des Quais, dont le taux d'occupation s'élève à 97 % s'explique, outre la pertinence des choix commerciaux, par un accès facilité et des perspectives de développement de la zone.

In late 2013, Affine confirmed its position in Bordeaux by becoming the sole shareholder of the Jardins des Quais by acquiring the 50% stake held by Banimmo. This 25,000 sqm. complex of retail outlets and offices is located on the banks of the Garonne River on the edge of Bordeaux' historic centre. It has the particular distinction of hosting the only Quai des Marques factory outlet in a city centre. The appeal of the outlet concept, along with the fact that it is located in a recreational tourist area with over ten restaurants and bars and the embankment walk, make it a favourite outing destination for the city's residents. The growing success of Les Jardins des Quais, which has a 97% occupancy rate, can be explained, aside from its relevant commercial offering, by its easy access and development prospects for the area.

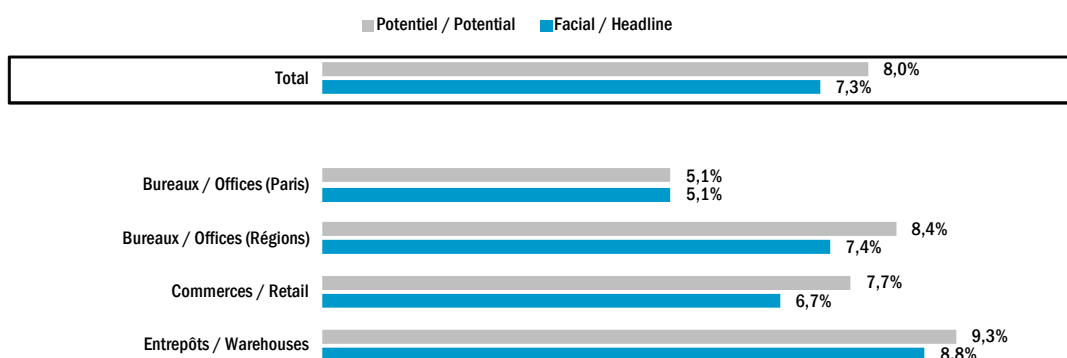
Cessions

Dans le cadre de la rationalisation de son portefeuille immobilier, Affine a procédé, au cours de la période, à la cession de 7 immeubles matures ou de valeur trop modeste : bureaux à Plaisir (1 160 m²), Croissy-Beaubourg (993 m²) et Montpellier (462 m²) ; locaux d'activités à Noisy-le-Grand (1 645 m²) ; entrepôt à Vitrolles (5 900 m²) ; participation dans un hôtel à Biarritz ; et achevé la vente par appartement de l'immeuble résidentiel à Saint-Cloud. L'ensemble des cessions ont été réalisées à des prix très proches de la juste valeur de fin 2012.

Disposals

As part of its process to streamline its property portfolio, Affine sold over the period 7 buildings regarded as mature or too low in value: offices in Plaisir (1,160 sqm), Croissy-Beaubourg (993 sqm) and Montpellier (462 sqm); industrial premises in Noisy-le-Grand (1,645 sqm); a warehouse in Vitrolles (5,900 sqm); a stake in hostel in Biarritz and completed the sale by apartment of a residential building in Saint-Cloud. All the disposals were made at prices very close to fair value at the end of 2012.

Rendement du patrimoine par pôle Rental yield of assets by area of expertise



Autres activités

Other businesses

Développement

CONCERTO EUROPEAN DEVELOPER

Filiale d'Affine dédiée à la réalisation de plates-formes logistiques de nouvelle génération, Concerto European Developer réalise l'essentiel de ses opérations en France :

- Livraison en avril 2013 à Sunclear, leader français dans la distribution de produits plastiques semi-finis, d'une plateforme logistique de 21 000 m² en région parisienne assortie d'un bail de 9 ans fermes et vendue à un investisseur ;
- Construction pour Eurodif, groupe européen leader dans les secteurs de la maison et de la mode, d'une plateforme logistique de 24 700 m², livrée début mai 2013 dans le cadre d'un bail de 9 ans fermes ;
- Construction pour Devanlay (marques Lacoste et Aigle), d'une plateforme logistique de 18 770 m² dans le cadre d'un bail de 9 ans fermes, livrable avril 2014 ;
- Développement d'un accord avec la Shema (Société Hérouvillaise d'Economie Mixte pour l'Aménagement) pour la promotion d'une plateforme logistique multimodale sur le Parc Logistique Calvados Honfleur orienté vers la massification et mutualisation des flux logistiques. Le dépôt du permis de construire est en cours pour un bâtiment de 112 000 m².
- Dépôt du permis de construire d'une plateforme logistique de 51 200 m² constituée de 8 cellules de 6 000 m² et de 3 200 m² de bureaux et locaux techniques à Cambrai.

A l'étranger, la société poursuit la commercialisation du site de Sant Feliu de Buixalleu (Espagne), d'une surface globale de 38 700 m². La première opération a été livrée fin 2012 à une filiale du groupe Barcino, société d'import/export catalane, locataire pour une durée de 10 ans fermes. La seconde opération signée avec ILS Servicios Logísticos porte sur un bail de 10 ans fermes et concerne une plateforme logistique de 10 700 m² livrable fin 2014 et dont les travaux ont débuté fin 2013.

Development

Concerto European Developer is a subsidiary of Affine focusing on development of new generation logistic platforms. It conducts its business activities mainly in France:

- Delivery by April 2013 to Sunclear, a French leader in the distribution of semi-finished plastic products, of a 21,700 sqm logistics platform in the Paris region. The platform is let under a 9-year fixed lease and sold to an investor;
- Construction for Eurodif, a leading European group in the home and fashion sectors, of a 24,700 sqm logistics platform, delivered by early May 2013, through a 9-year fixed term lease;
- Construction for Devanlay (Lacoste and Aigle brands) of a 18,770 sqm logistics platform, to be delivered in April 2014, through a 9-year fixed term lease;
- Development of an agreement with Shema (Société Hérouvillaise d'Economie Mixte pour l'Aménagement) for the development/construction of a multi-modal logistics platform at the Calvados Honfleur Logistics Park, geared towards freight and the pooling of logistic flows. The building permit is under way for a 112,000 sqm building.
- Filing of the building permit for a 51,200 sqm logistics platform composed of 8 units (6,000 sqm and 3,200 sqm) of offices and technical premises in Cambrai.

Abroad, the company continues the marketing of the site of Sant Feliu de Buixalleu (Spain) on a total surface area of 38,700 sqm. The first project was delivered by late 2012 to a subsidiary of the Barcino group, a Catalan import/export company, the tenant for a 10-year fixed term. The second project signed with ILS Servicios Logísticos for a 10-year fixed term lease is related to a 10,700 sqm logistics platform, to be delivered in late 2014 and for which works began in late 2013.

Société mise en équivalence :

Banimmo Associate

Au 31 décembre 2013, Banimmo détient 19 immeubles (et 4 terrains), pour une superficie totale de plus de 151 000 m², et a dégagé un revenu locatif de 9.9 M€ en 2013. Au cours de la période, la société a signé ou renégocié des nouveaux baux pour plus de 20 200 m². 2 départs, pour une surface totale de 5 100 m² ont été enregistrés sur l'exercice. A fin décembre, le taux d'occupation des immeubles de placement était de 73 %.

La nature de l'activité de Banimmo, à savoir le repositionnement ou le redéveloppement d'immeubles ou de sites, rend la juste valeur de son patrimoine plus volatile et de ce fait moins pertinente que celle d'une foncière exclusivement patrimoniale. La société a donc opté depuis 2010 pour l'enregistrement au coût historique (norme comptable IAS2) des immeubles faisant l'objet de développement ou rénovation. La valeur totale des immeubles s'élevait à fin 2013 à 366 M€ en incluant la juste valeur des sociétés mises en équivalence.

Avec 75 M€ de cessions en 2013, Banimmo dépasse largement son objectif de 60 M€ annoncé. Début 2013 démarre rapidement avec la concrétisation de trois opérations significatives : la vente d'un actif commercial au sein du centre commercial Art de Vivre d'Eragny (Ile-de-France) pour un prix de 18,7 M€ et d'un immeuble de bureaux de 9 M€ près d'Anvers, et le développement d'un nouveau projet de bureaux de type "built-to-suit" d'une superficie de 6 500 m² à Bruxelles. L'immeuble sera livré fin 2014 avec un bail ferme de 15 ans au groupe international de courtage Marsh & McLennan.

Le second semestre 2013 enregistre la vente de deux ensembles de commerces à Fontenay-sous-Bois et à Rouen pour 21,8 M€ et la cession des 50 % détenus dans la joint-venture Jardins des Quais à Affine pour 25,5 M€. Par ailleurs, Banimmo s'associe à McArthurGlen, leader européen des villages de marques, sur un projet de 180 M€ à Gand. Le groupe fait également l'acquisition d'un nouvel immeuble de bureaux à Anvers pour 12,7 M€, à reconvertir à terme, et signe le développement de bureaux sur mesure de 7 400 m² pour le compte de Deloitte à Gand avec un bail ferme de 15 ans.

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

- Grondbank The Loop (25 %) : aménagement et développement du complexe Flanders Expo à

At 31 December 2013, Banimmo owned 19 buildings (and 4 plots of land) with a total surface area exceeding 151,000 sqm, and generated gross rental income of €9.9m over the year. During the period, the company signed or renegotiated leases for more than 20,200 sqm. 2 departures, for a total surface area of 5,100 sqm, were recorded during the period. At the end of June, the occupancy rate of the investment properties was 73%.

The nature of Banimmo's activities, i.e. the repositioning and redevelopment of buildings or sites, makes its portfolio fair value more volatile and thus less accurate than that of a property company that only holds property. Consequently, since 2010, the company has decided to use the historical cost accounting method (IAS2 accounting standard) for buildings under development or refurbishment. At the end of 2013, the total value of the buildings stood at €366m, including the fair value of associates.

With €75m of disposals in 2013, Banimmo significantly exceeded its €60m announced target. Early 2013 started fast with three significant operations: the sale of a retail asset that is part of a retail part of a retail centre "Art de vivre" in Eragny (Ile-de-France) for a price of €18.7m and the sale of a €9m office building near Antwerp, as well as the development of a new 6,500 sqm office building ("built-to-suit") in Brussels. The building will be delivered in late 2014 with a fixed 15-year-lease to the international brokerage group Marsh & McLennan.

The second half of 2013 recorded the sale of two retail properties in Fontenay-sous-Bois and Rouen for €21.8m and the sale of its 50% stake in the joint venture Jardins des Quais to Affine for €25.5m. During the period Banimmo also partnered with McArthurGlen, Europe's leading outlet centre company, on a project worth €180m in Ghent. The group also acquired a new office building in Antwerp for €12.7m, to be repositioned, and signed the development of 7,400 sqm "built-to-suit" offices for Deloitte in Ghent with a fixed 15-year lease.

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

- Grondbank The Loop (25%): conversion and development on the Flanders Expo complex in

Gand, en coopération avec la municipalité.

- Conferinvest (49 %) : exploitation de deux centres de conférences Dolce à Bruxelles-La Hulpe et Chantilly.
- City Mall (43 %) : développement de centres commerciaux de centre-ville en Belgique.

Enfin, Montéa n'est plus consolidée par mise en équivalence et figure en titre disponible à la vente.

Banimmo étant cotée sur NYSE Euronext Bruxelles, toutes les informations la concernant sont disponibles sur le site www.banimmo.be.

Ghent, in cooperation with the municipality

- Conferinvest (49%): operating of two Dolce conferences centres in Brussels-La Hulpe and Chantilly.
- City Mall (43%): development of city centre shopping malls in Belgium.

Montéa is no longer consolidated under the equity method and is accounted as an asset available for sale.

As Banimmo is listed on NYSE Euronext Brussels, all details are available on the www.banimmo.be website.

SYNTHÈSE FINANCIÈRE FINANCIAL SUMMARY

Résultats consolidés Consolidated earnings

NB : Depuis le 1^{er} octobre 2011, le sous-groupe Banimmo, ainsi que Jardins des Quais, sont consolidés chez Affine par mise en équivalence et non plus par intégration globale. Depuis fin décembre 2013, Jardins des Quais est détenu à hauteur de 100 % et est consolidé à nouveau par intégration globale. Les comptes de Banimmo sont en cours d'audit.

NB: Since 1 October 2011, the Banimmo sub-group and Jardins des Quais are no longer fully consolidated in Affine's accounts but consolidated under the equity method. Since late December 2013, Jardins des Quais is wholly owned and is again fully consolidated. Banimmo's financial statements are currently under audit review.

Résultat consolidé (M€) ⁽¹⁾	2011	2012	2013	Consolidated earnings (€m) ⁽¹⁾
Revenus locatifs	48,3	46,4	40,2	Gross rental income
Loyers nets	43,1	41,3	34,8	Net rental income
Revenus des autres activités	3,6	4,3	1,9	Other income
Frais de fonctionnement	(12,0)	(10,9)	(10,0)	Corporate expenses
EBITDA courant ⁽²⁾	34,7	34,6	26,7	Current EBITDA ⁽²⁾
Résultat opérationnel courant	34,6	34,5	26,5	Current operating profit
Autres produits et charges	(2,6)	(1,6)	(2,7)	Other income and expenses
Résultat des cessions d'actifs	2,9	(8,5)	(0,1)	Net profit or loss on disposal
Résultat opérationnel avt ajust. valeur	34,9	24,5	23,7	Operating profit (before value adj.)
Solde net des ajustements de valeurs	1,7	(5,2)	(18,4)	Net balance of value adjustments
Résultat opérationnel net	36,6	19,2	5,4	Net operating profit
Coût de l'endettement financier net	(18,2)	(16,9)	(11,5)	Net financial cost
Ajustement de valeurs des instr. financiers	(2,3)	(1,5)	4,0	Fair value adjustments of hedging instr.
Impôts	(0,4)	0,1	(1,4)	Taxes
Sociétés mises en équivalence	1,3	3,4	(5,3)	Associates
Divers ⁽³⁾	(0,4)	0,3	(0,1)	Miscellaneous ⁽³⁾
Résultat net	16,6	4,6	(8,8)	Net profit
Résultat net – part du groupe	15,3	4,7	(8,8)	Net profit – group share
Résultat net – part du groupe	15,3	4,7	(8,8)	Net profit – group share
Retraitement EPRA	3,2	15,4	25,8	EPRA adjustments
Résultat EPRA ⁽⁴⁾	18,4	20,1	17,0	EPRA earnings ⁽⁴⁾

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

(2) L'EBITDA courant correspond au résultat opérationnel courant hors coûts de dépréciations et d'amortissements courants. Ce montant n'intègre pas en 2011, 2012 et 2013 les dépréciations sur l'activité de développement, pour respectivement 3,0 M€, 1,4 M€ et 1,2 M€, repris dans les autres produits et charges. / Current EBITDA represents the current operating profit excluding current depreciation and amortisation costs. In 2011, 2012 and 2013, this amount excludes the impairment of properties of the development business, which were €3.0m, €1.4m and €1.2m respectively and which are recognised under other income and expenses.

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

(4) L'EPRA, association des foncières européennes cotées en bourse, a mis à jour en septembre 2011 un guide sur les mesures de performances complété en janvier 2014 par des recommandations additionnelles. Le Résultat EPRA exclut essentiellement, comme précisé dans la note sur les retraitements de l'EPRA, les variations de justes valeurs et les plus ou moins-values de cessions. 2011 et 2012 ont été corrigés des autres produits et charges opérationnels et financiers qui sont dorénavant réintégrés dans le résultat EPRA. / The European Public Real Estate Association (EPRA) issued Best Practice Recommendations in September 2011 which give guidelines for performance measures. Additional guidances were released in January 2014. As detailed in the EPRA adjustments note, EPRA earnings essentially excludes the effects of fair value changes and gains or losses on sales. EPRA earnings for 2011 and 2012 were adjusted by reintegrating other operational and financial income and expenses.

A périmètre constant les revenus locatifs sont en baisse de 0,7 % en raison essentiellement de la fin de la garantie locative à Nîmes. Après prise en compte des acquisitions, VEFA, et des cessions, et principalement celle de l'immeuble situé rue Paul-

On a like-for-like basis, gross rental income declined by 0.7%, owing mainly to the end of the Nîmes rental guarantee in. After accounting for acquisitions, buildings in anticipation of completion (VEFA), and disposals, and specifically the one of the building

Baudry en fin 2012, les loyers baissent de 13,3 %. Les charges locatives baissent dans les mêmes proportions et les loyers nets sont en recul de 15,6 %.

Le résultat opérationnel courant passe de 34,5 M€ à 26,5 M€, reflétant pour l'essentiel la perte de loyers due aux cessions ainsi que la baisse des revenus de l'activité de développement immobilier (0,9 M€ vs 3,2 M€, hors dépréciation sur stocks). Les frais de fonctionnement ont à nouveau sensiblement baissé à 10,0 M€, alimentés par les efforts sur la diminution des charges de personnel et de différents honoraires. Les opérations résiduelles de location financement enregistrent une légère réduction (1,07 M€ vs 1,06 M€).

Les cessions d'actifs n'ayant pas dégagé de résultat en 2013, le résultat opérationnel avant ajustement de valeur est à peu près stable à 23,7 M€ ; après prise en compte d'une baisse de 18,4 M€ de la juste valeur des immeubles (Trappes, Saint Quentin Fallavier, Evry et Molina pour l'essentiel), il ressort à 5,4 M€ contre 19,2 M€ pour l'exercice précédent.

Les frais financiers nets diminuent de plus de 32 % à 11,5 M€, en raison de la forte réduction de l'endettement moyen sur l'année (la dette liée à l'immeuble rue Paul-Baudry ayant impacté la quasi-totalité de l'année 2012) et de la poursuite de la baisse des taux. Par ailleurs, la juste valeur des instruments financiers enregistre une nette hausse de 4,0 M€ contre une baisse de 1,5 M€ l'an passé.

Le poste Sociétés mis en équivalence est principalement impacté par les résultats dégagés en 2013 par la filiale belge Banimmo. Celle-ci a enregistré une diminution de 10,2 M€ à 7,2 M€ de son résultat opérationnel, ainsi que des provisions importantes sur la valeur de certains immeubles et de sa participation dans City Mall qui ont entraîné une perte comptable de 13,9 M€ (vs un bénéfice de 2,7M€ en 2012).

En conséquence, Affine enregistre un résultat net consolidé de -8,8 M€, contre un bénéfice net de 4,7 M€ au cours de l'exercice précédent.

Retraité des éléments non-courants, tels que la variation de juste valeur et les plus ou moins-values de cessions, le résultat EPRA ressort à 14,9 M€ contre 20,1 M€ pour la même période en 2012 (2011 et 2012 ont été corrigés des autres produits et charges opérationnels et financiers qui sont dorénavant réintégrés dans le résultat EPRA).

located in rue Paul-Baudry at the end of 2012, rents were down by 13.3 %. Service charges decreased in the same proportions and net rents declined by 15.6%.

Current operating profit declined from €34.5m to €26.5m, mainly reflecting the loss of rents due to disposals and the decrease in revenues from the development activity (€0.9m vs €3.2m, excluding depreciation of inventories). Operating expenses again decreased significantly at €10.0m, helped by the effort on reducing personnel expenses and other fees. Revenues on remaining finance lease transactions posted a slightly reduction (€1.07m vs €1.06m).

As asset disposals did not result in any profit or loss in 2013, operating profit before value adjustment was almost stable at €23.7m; after taking into account a €18.4m drop in fair value of the buildings (mainly Trappes, Saint Quentin Fallavier, Evry and Molina), it amounted to €5.4m compared to €19.2m the previous year.

Net financial costs decreased by more than 32% to €11.5m, owing to intensive deleveraging during the year (the debt related to the building in the rue Paul Baudry having impacted almost all of 2012) and persistently lower interest rates. The fair value of financial instruments increased sharply by €4.0m compared with a €1.5m drop the previous year.

Associates mainly reflected the situation of the Belgian subsidiary Banimmo in 2013. In addition to a drop in its operating profit from €10.2m to €7.2m, it suffered from significant losses of value for certain buildings and its stake in City Mall, thus yielding an accounting loss of €13.9m (vs a €2.7m profit in 2012).

Consequently, Affine posted a net consolidated loss of €8.8m, compared to a net profit of €4.7m the previous year.

Adjusted for exceptional items such as changes in fair value and gains or losses on disposals, EPRA earnings were down at €14.9m, compared with €20.1m in 2012 (EPRA earnings for 2011 and 2012 were adjusted by reintegrating other operational and financial income and expenses).

Cash-flow consolidé

Consolidated cash flow

Flux de trésorerie (M€)	2011	2012	2013	Cash Flow (€m)
Capacité d'autofinancement	19,7	17,9	17,9	Funds from operation
Capacité d'autofinancement hors coût de l'endettement et des charges d'impôts	38,8	33,3	30,1	Funds from operation excluding cost of debt and taxes
Variation du BFR	10,1	(16,4)	1,3	Change in WCR
Impôt payé	(0,6)	(0,0)	(0,3)	Taxes paid
Cash-flow opérationnel	48,3	16,8	31,1	Operating cash flow
Investissements	(25,5)	(20,5)	(27,1)	Investments
Cessions	47,2	131,2	8,3	Disposals
Divers	1,6	0,8	(1,2)	Other
Cash-flow d'investissement	23,3	111,5	(20,1)	Investment cash flow
Emprunts nouveaux	24,2	35,9	47,6	New loans
Remboursements d'emprunts	(59,6)	(123,8)	(41,9)	Loan repayments
Intérêts	(19,4)	(16,5)	(11,5)	Interest
Divers (dont dividende)	(18,4)	(15,7)	(12,8)	Other (including dividend)
Cash-flow de financement	(73,0)	(120,2)	(18,6)	Financing cash flow
Variation de trésorerie	(1,4)	8,2	(7,6)	Change in cash position

La capacité d'autofinancement est stable à 17,9 M€ le recul des revenus locatifs résultant des cessions étant notamment compensé par la réduction des frais financiers ; hors frais financiers (et charges d'impôts) elle a diminué légèrement pour s'établir à 30,1 M€.

La variation de BFR fait apparaître une évolution fortement positive (1,3 M€ vs -16,4 M€). D'une part la centralisation de trésorerie de ses filiales (essentiellement les Jardins des Quais et celles de développement résidentiel) enregistre une remontée de 8,4 M€ contre une avance de 3,6 M€ en 2012. D'autre part, les opérations de développement ont nécessité 5,9 M€ de ressources supplémentaires contre 11,0 M€ l'an passé. Enfin le solde des créances clients et fournisseurs diminue de 0,6 M€ contre une augmentation de 1,3 M€ en 2012. Le cash-flow opérationnel ressort ainsi à 31,1 M€ contre 16,8 M€ en 2012.

Les flux d'investissement sont en retrait avec un montant de 27,1 M€ contre 20,5 M€ pour 2012. La politique d'arbitrage s'est poursuivie avec 8,3 M€ de cessions. Au total le cash-flow d'investissement ressort à -20,1 M€ contre 111,5 M€ pour la même période en 2012.

Le solde net des opérations de financement, y compris les dividendes distribués (10,8 M€) et les frais financiers (11,5 M€), dégage un cash-flow négatif de 18,6 M€, les nouveaux emprunts représentant 114 % des remboursements.

Au global, la trésorerie disponible a diminué au cours de l'année de 7,6 M€ pour atteindre 19,5 M€ (à laquelle s'ajoute un montant de 19 M€ de ligne de crédit confirmées).

The Group's funds from operation is stable at €17.9m, the decrease in rental income resulting from disposals being offset in particular by a drop in financial costs; excluding financial costs (and taxes), funds from operation fell slightly to and settled at €30.1m.

There was a sharp increase in change in WCR (€1.3m vs -€16.4m). On the one hand, the Group's participation in the cash management of its subsidiaries (primarily Jardins des Quais and the residential development ones) resulted in €8.4m money back against an advance of €3.6m in 2012. On the other hand, the development projects needed €5.9m of additional resources against €11.0m the previous year. Finally the balance of trade receivables and suppliers contributed -€0.6m against +€1.3m for the same period in 2012. Operating cash flow was thus €31.1m versus €16.8m for the same period in 2012.

Cash-flow for investments went down, at €27.1m compared with €20.5m for the same period in 2012. The disposal policy continued with €8.3m of disposals. Total cash flow from investments came to -€20.1m, compared to €111.5m for the same period in 2012.

The net balance of financing operations, including dividends distributed (€10.8m) and financial costs (€11.5m), generated negative cash flow of €18.6m, with new borrowings accounting for 114% of repayments.

Overall, the available cash position decreased by €7.6m over the year to reach €19.5m (plus a €19m secured line of credit).

Bilan consolidé

Consolidated balance sheet

Bilan consolidé (M€)	2011	2012	2013	Consolidated balance sheet (€m)
ACTIF	881,0	762,2	779,4	ASSETS
Immeubles (hors droits)	672,2	549,3	593,8	Properties (excluding transfer taxes)
<i>dont immeubles de placement</i>	520,8	522,0	550,4	<i>of which investment properties</i>
<i>dont immeubles destinés à la vente</i>	151,4	27,3	43,4	<i>of which property held for sale</i>
Titres de participations	0,3	0,1	0,3	Equity holdings
Sociétés mises en équivalence	85,8	89,6	60,4	Associates
Trésorerie	23,3	32,6	39,4	Cash
Autres actifs	99,4	90,7	85,5	Other assets
PASSIF	881,0	762,2	779,4	LIABILITIES
Fonds propres (avant affectation)	362,2	351,4	326,2	Shareholders' equity (before allocation)
<i>dont ORA</i>	20,8	20,8	20,6	<i>of which BRS</i>
<i>dont TSDI</i>	73,4	73,2	73,2	<i>of which PSL</i>
Dettes bancaires	450,0	360,9	366,5	Bank debt
Autres passifs	68,8	49,8	86,7	Other liabilities

Actif net réévalué

Les fonds propres totaux s'établissent au 31 décembre 2013 à 326,2 M€, soit une baisse de 25,3 M€ par rapport à fin 2012 en raison d'une part de la distribution de 2012 (dividendes et rémunération des ORA et TSDI), et d'autres part du résultat négatif de la période. Après déduction des quasi-fonds propres (73,2 M€ de TSDI), et après retraitement de la juste valeur des instruments dérivés et des impôts différés, l'actif net réévalué EPRA hors droits s'établit à 256,0 M€ (-11,3 %). Par action, il ressort à 24,97 € (après dilution des ORA et hors autocontrôle), en diminution de 11,5 % par rapport au 31 décembre 2012. Droits inclus, l'ANR EPRA par action s'établit à 28,34 €.

Net asset value

At 31 December 2013, total shareholders' equity amounted to €326.2m, a decline of €25.3m compared to late 2012, due firstly to the 2012 distribution (dividends and payment of BRS and PSL coupons) and secondly to the net loss for the year. After deducting quasi-equity (€73.2m in perpetual subordinated loan notes), and after adjustments to the fair value of derivatives and deferred taxes, the EPRA net asset value excluding transfer taxes was €256.0m (-11.3%). NAV per share was €24.97 (after BRS dilution and excluding treasury shares), down 11.5% compared with 31 December 2012. Including transfer taxes, NAV per share was €28.34.

ANR (M€)	2011	2012	2013	NAV (€m)
Fonds propres (avant affectation) pdg	348,4	351,4	326,2	Shareholders' equity (before allocation) gs
Retraitement des TSDI	(73,4)	(73,2)	(73,2)	PSL adjustment
ANR IFRS (hors droits)	275,0	278,2	253,0	IFRS NAV (excl. TT)
Retraitements EPRA	12,6	10,6	3,1	EPRA adjustments
ANR EPRA (hors droits)	287,6	288,8	256,0	EPRA NAV (excl. TT)
ANR EPRA (droits inclus)	326,5	324,0	290,5	EPRA NAV (incl. TT)
Nombre d'actions dilués (hors autocontrôle)	9 926 848	10 237 552	10 251 873	Diluted number of shares (excl. Tr. shares)
ANR EPRA dilué (hors droits) par action (€)	28,97	28,21	24,97	Diluted EPRA NAV (excl. TT) per share (€)

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

Par rapport à l'ANR EPRA hors droits, le cours de l'action au 31 décembre 2013 (13,94 €) présente une décote de 44 %.

Enfin, l'ANR triple net EPRA, intégrant la juste valeur des instruments de couverture, les impôts différés et la différence entre la valeur comptable et actualisée de l'endettement, ressort à 28,2 € (hors droits) et

Based on EPRA NAV excluding transfer taxes, the share price at 31 December 2013 (€13.94) showed a discount of 44%.

Finally, EPRA triple net NAV, including the fair value of hedging instruments, deferred tax and the difference between the accounting and discounted value of the debt, amounted to €28.2 (excl. transfer tax) and €31.6

31,6 € (droits inclus).

Financement

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

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

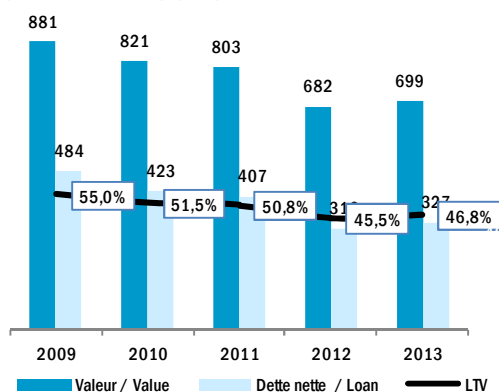
Affine dispose ainsi d'une bonne visibilité pour piloter son passif en maintenant un profil de dette bien réparti dans le temps, en évitant en principe tout covenant financier sur la société, et peut ainsi optimiser l'usage de ses fonds propres en maintenant un LTV inférieur à 50 %, en sensible diminution depuis quelques années.

Le total des crédits bancaires signés pour 2013 s'élève à 17,6 M€, ou 47,6 M€ en réintégrant le refinancement en crédit-bail de Jardins des Quais, à comparer à un montant d'amortissements de la dette bancaire de 41,9 M€ sur la période.

Le groupe dispose par ailleurs au 31 décembre 2013 de lignes de crédit à court terme confirmées pour un montant total de 19 M€.

Dette nette sur valeur du patrimoine (M€)

LTV (Loan-to-Value) (€m)



Au 31 décembre 2013 la dette financière (nette de la trésorerie et équivalents de trésorerie) du groupe s'établit à 347 M€, contre 334 M€ à fin 2012. Elle représente 1,1 fois le montant des fonds propres.

Déduction faite de la dette allouée au crédit-bail (20 M€), la dette financière nette correspondant aux

(incl. transfer tax).

Financing

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

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

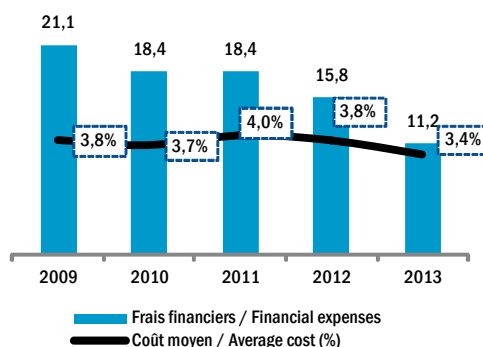
Affine therefore has good visibility to manage its liabilities by keeping a smooth debt profile, while avoiding in general any financial covenant on the company itself. This allows Affine to optimise the use of its equity by maintaining a LTV below 50%, a significant drop over the last few years.

New bank loans taken out in 2013 amounted to €17.6m, or €47.6m taking into account the refinancing of the Jardins des Quais lease, compared to the €41.9m spent on bank debt amortisation over the period.

In addition, the Group has secured short-term lines of credit totalling €19m at 31 December 2013.

Coût de la dette (M€)

Cost of debt (€m)



At 31 December 2013, the Group's financial debt (net of cash and cash equivalents) was €347m compared with €334m at year-end 2012. It corresponds to 1.1 times total shareholders' equity.

After deducting the debt allocated to finance lease activities (€20m), the net financial debt for

immeubles de placement, hors VEFA, et à la part d'Affine dans la situation nette des sociétés mises en équivalence (60 M€) s'élève à 327 M€, conduisant à un LTV de 46,8 %, contre 45,5 % fin 2012.

investment properties, excluding buildings in anticipation of completion, and the Affine stake in the net value of associates (€60m), totalled €327m, resulting in an LTV ratio of 46.8%, compared with 45.5% at year-end 2012.

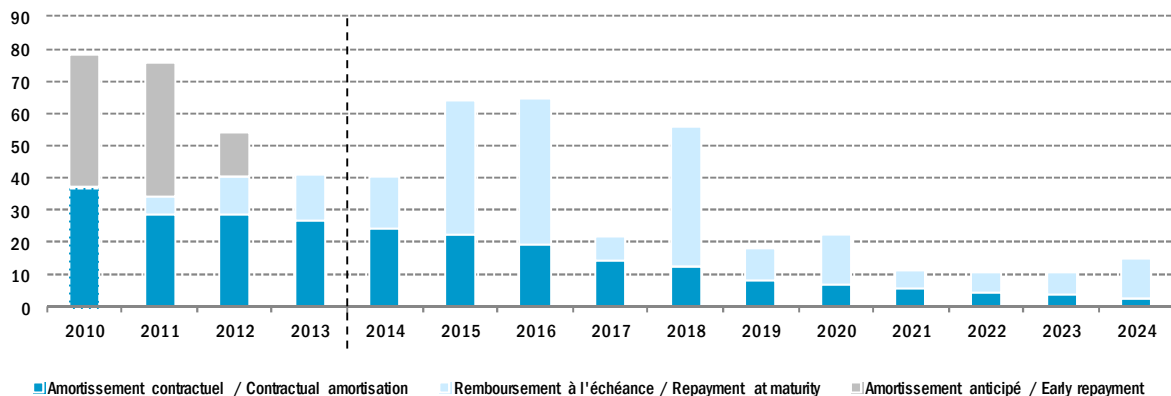
Le rapport des frais financiers sur la moyenne des dettes financières nettes fait ressortir pour l'année un coût moyen de la dette de 1,9 % (3,4 % coûts de couverture inclus) contre 2,5 % (3,8 % pour 2012). Le groupe a profité des taux particulièrement bas pour améliorer la couverture de sa dette en souscrivant en juin à de nouvelles opérations de swaps (55 M€) et de caps (62 M€) à des conditions très attractives.

The ratio of financial costs to average net financial debt resulted for the year in an average cost of debt of 1.9% (3.4% including hedging costs) as against 2.5% (3.8% for 2012). The Group took advantage of the very low rates to improve the hedging of its debt by taking out new swaps (€55m) and caps (€62m) in June on very attractive terms.

La durée moyenne de la dette au 31 décembre 2013 est de 5,7 années. Les dettes sont amorties à un rythme correspondant à la vie de l'actif sous-jacent, le solde du crédit étant remboursé à l'échéance finale. Le graphique ci-dessous montre que le groupe ne doit faire face à aucune échéance majeure au cours des prochaines années.

At 31 December 2013, the average maturity of debt was 5.7 years. 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 below shows that the Group has no major maturities occurring over the next few years.

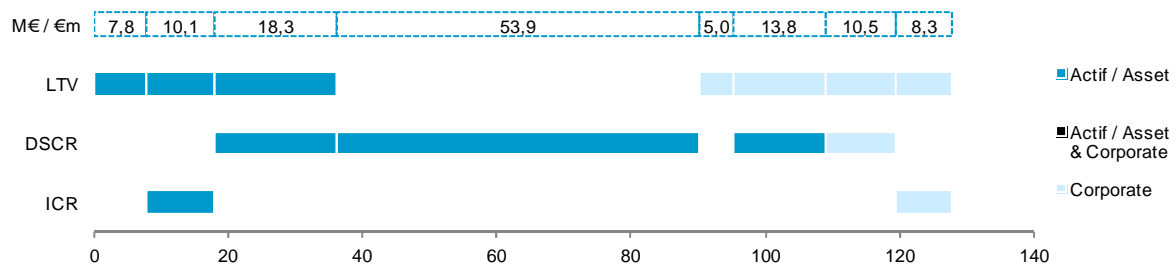
Amortissement de la dette (M€) Debt amortisation (€m)



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

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

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



Aucun crédit ne donne lieu au 31 décembre à la mise

At 31 December, no compulsory early repayment was

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.

required in part or in whole on any credit due to a failure to comply with financial ratios reported on that date.

Perspectives Outlook

La stratégie d'amélioration du patrimoine sera poursuivie en 2014 et ses effets structurels devraient commencer à se faire sentir, en particulier en matière d'ajustements de valeur. Après le rachat de la totalité des Jardins des Quais à Bordeaux en décembre 2013, la reprise des investissements reste un objectif majeur, appuyé sur une structure financière solide, et en conformité avec les orientations stratégiques d'Affine reposant sur un équilibre entre la région parisienne et les grandes métropoles régionales.

The strategy for improving the portfolio will be continued in 2014 and its structural effects should start to be felt, in particular regarding value adjustments. After the acquisition of all of Jardins des Quais in Bordeaux in December 2013, the rebound in investment remains a key objective, relying on a sound financial footing, and in line with the strategic policy which is based on a balance between the Paris region and major French cities.

Compte de résultat consolidé

Consolidated income statement

Présentation résumée Condensed presentation

(K€)	2011	2012	2013	(€000')
Revenus locatifs	48 269	46 427	40 230	Gross rental income
Produits et charges locatives	(5 129)	(4 406)	(5 658)	Service charge income/(expenses)
Autres produits et charges sur immeubles	(55)	(761)	258	Other property income /(expenses)
LOYERS NETS	43 084	41 261	34 830	NET RENTAL INCOME
Revenus de location financement (LF)	2 351	1 066	1 055	Income from finance leases (FL)
Revenus des opérations de développement	1 278	3 228	856	Income from property development
Frais de structure	(12 008)	(10 937)	(9 993)	Corporate expenses
EBITDA COURANT (1)	34 705	34 618	26 748	CURRENT EBITDA(1)
Amortissements et dépréciations	(122)	(115)	(268)	Amortisation and depreciation
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	34 583	34 503	26 480	CURRENT OPERATING PROFIT
Charges nettes des provisions	(228)	(230)	(1 932)	Charges net of provisions
Solde des autres produits et charges	(2 383)	(1 320)	(724)	Net other income
Résultat cessions Immeuble de Placement	2 168	(8 884)	(207)	Gains on disposal of Investment Properties
Levées d'option sur immeubles en LF	764	382	115	Options exercised on FL properties
Résultat des cessions d'actifs d'exploitation	-	-	-	Gains on disposals of operating assets
Résultat des cessions d'actifs	2 931	(8 501)	(91)	Net profit or loss on disposals
RESULTAT OPERATIONNEL AVT AJUST. VALEUR	34 902	24 451	23 733	OPERATING PROFIT BEFORE VALUE ADJ.
Ajustement des valeurs des immeubles	1 679	(5 217)	(18 371)	Fair value adjustment to Properties
Ajustement de Goodwill	-	-	-	Goodwill adjustment
Solde net des ajustements de valeurs	1 679	(5 217)	(18 371)	Net balance of value adjustments
RESULTAT OPERATIONNEL NET	36 581	19 234	5 363	NET OPERATING PROFIT
Produits de trésorerie et équivalents de tr.	258	469	244	Income from cash and cash equivalents
Coût de l'endettement financier brut	(18 458)	(17 404)	(11 706)	Gross financial cost
Coût de l'endettement financier net	(18 200)	(16 935)	(11 462)	Net financial cost
Autres produits et charges financiers	(434)	293	(98)	Other financial income and expenses
Ajustement de valeurs des instr. financiers	(2 262)	(1 506)	4 032	Fair value adjustments to hedging instr.
RESULTAT AVANT IMPÔTS	15 686	1 085	(2 167)	PROFIT BEFORE TAX
Impôts courant	153	(95)	(474)	Current corporation tax
Autres impôts	(592)	240	(877)	Other tax
Sociétés mises en équivalence	1 312	3 401	(5 310)	Associates
Résultat net des activités abandonnées	-	-	-	Net profit from discontinued businesses
RESULTAT NET	16 558	4 632	(8 828)	NET PROFIT
Résultat net - Participations (2)	(1 295)	80	(4)	Net profit - Minority interests(2)
RESULTAT NET - PART DU GROUPE	15 262	4 712	(8 831)	NET PROFIT - GROUP SHARE
Retraitement EPRA	3 160	15 382	25 840	EPRA adjustments
RESULTAT EPRA	18 423	20 094	17 009	EPRA EARNINGS
Résultat par action (€)	1,19	0,06	(1,41)	Earnings per share
Résultat par action dilué (€)	1,26	0,20	(1,08)	Diluted earnings per share
Résultat EPRA par action (dilué) (€)	1,59	1,75	1,44	EPRA Earnings per share (diluted)
Nombre d'actions (hors autocontrôle)	8 349 497	8 696 290	8 994 682	Number of shares (excl. Treasury Shares)
Nombre d'actions dilués (hors autocontrôle)	9 597 497	9 944 290	10 242 682	Number of shares diluted (excl. TS)

(1) L'EBITDA courant correspond au résultat opérationnel courant hors coûts de dépréciations et d'amortissements courants. Ce montant n'intègre pas en 2011, 2012 et 2013 les dépréciations sur l'activité de développement, pour respectivement 3,0 M€, 1,4 M€ et 1,2 M€, repris dans les autres produits et charges. / Current EBITDA represents current operating profit excluding current depreciation and amortisation costs. In 2011, 2012 and 2013, this amount excludes the impairment of properties in the development business, which were €3.0m, €1.4m and €1.2m respectively and which are recognised under other income and expenses.

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

Bilan consolidé

Consolidated balance sheet

Présentation résumée Condensed presentation

ACTIF (K€)	2011	2012	2013	ASSETS (€000')
Immeubles de placement	521 356	522 589	550 881	Investment properties
Actifs corporels	341	287	236	Tangible assets
Immobilisations incorporelles	207	520	523	Intangible assets
Actifs financiers	39 125	29 379	25 225	Financial assets
Actifs d'impôts différés	1 394	1 497	1 802	Deferred tax assets
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence	85 819	89 560	60 424	Shares and investments in companies (equity method)
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	648 243	643 831	639 090	TOTAL NON-CURRENT ASSETS
Immeubles destinés à la vente	151 363	27 255	43 381	Buildings to be sold
Branche d'activité destinée à la vente	-	-	-	Business sector to be sold
Prêts et créances de location-financement	6 878	4 763	4 600	Finance lease loans and receivables
Stocks	13 680	14 397	13 985	Inventory
Clients et comptes rattachés	8 904	6 567	5 237	Trade and other accounts receivable
Actifs d'impôts courants	115	91	1	Current tax assets
Autres créances	28 471	32 673	33 676	Other receivables
Trésorerie et équivalents de trésorerie	23 316	32 580	39 441	Cash and cash equivalents
TOTAL ACTIFS COURANTS	232 727	118 325	140 319	TOTAL CURRENT ASSETS
TOTAL	880 970	762 157	779 410	TOTAL

PASSIF (K€)	2011	2012	2013	LIABILITIES (€000')
Capitaux propres (part du groupe)	348 447	351 434	326 156	Shareholders' equity (Group share)
<i>dont ORA</i>	20 763	20 770	20 632	<i>of which BRS</i>
<i>dont TSDI</i>	73 436	73 215	73 205	<i>of which PSL</i>
Intérêts minoritaires	13 736	(26)	2	Minority interests
TOTAL CAPITAUX PROPRES	362 183	351 408	326 158	TOTAL SHAREHOLDERS' EQUITY
Emprunts long terme	319 837	310 003	301 119	Long-term borrowings
Passifs financiers	15 551	9 934	5 237	Financial liabilities
Provisions	3 027	1 726	3 561	Provisions
Dépôts et cautionnements reçus	7 145	6 915	6 983	Deposits and security payments received
Passifs d'impôts différés et non courants	281	0	312	Deferred and non-current tax liabilities
Divers	0	0	(0)	Other
TOTAL PASSIFS NON COURANTS	345 841	328 578	317 212	TOTAL LONG-TERM LIABILITIES
Branches d'activités destinées à la vente	-	-	-	Business sectors to be sold
Passifs liés aux immeubles destinés à la vente	97 529	13 837	30 066	Liabilities relating to buildings to be sold
Dettes fournisseurs et autres	24 106	17 796	32 603	Trade payables and other accounts payable
Emprunts et dettes financières	46 621	46 382	60 519	Borrowings and financial debt
Passifs d'impôts courants	14	0	822	Current tax liabilities
Dettes fiscales et sociales	4 677	4 156	12 029	Tax and social charges
TOTAL PASSIFS COURANTS	172 947	82 171	136 040	TOTAL CURRENT LIABILITIES
TOTAL	880 970	762 157	779 410	TOTAL

Recommandations Best Practices EPRA

EPRA Best Practice Recommendations

L'EPRA, association des foncières européennes cotées, a mis à jour en septembre 2011 un guide sur les mesures de performances du rapport intitulé « Best Practice Recommendations »⁽¹⁾ (BPR). Ce BPR a fait l'objet de recommandation complémentaire en janvier 2014 et l'apparition d'un nouvel agrégat en juillet 2013, les Ratios de Coût EPRA.

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

The European Public Real Estate Association (EPRA) issued in September 2011 an update of the Best Practice Recommendations report⁽¹⁾ (BPR), which gives guidelines for performance measures. Additional guidance was given in January 2014 and a new indicator appeared, the EPRA Cost Ratios, in July 2013.

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

Définition des mesures de performance EPRA (EPM)

EPRA Performance Measures (EPM) definition

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

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

Mesures de performance EPRA (EPM)

EPRA Performance Measures (EPM)

(K€)	2011	2012	2013	(€000')
Résultat EPRA	18 423	20 094	17 009	EPRA earnings
Actif Net Réévalué EPRA (hors droits)	287 564	288 777	256 039	EPRA net asset value (excl. TT)
ANNR EPRA (hors droits)	317 906	308 817	289 457	EPRA NNNAV (excl. TT)
Taux d'occupation EPRA (%)	89,0	87,8	90,9	EPRA occupancy rate (%)
Données par action (€)	2011	2012	2013	Figures per share (€)
Résultat EPRA	1,59	1,75	1,44	EPRA earnings
Actif net réévalué EPRA (hors droits)	28,97	28,21	24,97	EPRA net asset value (excl. TT)
ANNR EPRA (hors droits)	32,02	30,17	28,23	EPRA NNNAV (excl. TT)

Résultat EPRA (méthode indirecte) EPRA Earnings (indirect method)

(K€)	2011	2012	2013	(€000')
Résultat net – part du groupe	15 262	4 712	(8 831)	Net profit – Group share
Ajust. des valeurs des immeubles de placement et de développement ⁽¹⁾	1 290	6 639	21 703	Value adjustments for investment and development properties ⁽¹⁾
Résultat des cessions d'actif	(2 931)	8 501	91	Net profit or loss on disposal
Ajustement des Goodwill	-	-	-	Goodwill adjustment
Ajustement de valeur des instruments financiers	2 262	1 506	(4 032)	Fair value adjustments of hedging instr.
Impôts non-courants, différés et exit tax	463	(197)	854	Non-current tax, deferred and exit tax
Ajustements des sociétés MEE	1 258	(906)	7 224	Adjustments for associate
Intérêts minoritaires des éléments ci-dessus	819	(162)	-	Minority interests in respect of the above
Résultat EPRA ⁽¹⁾	18 423	20 094	17 009	EPRA earnings⁽¹⁾

(1) 2011 et 2012 ont été corrigés des autres produits et charges opérationnels et financiers qui sont dorénavant réintégrés dans le résultat EPRA. La ligne "Autres éléments non-courants" est ainsi supprimé et les variations de juste valeur liées au développement sont intégrés dans « Ajustement des valeurs des immeubles de placement et de développement ». / EPRA earnings for 2011 and 2012 were adjusted by reintegrating other operational and financial income and expenses. The "Other non-recurring items" line was therefore deleted and fair value changes for the development activity are included in "Value adjustments for investment and development properties."

Résultat EPRA (Présentation courant/non-courant - méthode directe) ⁽¹⁾ EPRA Earnings (Recurring / non-recurring presentation - direct method)⁽¹⁾

(K€)	2011	2012	2013	(€000')
Revenus locatifs	48 269	46 427	40 230	Gross rental income
Loyers nets	43 084	41 261	34 830	Net rental income
Revenus des autres activités	3 629	4 294	1 911	Other income
Frais de fonctionnement	(12 008)	(10 937)	(9 993)	Corporate expenses
EBITDA courant ⁽²⁾	34 705	34 618	26 748	Current EBITDA⁽²⁾
Résultat opérationnel courant	34 583	34 503	26 480	Current operating profit
Autres produits et charges ⁽³⁾	357	(128)	676	Other income and expenses ⁽³⁾
Coût de l'endettement financier net	(18 200)	(16 935)	(11 462)	Net financial cost
Impôts (courant)	23	(51)	(497)	Taxes (current)
Sociétés mises en équivalence (courant)	2 569	2 495	1 914	Associates (current)
Divers (courant) ⁽³⁾	(434)	293	(98)	Miscellaneous (current) ⁽³⁾
Résultat net courant	18 899	20 176	17 013	Net current profit
Résultat EPRA (Résultat net courant – Pdg ⁽⁴⁾)	18 423	20 094	17 009	EPRA Earnings (Net current profit – Gs⁽⁴⁾)
Autres produits et charges ⁽³⁾	(2 969)	(1 422)	(3 332)	Other income and expenses ⁽³⁾
Résultat des cessions d'actifs	2 931	(8 501)	(91)	Net profit or loss on disposals
Solde net des ajustements de valeurs	1 679	(5 217)	(18 371)	Net balance of value adjustments
Ajustement de valeurs des instr. financiers	(2 262)	(1 506)	4 032	Fair value adjustments of hedging instr.
Impôts (non-courant)	(463)	197	(854)	Taxes (non-current)
Sociétés mises en équivalence (n-c)	(1 258)	906	(7 224)	Associates
Divers (non-courant) ⁽³⁾	0	0	(0)	Miscellaneous (non-current) ⁽³⁾
Résultat net non-courant	(2 341)	(15 544)	(25 840)	Net non-current profit
Résultat net non-courant – pdg ⁽⁴⁾	(3 160)	(15 382)	(25 840)	Net non-current profit– gs⁽⁴⁾
Résultat net	16 558	4 632	(8 828)	Net profit
Résultat net – part du groupe	15 262	4 712	(8 831)	Net profit – group share

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

(2) l'EBITDA courant correspond au résultat opérationnel courant hors coûts de dépréciations et d'amortissements courants. Ce montant n'intègre pas en 2011, 2012 et 2013 les dépréciations sur l'activité de développement, pour respectivement 3,0 M€, 1,4 M€ et 1,2 M€, repris dans les autres produits et charges. / Current EBITDA represents the current operating profit excluding current depreciation and amortisation costs. In 2011, 2012 and 2013, this amount excludes the impairment of properties in the development business, which were €3.0m, €1.4m and €1.2m respectively and which are recognised under other income and expenses.

(3) Afin d'aligner la définition des éléments courants avec celle de l'EPRA la ligne « Autres produits et charges » apparaît dans la partie courante et intègre les autres produits et charges opérationnels. De même la ligne « Divers (courant) » comprend désormais les autres produits et charges financiers. La partie non-courante des « Autres produits et charges » comprend la variation de juste valeur des immeubles en développement. / To align the definition of current items with the EPRA definition of that term, "Other income and expenses" appears in the current part of this presentation and includes other operational income and expenses. "Miscellaneous (non-current)" includes other financial income and expenses. The non-current part of "Other income and expenses" includes the fair value change of the development properties.

(4) Pdg significatif part du groupe. / Gs stands for Group share.

Résultat EPRA par action

EPRA Earnings per share

(K€)	2011	2012	2013	(€000')
Résultat net - part du groupe	15 262	4 712	(8 831)	Net profit – Group share
Coût des TSDI	(3 149)	(2 696)	(2 277)	PSL charges
Coût des ORA	(2 151)	(1 498)	(1 532)	BRS charges
Résultat net - part du groupe ajusté pour le calcul du résultat par action	9 962	518	(12 640)	Net profit – Group share adjusted for the earnings per share
Réintégration du coût des ORA 1 et 2	2 151	1 498	1 532	BRS 1 and 2 adjustments
Résultat net - part du groupe ajusté pour le calcul du résultat dilué par action (après conversion des ORA)	12 113	2 016	(11 108)	Net profit – Group share adjusted for the diluted earnings per share (after conversion of BRS)
Retraitement EPRA ⁽¹⁾	3 160	15 382	25 840	EPRA adjustments ⁽¹⁾
Résultat EPRA ajusté du coût des TSDI pour le calcul du résultat EPRA par action ⁽¹⁾	15 273	17 398	14 732	EPRA earnings adjusted for the PSL charges for calculation of EPRA earnings per share ⁽¹⁾
Résultat par action (€)	1,19	0,06	(1,41)	Earnings per share (€)
Résultat dilué par action (€)	1,26	0,20	(1,08)	Diluted earnings per share (€)
Résultat EPRA par action (€) ⁽¹⁾	1,59	1,75	1,44	EPRA earnings per share (€) ⁽¹⁾
Nombre d'actions				Number of shares
Nombre d'actions en circulation	9 002 042	9 033 959	9 033 959	Outstanding number of shares
Nombre moyen d'actions en autocontrôle	(652 545)	(337 669)	(39 277)	Average number of treasury shares
Nombre moyen d'actions (hors autocontrôle)	8 349 497	8 696 290	8 994 682	Average number of shares (excl.Tr. shares)
Nombre d'actions nouvelles en remboursement des ORA	1 248 000	1 248 000	1 248 000	Number of new shares from BRS redemption
Nombre moyen d'actions dilués (hors autocontrôle)	9 597 497	9 944 290	10 242 682	Average number of diluted shares (excl.Tr. shares)

(1) 2011 et 2012 ont été corrigés des autres produits et charges opérationnels et financiers qui sont dorénavant réintégrés dans le résultat EPRA. / EPRA earnings for 2011 and 2012 were adjusted by reintegrating other operational and financial income and expenses.

ANR IFRS

IFRS NAV

(K€)	2011	2012	2013	(€000')
Fonds propres (avant affectation)	348 447	351 434	326 156	Shareholders' equity (before allocation)
dont ORA	20 763	20 770	20 632	of which BRS
dont TSDI	73 436	73 215	73 205	of which PSL
dont autocontrôle	(4 952)	(571)	(426)	Of which treasury shares
dont autres	259 200	258 019	232 744	Of which other
Retraitement des TSDI	(73 436)	(73 215)	(73 205)	PSL adjustments
ANR IFRS dilué hors droits	275 011	278 219	252 950	Diluted IFRS NAV
Droits de transfert (pdg ¹)	38 915	35 201	34 473	Transfer tax (gs ¹)
ANR IFRS dilué droits inclus	313 926	313 419	287 423	Diluted IFRS NAV incl. TT ²
ANR IFRS dilué hors droits par action	27,70	27,18	24,67	Diluted IFRS NAV exc. TT ² per share
ANR IFRS dilué droits inclus par action	31,62	30,61	28,04	Diluted IFRS NAV incl. TT ² per share
Nombre d'actions				Number of shares
Nombre d'actions en circulation	9 002 042	9 033 959	9 033 959	Outstanding number of shares
Autocontrôle	(323 194)	(44 407)	(30 086)	Treasury shares
ORA convertie	1 248 000	1 248 000	1 248 000	Converted BRS
Nombre d'actions dilués (hors autocontrôle)	9 926 848	10 237 552	10 251 873	Number of diluted shares (excl. treasury shares)

(1) PdG signifiant part du groupe. / Gs stands for Group share.

(2) TT stands for transfer tax

ANR EPRA EPRA NAV

(K€)	2011	2012	2013	(€000')
ANR IFRS dilué hors droits	275 011	278 219	252 950	Diluted IFRS NAV excl. TT ²
Retraitements EPRA	12 553	10 559	3 088	EPRA adjustments
dont juste valeur des instruments financiers	14 282	12 630	7 209	of which fair value of financial instruments
- Actif - Dérivés à la juste valeur (pdg ¹)	2 670	1 365	1 146	Derivatives at fair value (gs ¹) - Assets -
- Passif - Dérivés à la juste valeur (pdg ¹)	16 953	13 996	8 355	Derivatives at fair value (gs ¹) - Liabilities -
dont impôts différés net	(1 729)	(2 072)	(4 121)	of which net deferred tax
- Actif d'impôts différés (pdg ¹)	3 683	3 966	4 433	Assets - deferred tax (gs ¹)
- Passif d'impôts différés (pdg ¹)	1 955	1 894	312	Liabilities - deferred tax (gs ¹)
ANR EPRA hors droits	287 564	288 777	256 039	EPRA NAV excl. TT ²
ANR EPRA droits inclus	326 479	323 978	290 511	EPRA NAV incl. TT ²
ANR EPRA hors droits par action	28,97	28,21	24,97	EPRA NAV per share
ANR EPRA droits inclus par action	32,89	31,65	28,34	EPRA NAV incl. TT² per share

(1) Pdg signifiant part du groupe. / Gs stands for Group share.

(2) TT stands for transfer tax

ANNR EPRA EPRA NNAV

(K€)	2011	2012	2013	(€000')
Retraitement EPRA	(12 553)	(10 559)	(3 088)	EPRA adjustments
Variation de JV de la dette	42 895	30 599	36 506	Change of debt fair value
ANNR EPRA hors droits	317 906	308 817	289 457	EPRA NNAV excl. TT ²
ANNR EPRA droits inclus	356 820	344 018	323 929	EPRA NNAV incl. TT ²
ANNR EPRA hors droits par action	32,02	30,17	28,23	EPRA NNAV per share excl. TT²
ANNR EPRA droits inclus par action	35,94	33,60	31,60	EPRA NNAV incl. TT² per share

Taux de vacance EPRA EPRA Vacancy rate

Classe d'actif (M€)	Loyers faciaux	Surface locative (m ²)	VLM ¹ sur vacant	VLM ¹	Taux de vacance
Type of asset (€m)	Headline rents	Lettable space (sqm)	ERV ¹ on vacant	ERV ¹	Vacancy rate
Bureaux / Offices (Paris)	5,0	11 867	0,0	5,2	0,0%
Bureaux / Offices (Régions)	18,0	137 226	2,3	18,3	12,8%
Surfaces commerciales / Retails	9,0	66 806	1,4	10,5	13,2%
Entrepôts et Locaux d'Activités / Warehouses and Industrials	13,8	328 944	0,7	14,6	4,9%
Autres / Others	0,3	3 996	0,0	0,2	0,0%
Total	46,1	548 839	4,4	48,8	9,1%

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

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

(K€)	2011	2012	2013	(€000')
Dette financière nette	434 689	333 787	347 022	Net financial debt
Dette allouée à la location-financement	(27 287)	(23 392)	(19 854)	Debt allocated to lease financing
Dette allouée aux titres de participation				Debt allocated to investment securities
Dette allouée à l'activité de développement				Debt allocated to development business
Dette nette pour immeubles de placement	407 402	310 396	327 168	<i>Debt for investment properties</i>
Valeur des immeubles (droits inclus)	709 048	580 447	626 842	Value of properties (incl. TT)
Sociétés foncières mises en équivalence	83 692	87 594	58 457	Property companies consolidated under equity
Retraitement VEFA & Immobilisation	10 002	14 397	13 985	VEFA & Fixed assets adjustments
Valeur du patrimoine droits inclus retraitée	802 741	682 438	699 284	<i>Adjusted portfolio value incl. taxes</i>
LTV	50,8%	45,5%	46,8%	LTV

INFORMATIONS RSE* CSR INFORMATION*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informations sociales Social information

Emploi

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

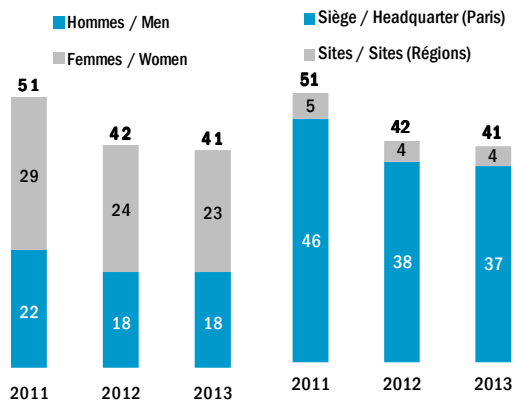
Au 31 décembre 2013, l'effectif total du groupe est de 41 personnes : 7 employés, 31 cadres et 3 mandataires sociaux. La répartition hommes/femmes est la suivante : 23 femmes (dont 5 employées, 17 cadres et 1 mandataire social) et 18 hommes (dont 2 employés, 14 cadres et 2 mandataires sociaux).

Employment

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

At 31 December 2013, the Group had 41 employees: 7 employees, 31 managers and 3 executives. The male/female breakdown is as follows: 23 women (5 employees, 17 managers and 1 executive) and 18 men (2 employees, 14 managers and 2 executives).

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



Embauches et licenciements

Au cours de l'exercice, 2 recrutements ont été réalisés par le groupe en contrat à durée indéterminée ; le nombre de départs (retraite, démission, licenciement) s'est élevé à 3 personnes dont 1 licenciement.

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

Rémunérations et leur évolution

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

Le montant total des rémunérations brutes versées aux salariés en 2013 s'élève à 3,4 M€, en baisse de 2,7 %. Les charges sociales employeur seul représentent 54 % du salaire brut.

La somme versée en 2013 au titre de l'intéressement au résultat de l'exercice 2012 a été de 0,3 M€, conformément aux dispositions du nouvel accord d'intéressement signé en juin 2012 comme indiqué ci-après dans la rubrique « Bilan des accords collectifs ».

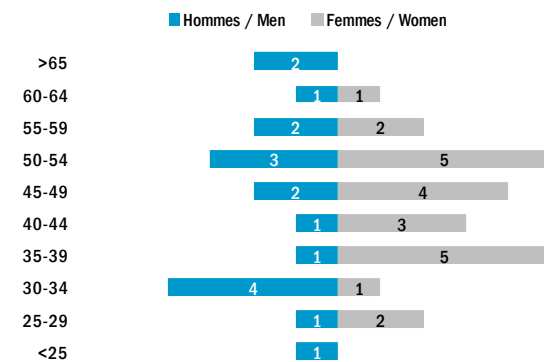
Au 31 décembre 2013, les salariés du groupe Affine ne détiennent aucune participation dans le capital de leur société au titre d'un fonds commun de placement ou d'un plan d'épargne d'entreprise (article L.225-102 du Code de commerce).

Organisation du travail

Organisation du temps de travail

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

Pyramide des âges Age pyramid



Recruitment and redundancies

The Group recruited 2 employees during the period on permanent contract; 3 people left the company (retirement, resignation or lay-off), 1 of whom was laid off.

The Group has no plans to downsize.

Salaries and changes

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

In 2013 employee gross salaries totalled €3.4m, down 2.7%. Social Security employer contributions accounted for 54% of gross salary.

The amount paid out in 2013 in respect of 2012 profit sharing was €0.3m, in line with the new profit-sharing agreement signed in June 2012 as stated below under "Collective bargaining agreements".

At 31 December 2013, no employees of the Affine Group had holdings in the company's share capital through a mutual fund or company savings plan (Article L.225-102 of the French Commercial Code).

Organisation of labour

Organisation of working hours

In December 2001, Affine signed an agreement to reduce working hours and introduce flexible working time with an annual workload of 1,600 hours. The

1 600 heures. La « journée de solidarité » instituée par la loi du 30 juin 2004 a été mise en œuvre par imputation sur le nombre de jours de RTT.

Absentéisme

Le nombre total de jour d'absence pour maladie en 2013 a été de 73 jours contre 212 en 2012, soit 1,8 jours par salarié contre 4,6 l'an dernier. Les causes de l'absentéisme dans la société sont principalement la maladie et les congés maternité.

Relations sociales

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

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

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

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

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

Au sein des locaux sont affichés l'ensemble de la communication obligatoire ainsi que les communiqués de presse du groupe parallèlement transmis par courriel aux salariés.

Bilan des accords collectifs

En 2013, aucun nouvel accord collectif n'a été signé.

Les accords suivants ont continué à produire leurs effets en 2013 :

Convention collective :

L'abandon du statut d'établissement de crédit en décembre 2011 a eu pour conséquence l'abandon de la convention collective des sociétés financières au profit de celle de l'immobilier, qui s'applique obligatoirement aux entreprises du secteur auquel Affine est désormais rattachée.

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

Les modalités d'application de la nouvelle convention

“Solidarity Day” instituted by the Law of 30 June 2004 was allocated to the number of legal leisure days.

Absenteeism

A total of 73 sickleave days were lost in 2013 compared with 212 in 2012, i.e. 1.8 days per employee compared to 4.6 last year. Causes of absenteeism in the company were mainly illness and maternity leave.

Employee and management relations

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

Affine employees are represented by delegated members of staff who are responsible for gathering questions and remarks that employees want to present to management, discussing these and if necessary seeking an agreement that suits all parties; decisions taken during those meetings are recorded and brought to the attention of all employees.

The questions put by personnel are expressed either through discussion, or by email or via a mailbox available to them.

Decisions made at weekly managers' meetings are notified to all employees.

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

All mandatory notices are posted on company premises, as are the Group's press releases which are emailed to employees at the same time.

Collective bargaining agreements

In 2013, no new collective bargaining agreement was signed.

The following agreements continued to apply in 2013:

Collective labour agreement:

The abandon of the credit institution status obtained by Affine in December 2011 led to the abandon of the financial companies collective labour agreement in favour of the property sector agreement, which by law applies to companies in the property sector, with which Affine is now associated.

However, the financial companies agreement continued to apply for a transitional period which theoretically expired on 19 March 2013 but was brought back to 1 January 2013 with the employees' agreement.

The terms for applying the new collective labour

collective ont été négociées avec les délégués du personnel et les avenants aux contrats de travail correspondants ont ainsi été signés par les salariés.

Accord d'intéressement :

Parallèlement à la dénonciation anticipée de l'accord d'intéressement arrivant à échéance le 31 décembre 2012, un nouvel accord a été signé le 8 juin 2012 par l'ensemble du personnel pour une application à partir de l'exercice 2012.

Accord sur l'aménagement du temps de travail :

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

Santé et sécurité

Conditions de santé et de sécurité au travail

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

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

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

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

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

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

Le groupe n'a enregistré aucun accident de travail ni aucune maladie professionnelle.

Formation

Politiques mises en œuvre en matière de formation

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

agreement were negotiated with employee representatives and the corresponding employment contract amendments were signed by the employees.

New profit-sharing agreement:

In parallel with the early termination of the profit-sharing agreement expiring on 31 December 2012, a new agreement was signed on 8 June 2012 by all personnel to apply from the 2012 financial year.

Agreement to adjust working hours:

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

Health and safety

Health and safety in the workplace

The Group's employees have been in new premises since 2010: this new environment improves information sharing among employees and enhances the quality of their work by providing a new and more convivial work space equipped with the latest technology in terms of visual comfort (lighting system) and ergonomics.

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

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

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

The Group did not sign any specific agreements regarding health and safety in the workplace.

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

The Group recorded no workplace accident or occupational illness.

Training

Implemented training policies

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

Training focuses on two main areas: technical and linguistic. Affine's training budget accounts for 0.88%

La formation a porté sur deux axes : technique et linguistique. Le budget formation d'Affine représente 0,88 % de la masse salariale ; 23 collaborateurs en ont bénéficié en 2013.

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

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

Nombre total d'heures de formation

Le nombre total d'heures de formation a été de 512 heures en 2013.

Égalité de traitement

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

La société s'attache à offrir les mêmes opportunités de développement au sein du groupe aux femmes et aux hommes. La société compte en 2013 deux directeurs féminins et deux directeurs masculins.

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

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

Affine a versé en 2013 à l'Association du fonds d'insertion professionnelle des travailleurs handicapés (Agefiph) une somme de 6 790 €.

Politique de lutte contre les discriminations

Le groupe est attentif aux enjeux de la discrimination et s'attache à ce qu'il n'y ait aucune discrimination lors des recrutements et dans les évolutions de carrière ou de rémunérations.

Conformément à la réglementation, Affine et les sociétés affiliées au sens de l'article L 2331-1 du Code du Travail ont mis en place en décembre 2009, un plan en faveur de l'emploi des seniors pour les salariés du groupe, qui a expiré le 31 décembre 2012. La loi du 1er mars 2013 portant création du contrat de génération prévoit un dispositif qui se substitue aux accords et plans d'actions de la loi du 17 décembre 2008. Pour 2012, l'effectif moyen du groupe Affine était inférieur à 50 personnes ; il n'y a pas lieu d'établir un nouveau plan d'action senior.

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

L'activité du groupe se limite au territoire de la

of payroll; 23 employees benefited from training in 2013.

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

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

Total number of training hours

The total number of training hours in 2013 was 512.

Equal treatment

Measures taken to promote equality between men and women

The company offers the same opportunities for career advancement within the Group to men and women. In 2013 the company had two female and two male senior managers.

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

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

In 2013, Affine contributed €6,790 to France's Fund Management Organisation for the Professional Integration of People with Disabilities (AGEFIPH), which supports the integration of disabled people into the workforce.

Anti-discrimination policy

The Group plays close attention to discrimination issues and strives to avoid any discrimination when hiring new personnel and in career development or changes in pay.

In accordance with the law, Affine and its associated companies, as defined in Article L 2331-1 of the French Labour Code, introduced a plan in December 2009 to promote jobs for seniors that applies to employees of the Group. The plan was valid until the end of 2012. The law of 1 March 2013 establishing the generation contract provides a plan that replaces the agreements and action plans of the law of 17 December 2008. For 2012, the average workforce in the Affine Group was less than 50 people and so there was no need to establish a new plan for seniors.

Promoting and upholding the fundamental conventions of the International Labour Organisation

The Group's business is limited to the European

Communauté Européenne, ce qui implique notamment le respect des stipulations en matière :

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

Community, which requires specific compliance with the stipulations regarding:

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

Informations environnementales Environmental information

Politique générale en matière environnementale

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

Affine a initié une réflexion Développement Durable en considérant l'impact de son activité de foncière sur l'environnement. Cette démarche est orientée vers le diagnostic environnemental de son patrimoine et la sensibilisation des locataires aux problématiques environnementales. Affine est convaincue que la réduction de l'empreinte écologique passe d'abord par une réflexion menée en commun avec les locataires sur l'utilisation des locaux et la mise en place de systèmes plus économes en ressources naturelles, la mesure de l'impact sur l'énergie, l'eau, les déchets et le carbone, et l'évaluation d'investissements de remise aux normes des immeubles du patrimoine les plus énergivores. La signature de baux verts (10 depuis 2010), ou la recherche de labellisations environnementales sont des exemples d'applications concrètes de ces principes dans l'activité opérationnelle d'Affine.

Au-delà de cette campagne de sensibilisation, Affine estime que la réflexion du secteur immobilier concernant la prise en compte de problématiques de Développement Durable dans ses métiers reste encore à harmoniser et préciser.

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

General environmental policy

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

Affine initiated a sustainable development review that considered the impact of its property business on the environment. This process is geared towards making an environmental diagnosis of the Group's assets and raising tenants' awareness of environmental issues. Affine believes that reducing the ecological footprint starts with a process of reflection conducted jointly with tenants on the use of the premises, installing systems that use natural resources more sparingly, measuring the impact on energy, water, waste and carbon, and evaluating investments to upgrade the portfolio's less energy efficient buildings and ensure their compliance with standards. The signing of green leases (10 since 2010) and efforts to obtain environmental certifications are concrete examples of how these principles are being applied to Affine's operating activities.

Beyond this awareness campaign, Affine believes that the consideration given by the property sector to sustainable development issues in its business activities still needs to be standardised and clarified.

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

The process for reporting environmental data is to be revised to take account of regulatory changes under

peuvent pas être aisément adaptés aux critères environnementaux d'une foncière cotée.

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

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

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

Dans le cadre de la formation de ses « asset managers », le groupe a organisé en 2010 une journée d'information sur la qualité énergétique des bâtiments traitant du niveau de performance actuel, de la réglementation, des techniques envisageables, des actions à mettre en place...

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

Moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions

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

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

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

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

Aucune provision ou garantie pour risques en matière d'environnement n'a été nécessaire.

what is known as the "Grenelle II" Law. The areas identified for improvement include establishing a process to collect environmental data, defining the most relevant and suitable indicators, and consolidating various aggregates to facilitate data analysis.

Employee training and information on environmental protection

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

As part of its asset manager training, the Group organised in 2010 an information day focusing on the energy performance of buildings and addressing, among other issues, current performance levels, regulations, potential technology and new initiatives to be implemented.

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

Means employed to prevent environmental risks and pollution

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

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

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

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

No provision or guarantee for environmental risk has been needed.

Pollution et gestion des déchets

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

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

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

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

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

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

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

Utilisation durable des ressources

Consommation d'eau et approvisionnement en fonction des contraintes locales

Le groupe s'appuie sur une étroite coopération avec ses clients/locataires afin de réduire la consommation d'eau des actifs existants. Les baux « verts » prévoient la mise en place de comités de pilotage réunissant les locataires, ainsi que des représentants du Groupe et du syndic de la copropriété. Ces comités permettent de sensibiliser les différentes parties prenantes aux enjeux du développement durable, tels que la préservation de la ressource en eau.

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

Au niveau corporate, la consommation en eau a été de 429 m³ en 2013.

Consommation de matières premières et mesures prises

Pollution and waste management

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

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

Measures to prevent, recycle and dispose of waste

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

At warehouses, tenants have to separate ordinary industrial waste from contaminated industrial waste.

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

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

Sustainable use of resources

Water consumption and supply based on local requirements

The Group relies on close cooperation with its customers and tenants to reduce water consumption in its existing buildings. "Green" leases provides for the establishment of steering committees organised with tenants, and representatives of the Group and representatives of trustee. These committees raise awareness for all stakeholders among sustainability challengers such as preservation of water resources.

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

At the corporate level, water consumption was 429 m³ in 2013.

Consumption of raw materials and measures taken to

pour améliorer l'efficacité de leur utilisation

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

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

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

Au niveau corporate, la société a enregistré une dépense énergétique de 269 457 Kwh.

Au niveau activité, il a été décidé d'installer des compteurs télémétriques sur une partie représentative du patrimoine immobilier du groupe afin de suivre la consommation électrique et prendre les mesures adéquates pour améliorer l'efficacité énergétique.

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

Utilisation des sols

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

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

Changement climatique

Rejets de gaz à effet de serre

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

Au niveau corporate, la dépense énergétique de 269 457 Kwh correspond à une consommation de gaz à effet de serre de 16,2 tonnes.

Adaptation aux conséquences du changement climatique

Pour réduire ses émissions de CO₂ et atténuer l'impact de ses activités sur le climat, le groupe s'emploie à réduire la consommation énergétique de

improve the efficiency of their use

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

The company collects all used cartridges and gives them to an association specialising in this kind of recycling.

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

At the corporate level, the company's energy expenditure was 269,457 kWh.

At the activity level, management decided to install telemetry counters on a representative portion of the Group's property portfolio to monitor power consumption and take appropriate measures to improve energy efficiency.

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

Use of soil

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

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

Climate change

Greenhouse gas emissions

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

At the corporate level, the 269,457 kWh energy expenditure corresponds to a greenhouse gas consumption of 16.2 tonnes.

Adapting to the consequences of climate change

To reduce its CO₂ emissions and limit the impact of its operations on the climate, the Group strives to reduce the energy consumption of its buildings at the time of

son parc immobilier lors des rénovations. A ce stade, aucun processus de suivi généralisé n'a été mis en place permettant d'identifier les évolutions favorables de ces investissements. Un programme de relevé d'information et de tableaux de suivi devrait être étudié courant 2014.

Protection de la biodiversité

Mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité

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

refurbishment. At present, no general monitoring process has been set up to identify the positive results of this investment. A programme to record information and tracking tables is expected to be studied in 2014.

Biodiversity protection

Measures taken to safeguard or develop biodiversity

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

Informations sociétales

Societal information

Impact territorial, économique et social de l'activité de la société

Impact en matière d'emploi et de développement régional

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

Impact sur les populations riveraines ou locales

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

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

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

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

Regional, economic and social impact of the company's activities

Impact on employment and regional development

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

Impact on local and neighbouring populations

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

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

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

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

Palladio.

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

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

Actions de partenariat ou de mécénat

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

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

Affine participe à l'action de Proximité. Cette association a notamment pour objectif de mettre en place un tutorat de personnes engagées dans la vie active au profit de jeunes en difficultés, soit dans leur parcours scolaire, soit dans leur insertion professionnelle.

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

Sous-traitance et fournisseurs

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

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

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

Le groupe privilégie les contrats de sous-traitance

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

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

Partnership or sponsorship initiatives

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

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

Affine also supports the initiatives of Proximité. The primary goal of this non-profit association is to establish a system whereby working individuals mentor disadvantaged youth, either in their schooling or their search for employment.

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

Sub-contractors and suppliers

Social and environmental challenges incorporated into the Group's purchasing policy

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

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

The Group favours local subcontracting agreements

locaux favorisant ainsi le développement économique régional et limitant l'empreinte carbone des projets.

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

Loyauté des pratiques

Actions engagées pour prévenir la corruption

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

Par ailleurs, comme prévu dans les textes traitant de la lutte contre le blanchiment de capitaux, la société déclare que les fonds engagés, lors d'une acquisition, ne proviennent pas d'origine criminelle.

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

L'ensemble des locataires des immeubles du groupe sont tenus de respecter les exigences réglementaires en la matière.

En dehors de quelques cas particuliers, le locataire est tenu responsable de la conformité des locaux qu'il occupe avec toutes les prescriptions des autorités administratives, concernant l'hygiène, la sécurité ou la salubrité. Tous travaux pouvant être exigés, pour le maintien ou la mise en conformité de ses locaux, restent donc à sa charge.

Autres actions engagées en faveur des droits de l'Homme

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

which promote regional economic development and limit the carbon footprint of the project.

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

Maintaining best practices

Anti-corruption initiatives

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

As required by the legislation related to the money-laundering, the company declares, when making an acquisition, that committed capital does not originate from a criminal offence.

Measures taken regarding consumer health and safety

All of the tenants are committed to meet regulatory standards in this regard.

Apart from some special cases, the tenant is liable for ensuring that the premises occupied comply with all the requirements of the administrative authorities concerning health, safety or suitability. Any work that may be required for the maintenance or compliance of its premises therefore remains its responsibility.

Other initiatives undertaken to promote human rights

No specific initiatives were undertaken in this regard.

Note méthodologique

Note on methodology

La démarche de reporting RSE du groupe Affine se base sur les articles L.225-102-1, R.225-104 et R.225-105-2 du Code de commerce français.

Période de reporting

Les données collectées couvrent la période du 1er janvier au 31 décembre de l'année. La remontée de ces données s'effectue à une fréquence annuelle.

Périmètre

Le périmètre de reporting RSE a pour objectif d'être représentatif des activités du Groupe. Il est défini selon les règles suivantes :

- Seules les sociétés consolidées dans les états financiers selon la méthode de l'intégration globale sont incluses dans le périmètre de reporting RSE. La société Banimmo est par conséquent exclue du périmètre de reporting.
- Le périmètre de reporting des informations environnementales couvre les données relatives au siège.

Le périmètre de reporting pour l'exercice comptable 2012/2013 est constitué de :

- Données sociales : sociétés Affine, Concerto et les 7 collines.
- Données environnementales : Siège d'Affine.

Choix des indicateurs

Le choix des indicateurs s'effectue au regard des impacts sociaux, environnementaux et sociétaux de l'activité des sociétés et des risques associés aux enjeux des métiers exercés.

Consolidation et contrôle interne

Les données quantitatives sont collectées par la Direction Opérationnelle. Les informations qualitatives sont collectées de manière centralisée par la Direction Communication Financière & Marchés de Capitaux. Les données sont contrôlées et validées par la Direction générale.

Contrôles externes

En application des obligations réglementaires exigées par l'article 225 de la loi Grenelle 2 et son décret d'application du 24 avril 2012, Affine a demandé à

The approach used by the Affine Group in its CSR reporting is based on Articles L.225-102-1, R.225-104 and R.225-105-2 of the French Commercial Code.

Reporting period

The data collected covers the period from 1 January to 31 December of the year. This data is provided on an annual basis.

Scope

The scope of CSR reporting aims to be representative of the Group's various activities and is defined in accordance with the following rules:

- Only companies which are fully consolidated in the financial statements are included in the scope of CSR reporting. Banimmo, therefore, is excluded from the scope of reporting.
- The reporting scope for environmental information covers the data on the head office.

The reporting scope for the 2012/2013 financial year consists of:

- Social data: the companies Affine, Concerto and Les 7 Collines.
- Environmental data: Affine head office.

Choice of indicators

The indicators are chosen with regard to the social, environmental and societal impact of the activity of the companies and the risks associated with the issues at stake in their business lines.

Consolidation and internal control

The quantitative information is collected centrally by the Affine's Operating Division. The qualitative information is collected centrally by the Affine's Financial Communication & Capital Markets Division. The data is checked and approved by the Executive Management.

Contrôles externes

Pursuant to the regulatory obligations required by Article 225 of the Grenelle 2 Law and its implementing decree dated 24 April 2012, Affine as of

partir de l'exercice 2013 à l'un de ses Commissaires aux comptes un rapport comportant une attestation relative à l'établissement des informations devant figurer dans le rapport de gestion et un avis motivé sur la sincérité des données publiées.

the 2013 financial year asked one of its statutory auditors to provide a report including a certificate regarding the preparation of the information that must be included in the management report and a reasoned opinion on the accuracy of the published data.

Définitions des indicateurs et limites méthodologiques Definitions of the methodological indicators and limits

Information	Description	Périmètre / Scope
Indicateurs Sociaux Social indicators		
Effectif par âge, par sexe et par statut Workforce by age, gender and marital status	<p>Nombre d'employés inscrits au registre de la paie au 31 décembre de l'année en contrats à durée déterminée ou indéterminée.</p> <p>Les stagiaires sont exclus de cet indicateur.</p> <p>Number of permanent or temporary employees on the payroll as at 31 December of the year.</p> <p>Trainees are excluded from this indicator.</p>	
Embauches New hires	<p>Nombre d'employés recrutés en CDI entre le 1er janvier et le 31 décembre de l'année.</p> <p>Number of permanent employees recruited between 1 January and 31 December of the year.</p>	
Licenciements Dismissals	<p>Nombre d'employés ayant quitté l'entreprise entre le 1er janvier et le 31 décembre de l'année à l'initiative de l'entreprise.</p> <p>Number of employees who left the company between 1 January and 31 December of the year at the behest of the company.</p>	Sociétés Companies
Nombre de jours d'absence Number of absentee days	<p>Le nombre de jours d'absence tient uniquement compte des jours d'absence pour maladie.</p> <p>The number of absentee days only includes absentee days due to illness.</p>	
Heures de formation Training hours	<p>Nombre d'heures de formation externe faisant l'objet d'une facturation prise en charge par le Groupe et suivie par les employés entre le 1er janvier et le 31 décembre de l'année.</p> <p>Le nombre d'heures est comptabilisé selon le justificatif fourni ou une estimation d'heure sur la base de 1 journée = 7 heures de formation.</p> <p>Number of external training hours billed to and paid by the Group, attended by employees between 1 January and 31 December of the year.</p> <p>The number of hours is booked according to the voucher provided or based on an estimate of time, with 7 training hours being the equivalent of 1 day.</p>	

ANNEXES APPENDICES

Liste des immeubles List of properties

Situation Location	Nom ou rue Name or street	Zone Region	Dépt French Département number	Surface en m ² Surface area in sqm	Date acquisition Acquisition date
Bureaux / Offices					
Paris 3 ^e	19, Rue Reaumur	Paris	75	1 679	2007
Paris 9 ^e	Rue Auber	Paris	75	2 283	2008
Paris 10 ^e	Rue d'Enghien	Paris	75	1 003	2008
Paris 12 ^e	« Tour Bercy » - Rue Traversière	Paris	75	7 783	2008
Montigny-le Bretonneux	« TDF St Quentin » - Rue Ampère	Ile-de-France	78	9 546	2003
Saint Germain en Laye	Rue des Gaudines	Ile-de-France	78	2 249	2002
Saint Germain en Laye	Rue Témarra	Ile-de-France	78	1 450	2002
Elancourt	« Parc Euclide » - Rue Blaise Pascal	Ile-de-France	78	6 347	2004
Trappes	Parc de Pissaloup – Av. J. d'Alembert	Ile-de-France	78	10 183	2006
Évry	Rue Gaston Crémieux	Ile-de-France	91	7 572	1984
Brétigny/Orge	Route des Champcueils	Ile-de-France	91	3 564	1989
Les Ulis	« L'Odyssée » - Rue de la Terre de Feu	Ile-de-France	91	3 500	2003
Corbeil Essonnes	Darblay I – Avenue Darblay	Ile-de-France	91	4 644	2003
Corbeil Essonnes	Darblay II – Rue des Petites Bordes	Ile-de-France	91	2 268	2003
Issy-les-Moulineaux	Rue Carrefour Weiden	Ile-de-France	92	2 308	2003
Tremblay en France	Rue Charles Cros	Ile-de-France	93	19 997	2006
Bagnole	Rue Sadi Carnot	Ile-de-France	93	4 056	1995
Kremlin Bicêtre	Rue Pierre Brossolette	Ile-de-France	94	1 151	2007
Kremlin Bicêtre	Boulevard du Général de Gaulle	Ile-de-France	94	1 860	2007
Aix-en-Provence	« Décisium » - Rue Mahatma Gandhi	Régions	13	2 168	1994
Montpellier	Zac du Millénaire, avenue Einstein	Régions	34	241	2005
Nantes - Marie Galante	Rue Henri Picherit	Régions	44	3 084	2006
Orléans	Rue Léonard de Vinci / av. du Titane	Régions	45	1 159	1998
St Julien les Metz	Rue Jean Burger - Tannerie	Régions	57	5 345	2007
Lille – Lilleurope	« Tour Europe » - Parvis de Rotterdam	Régions	59	5 000	2006
Lille – Lilleurope	« Tour Europe » - Parvis de Rotterdam	Régions	59	7 765	2008
Lille – Lilleurope	« Tour Europe » - Parvis de Rotterdam	Régions	59	6 262	2012
Villeneuve d'Ascq	« Triopolis » - Rue des Fusillés	Régions	59	3 045	2004
Mulhouse	« L'Epicerie »	Régions	68	5 020	2008
Bron	Rue du 35 ^e Régiment d'Aviation	Régions	69	2 968	1996
Lyon Gerland	« Le Fontenay » - Rue André Bollier	Régions	69	4 060	2006
Lyon	Rue du Dauphiné	Régions	69	5 481	2005
Lyon	Bld Tchecoslovaques	Régions	69	4 912	2011
Lyon	« Le Rhodanien » - Bld Vivier Merle	Régions	69	3 472	1983

Situation	Nom ou rue	Zone	Dépt	Surface en m²	Date acquisition
Location	Name or street	Region	French Département number	Surface area in sqm	Acquisition date
Surfaces et centres commerciaux / Retail premises					
St Cloud	Rue du Calvaire	Ile-de-France	92	1 109	2004
Troyes-Barbère St Sulpice	Quartier Les Valliers, RN19	Régions	10	5 793	2007
Troyes-Barbère St Sulpice	Quartier Les Valliers, RN19	Régions	10	1 200	2007
Nîmes	Les 7 Collines	Régions	30	17 882	2009
Bordeaux	Hangars Des Quais	Régions	33	25 530	2013
Arcachon	Rue Roger Expert Et Avenue Lamartine	Régions	33	3 180	2009
St Etienne	Rue Louis Braille - Dorianvest	Régions	42	5 003	2006
Nevers	Avenue Colbert	Régions	58	5 828	2008
Locaux activités / Industrial premises					
Maurepas	Rue Marie Curie	Ile-de-France	78	8 370	2006
Palaiseau	Rue Léon Blum	Ile-de-France	91	3 828	1995
Gennevilliers	7/14 rue du Fossé Blanc	Ile-de-France	92	16 624	2011
Aulnay-sous-Bois	Rue Jean Chaptal	Ile-de-France	93	3 488	1993
Cergy Pontoise	Rue du Petit Albi	Ile-de-France	95	3 213	2007
Aix les Milles	Rue Georges Claude	Régions	13	5 528	1975
Chevigny St Sauveur	Avenue de Tavaux	Régions	21	12 985	2005
Entrepôts / Warehouses					
St Germain les Arpajon	Rue des Cochets	Ile-de-France	91	16 289	1999
Eurodif	Parc de l'Aube	Régions	10	24 526	2013
Miramas	Quartier Mas des Moulières, Zac Lésud	Régions	13	12 079	2007
Bourg-les-Valence	Rue Irène Joliot Curie	Régions	26	19 521	2005
St Quentin Fallavier	Zac de Chêne La Noirée	Régions	38	20 057	1991
Mer	Za des Mardaux	Régions	41	34 127	2006
St Etienne	Molina	Régions	42	33 359	2007
Saint-Cyr-en-Val	Rue du Rond d'Eau	Régions	45	38 756	2005
Bussy-Lettrée (Courbet)	Zac n° 1 Europort - Vatry	Régions	51	19 212	2004
Roubaix - Leers	Rue de la Plaine	Régions	59	21 590	2005
Thouars	Rue Jean Devaux	Régions	79	32 000	2007
Sant Feliu de Buixalleu	Parc de Gaserans - Sant Feliu	Espagne / Spain		3 680	2012
Divers / Miscellaneous					
Paris 12 (parkings)	Rue Traversière	Paris	75	0	2008
Saint-Cloud	Rue du Calvaire	Ile-de-France	92	184	2004

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

Glossaire Glossary

Actif net réévalué (ANR) par action

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

Droits

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

EPRA

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

Foncière

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

Occupation

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

Loyers faciaux

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

Loyers de marché

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

Net asset value (NAV) per share

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

Transfer taxes

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

EPRA

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

Property company

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

Occupancy

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

Headline rents

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

Market rents

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

la date de clôture.

Loyers nets

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

Loyers potentiels

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

Loan-to-value (LTV)

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

Patrimoine locatif

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

Périmètre constant

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

Rendements

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

Taux d'occupation EPRA

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

Taux de vacance EPRA

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

Valeur locative de marché (VLM)

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

date.

Net rental income

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

Potential rents

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

Loan-to-value (LTV)

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

Rental portfolio

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

Like-for-like portfolio

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

Yield

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

EPRA Occupancy rate

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

EPRA vacancy rate

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

Gross estimated rental value (ERV)

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