



Mesdames, Messieurs,

Les actionnaires sont convoqués en Assemblée générale mixte **le 23 avril 2010, à 9 heures 30, au Centre de Conférences Servcorp, 23 square Edouard VII - Paris (9<sup>ème</sup>)**, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

#### **Décisions ordinaires**

- Rapports du Conseil d'administration, rapport du Président, rapports des Commissaires aux comptes relatifs à l'exercice 2009
- Approbation des comptes annuels de l'exercice 2009
- Approbation des comptes consolidés de l'exercice 2009
- Affectation du résultat
- Conventions visées à l'article L 225-38 du Code de commerce
- Autorisation donnée au Conseil d'administration pour acheter les actions de la société
- Renouvellement d'un administrateur
- Ratification de la cooptation d'un administrateur
- Fixation des jetons de présence

#### **Décisions extraordinaires**

- Autorisation donnée au Conseil d'administration en vue d'annuler les actions acquises dans le cadre du rachat de ses propres actions
- Pouvoirs pour formalités

Nous vous prions d'agréer, Mesdames, Messieurs, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Conseil d'administration

## Exposé sommaire de la situation de la société pendant l'exercice 2009

PROFIL  
PROFILE

### Un métier : l'immobilier d'entreprise A business : commercial property

Le groupe Affine est structuré autour de trois foncières.

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

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

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

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

The Affine group is structured around three property companies.

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

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

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

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

# Chiffres clés (en M€) Key figures (in €m)

| Comptes consolidés                               | 2007 * | 2008 * | 2009  | Consolidated financial statements                       |
|--|--------|--------|-------|---|
| Chiffre d'affaires HT <sup>(1)</sup>             | 128    | 126    | 129   | Revenues ex VAT <sup>(1)</sup>                          |
| Investissements                                  | 164    | 194    | 119   | Investments   |
| dont :   |        |        |       | of which:   |
| Croissance externe                               | 34     | -      | -     | External growth   |
| Immeuble de placement <sup>(2)</sup>             | 89     | 182    | 119   | Investment properties <sup>(2)</sup>                    |
| Location-financement                             | 9      | -      | -     | Lease finance   |
| Titres de participation <sup>(3)</sup>           | 33     | 12     | -     | Equity investments <sup>(3)</sup>                       |
| Total bilan                                      | 1 359  | 1 393  | 1 282 | Total balance sheet                                     |
| dont :   |        |        |       | of which:   |
| Immeubles de placement <sup>(4)</sup>            | 967    | 1 106  | 951   | Investment properties <sup>(4)</sup>                    |
| Location-financement                             | 109    | 88     | 87    | Lease finance   |
| Participations                                   | 86     | 62     | 22    | Equity investments                                      |
| Fonds propres (avant affectation) <sup>(5)</sup> | 566    | 475    | 431   | Shareholders' equity (before allocation) <sup>(5)</sup> |
| Dette financière nette                           | 563    | 754    | 693   | Net financial debt                                      |
| LTV (%)  | 45,3   | 56,6%  | 58,1% | LTV (%)   |
| Coût moyen de la dette                           | 5,0%   | 5,3%   | 3,8%  | Average cost of debt                                    |
| Résultat courant                                 | 13,3   | 8,8    | 16,7  | Current profit  |
| Résultat net comptable                           | 91,6   | (37,3) | (2,7) | Net profit (loss) after tax                             |
| Juste valeur du patrimoine locatif               |        |        |       | Fair value of rental properties                         |
| Droits inclus <sup>(6)</sup>                     | 996    | 1 141  | 1 089 | Including transfer taxes <sup>(6)</sup>                 |
| Hors droits                                      | 947    | 1 086  | 1 038 | Excluding transfer taxes                                |
| Actif net réévalué <sup>(7)</sup>                |        |        |       | Net asset value <sup>(7)</sup>                          |
| Droits inclus <sup>(7)</sup>                     | 409    | 338    | 292   | Including transfer taxes <sup>(7)</sup>                 |
| par action <sup>(7)</sup>                        | 50,4   | 41,7   | 35,9  | per share <sup>(7)</sup>                                |
| Hors droits                                      | 360    | 281    | 241   | Excluding transfer taxes                                |
| par action <sup>(7)</sup>                        | 44,4   | 34,6   | 29,7  | per share <sup>(7)</sup>                                |

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

| Comptes individuels              | 2007      | 2008      | 2009      | Company statements                       |
|----------------------------------|-----------|-----------|-----------|--|
| Nombre d'actions                 | 8 108 595 | 8 113 566 | 8 113 566 | Number of shares                         |
| Fonds propres (avant allocation) | 283,1     | 283,4     | 287,6     | Shareholders' equity (before allocation) |
| Résultat net                     | 16,8      | 12,6      | 10,9      | Net profit                               |
| Dividende                        | 13,4      | 8,1       | 9,7       | Dividend                                 |
| Dividende par action             | 1,65 €    | 1,00 €    | 1,20 €    | Dividend per share                       |

(1) Y compris marge sur opérations de développement. / Including margin on development operations.

(2) Au coût historique, en pleine propriété ou financés en crédit-bail. / At historic cost, in full ownership or lease financed.

(3) Au coût historique. / At historic cost.

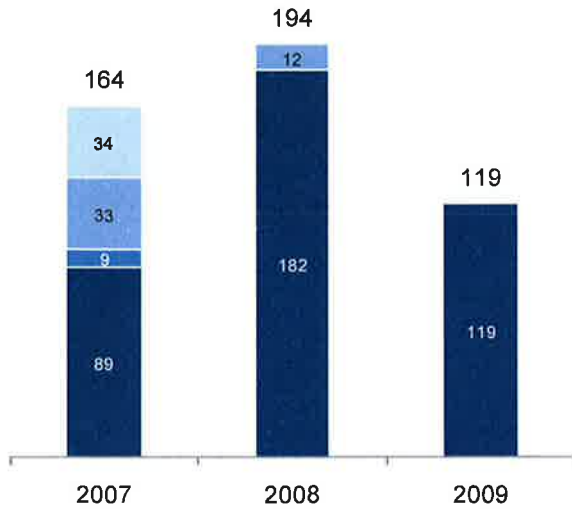
(4) Y compris encours et créances rattachées et immeubles destinés à être cédés. / Including assets under construction and related receivables and buildings to be sold.

(5) Y compris ORA et TSDI. / Including ORA and TSDI.

(6) Le taux des droits utilisé pour les immeubles est de 6,2% en France et 2,5% en Belgique. / Transfer tax rates for buildings are 6.2% for France and 2.5% for Belgium.

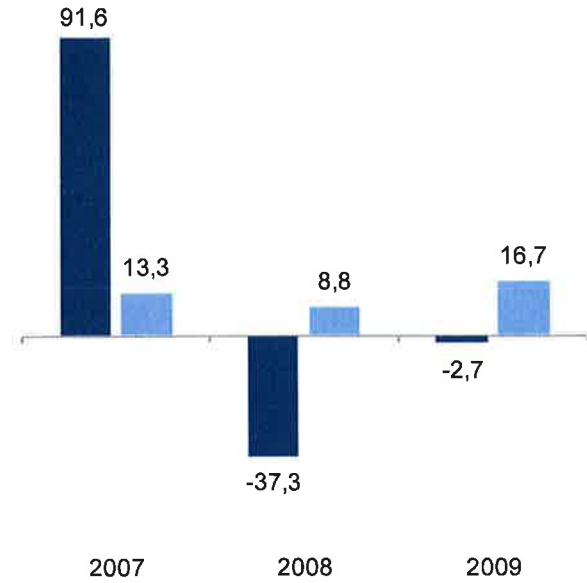
(7) Après neutralisation des Obligations Remboursables en Actions (ORA) et des Titres Subordonnés à Durée Indéterminée (TSDI). / After neutralisation of mandatory convertible bonds (ORA) and perpetual subordinated loan notes (TSDI).

**Investissements (M€)  
Investments (€m)**



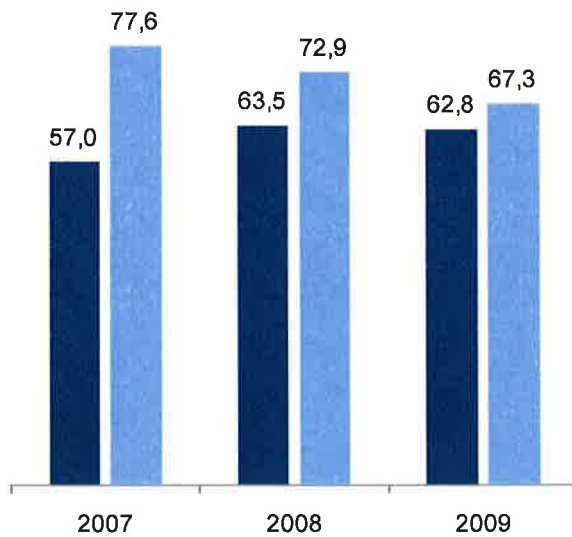
- Immeubles de placement / Rental properties
- Location-financement / Lease-finance
- Titre de participation / Equity investments
- Croissance externe / External growth

**Résultats (M€)  
Profits (€m)**



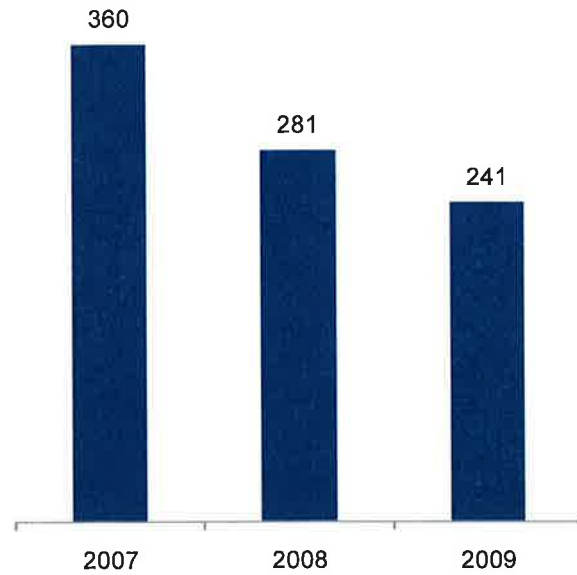
- Résultat net consolidé / Consolidated net profit
- Résultat courant / Current profit

**Marge opérationnelle (M€)  
Operating margin (€m)**



- Immeubles de placement / Rental properties
- Total

**Actif net réévalué (M€)  
Net asset value (€m)**



- ANR hors droits en neutralisant les ORAs et les TSDI / NAV excluding transfer taxes and neutralising ORAs and TSDI

## Une stratégie de recentrage Refocusing strategy

Depuis 2008, le groupe Affine poursuit sa stratégie de recentrage sur son activité de foncière, visant notamment à l'amélioration de la rentabilité des immeubles, au développement des relations avec les locataires et à une meilleure maîtrise de ses coûts.

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

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

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

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

Since 2008, the Affine group has continued its strategy of refocusing on its property activity, aiming specifically at improving returns from buildings, strengthening its relationship with tenants and controlling costs.

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

In 2009, €163m of building sales were completed (of which €117m by Banimmo in Belgium) compared to €131m investments or developments. Disposals of assets in France were carried out at an average price in line with previous appraisals. The group continues to sell buildings that have reached maturity or are too small and is preparing to resume acquisitions in 2010.

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

## Evolution du groupe Changes in Group structure

Les sociétés Promaffine et Concerto Iberica ont cessé leurs activités au début du second semestre. Leurs opérations en cours sont externalisées dans le cadre de contrats de délégation.

La cession de la filiale BFI a été signée le 30 décembre 2009 et a pris effet le 12 février 2010.

Fin novembre, Affine a vendu la participation de 2,4 % qu'elle détenait dans Altaréa, société foncière immobilière cotée sur NYSE Euronext Paris.

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

Promaffine and Concerto Iberica ceased business at the start of the second half. Ongoing operations were outsourced through delegated contracting agreements.

The sale of the subsidiary BFI was signed on 30 December 2009 and executed in February 2010.

At the end of November, Affine sold its 2.4% stake in Altarea, a property company listed on NYSE Euronext Paris.

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

## Faits marquants Key events

### Janvier

Livraison d'une plateforme logistique de 10 500 m<sup>2</sup> à Vilvorde dans la périphérie de Bruxelles.

Livraison de 32 000 m<sup>2</sup> de surface de stockage dans l'ensemble logistique du site de Molina à St Etienne (42).

Cession d'un entrepôt de 3 050 m<sup>2</sup> à Saint Quentin Fallavier (38).

### Mars

Acquisition en VEFA de 2 790 m<sup>2</sup> de commerces dans le centre d'Arcachon (33).

Cession d'une plateforme logistique de 20 000 m<sup>2</sup> à Azuqueca de Henares dans la région de Madrid.

### Mai

Cession d'un immeuble de bureaux de 4 160 m<sup>2</sup> à Marseille (13).

### Juin

Cession d'un immeuble de bureaux de 1 066 m<sup>2</sup> à Marseille (13).

### Juillet

Cessation des activités de Promaffine et de Concerto Iberica.

Cession d'un immeuble de bureaux de 2 600 m<sup>2</sup> à Toulouse (31).

Cession d'un immeuble de bureaux de 29 375 m<sup>2</sup> à Anvers.

### Septembre

Cession de commerces totalisant 1 127 m<sup>2</sup> à Paris Bercy (75).

Cession d'un entrepôt de 1 590 m<sup>2</sup> à Bondy (93).

Fin du pacte d'actionnaire entre Penthièvre et Holdaffine.

### January

Delivery of a 10,500 sqm logistics platform in Vilvorde in the outskirts of Brussels.

Delivery of 32,000 sqm of storage space in a logistics unit on the Molina site in St Etienne (42).

Sale of a 3,050 sqm warehouse in Saint Quentin Fallavier (38).

### March

Acquisition in anticipation of completion of a 2,790 sqm shopping complex in the centre of Arcachon (33).

Sale of a 20,000 sqm logistics platform in Azuqueca de Henares near Madrid.

### May

Sale of a 4,160 sqm office building in Marseilles (13).

### June

Sale of a 1,066 sqm office building in Marseilles (13).

### July

Cessation of Promaffine and Concerto Iberica businesses.

Sale of a 2,600 sqm office building in Toulouse (31).

Sale of a 29,375 sqm office building in Anvers.

### September

Sale of 1,127 sqm of shopping premises in Paris Bercy (75).

Sale of a 1,590 sqm warehouse in Bondy (93).

End of the shareholder agreement between Penthièvre and Holdaffine.



## Octobre

Cession d'un immeuble de bureaux de 29 600 m<sup>2</sup> à Bruxelles.

## Novembre

Acquisition d'une galerie commerciale de 3 924 m<sup>2</sup> dans le centre de Paris (75).

Cession de la participation de 2,4 % dans Altarea.

## Décembre

Acquisition d'un centre commercial de 17 750 m<sup>2</sup> à Nîmes (30).

Cession d'une galerie commerciale de 12 029 m<sup>2</sup> à Eeklo au nord ouest de Bruxelles.

Cession d'un immeuble de bureaux de 4 077 m<sup>2</sup> à Bruxelles.

Cession d'un plateau de bureaux de 470 m<sup>2</sup> à Sèvres (92).

Cession d'un immeuble de bureaux de 2 069 m<sup>2</sup> à Nantes (44).

Cession d'un immeuble de bureaux de 860 m<sup>2</sup> à Avignon (84).

Cession d'un ensemble immobilier de bureaux de 7 835 m<sup>2</sup> à Sophia Antipolis (06).

Cession d'un immeuble de bureaux de 3 225 m<sup>2</sup> à Bailly (78).

Cession d'un plateau de bureaux de 377 m<sup>2</sup> à Paris (75).

Signature de la cession de la filiale de centre d'affaires BFI pour une date effective en février.

## October

Sale of a 29,600 sqm office building in Brussels.

## November

Acquisition of a 3,924 sqm shopping complex in the center of Paris (75).

Disposal of a 2.4% stake in Altarea.

## December

Acquisition of a 17,750 sqm shopping complex in Nîmes (30).

Sale of a 12,029 sqm shopping complex in Eeklo in the north west of Brussels.

Sale of a 4,077 sqm office building in Brussels.

Sale of a 470 sqm office floor in Sèvres (92).

Sale of a 2,069 sqm office building in Nantes (44).

Sale of an 860 sqm office building in Avignon (84).

Sale of a 7,835 sqm office complex in Sophia Antipolis (06).

Sale of a 3,225 sqm office building in Bailly (78).

Sale of a 377 sqm office floor in Paris (75).

Signature of the disposal of the Business Centre activity BFI, for an execution date in February.

## Evènements post-clôture Post closure events

### Janvier

Nouveau contrat de liquidité signé avec la Société Générale.

### Fevrier

Execution de la cession de BFI.

### January

New liquidity contract signed with Société Générale.

### February

Execution of the disposal of BFI.

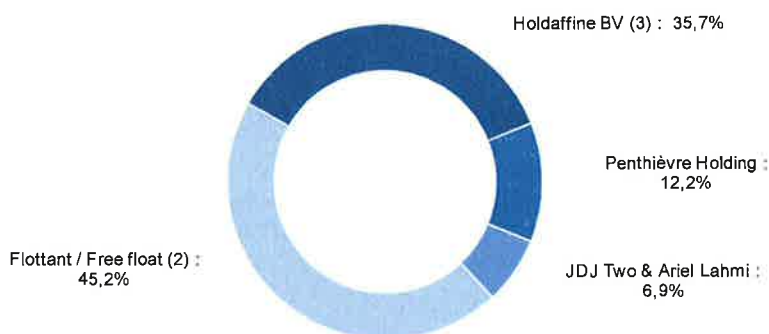
## Actionnariat au 31 décembre 2009

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

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

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

## Répartition du capital / Breakdown of ownership



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

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

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

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

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

## Shareholding at 31 December 2009

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

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

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

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

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

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

A la suite de la résiliation du pacte d'actionnaires, le concert des deux sociétés, Holdaffine et Penthièvre

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

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

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

Following the termination of the shareholder agreement, the concert of the two companies,



Holdings, ont déclaré avoir franchi de concert en baisse le seuil de 50 % des droits de vote, 1/3, 25 %, 20 %, 10 % et 5 % du capital et des droits de vote d’Affine.

## Affine en bourse

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

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

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

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

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

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

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

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

Depuis le début de l’année 2010, le cours s’est stabilisé pour s’établir à 16,38 € le 5 mars.

Holdings, declared that they had crossed below the thresholds of 50% of the voting rights, and 1/3, 25%, 20%, 10% and 5% of the capital and voting rights of Affine.

## Affine on the stock market

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

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

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

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

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

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

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

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

Year-to-date 2010, the share price has stabilised and was €16.38 at the close on March 5.

## Caractéristiques boursières au 31 décembre 2009 Stock market information at 31 December 2009

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

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

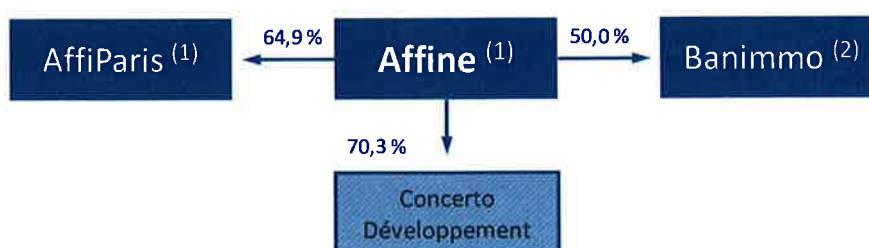
### Dividende

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

### Dividends

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

## Structure du groupe Group structure



(1) Société cotée sur Euronext Paris. / Company listed on Euronext Paris.

(2) Société cotée sur Euronext Bruxelles et Paris. / Company listed on Euronext Brussels and Paris.

## Les immeubles Properties

### Stratégie

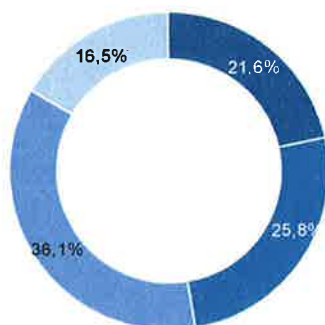
Créé en 1990, le groupe Affine est présent sur l'ensemble des secteurs de l'immobilier d'entreprise : bureaux, logistique, commerce.

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

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

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

### 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

### Strategy

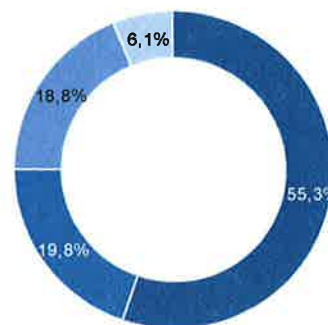
Founded in 1990, the Affine group is present on all property sectors: offices, logistics, retail.

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

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

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

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



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

## Bureaux

L'immobilier de bureau constitue le secteur le plus important du patrimoine du groupe Affine, en raison notamment des portefeuilles d'AffiParis, filiale constituée principalement de bureaux (96 %) à Paris, et de Banimmo, dont l'activité est majoritairement axée sur le repositionnement de ce type d'actif (65 %).

Les surfaces de bureaux vont de 400 m<sup>2</sup> à près de 18 000 m<sup>2</sup> réparties à parts sensiblement égales entre la région parisienne, les autres régions françaises et la Belgique.

## Entrepôts et activités

Le patrimoine logistique du groupe Affine rassemble plusieurs types de plateformes, la plupart étant bi-modales (fer), proposant des surfaces allant de 5 000 m<sup>2</sup> à 60 000 m<sup>2</sup>.

Ce patrimoine se situe sur les principaux axes de communication du territoire français et dans des zones péri-urbaines.

## Commerces

D'après un baromètre TNS-Sofres, 57 % des Français estiment que les commerces de centre-ville contribuent à rendre la ville attractive, améliorent la qualité de vie et créent de l'animation.

Une vision à laquelle le groupe Affine adhère puisque son patrimoine de surfaces commerciales rassemble principalement des ensembles commerciaux de centre-ville, comme le Quai des Marques à Bordeaux (15 400 m<sup>2</sup>), la Galerie Dorian à Saint Etienne (5 100 m<sup>2</sup>), le centre commercial « des Hauts » de Clamart (8 000 m<sup>2</sup>) ou celui des 7 collines à Nîmes (14 600 m<sup>2</sup>), et des projets en cours de rénovation ou développement à Nevers, Arcachon, Paris (Galerie Vaugirard et Marché St Germain).

## Offices

Office premises are the most important sector of the Affine group properties, owing to AffiParis portfolio, subsidiary made up mainly of offices (96%) in Paris, and to Banimmo, whose activity is mainly focused on the repositioning of this type of asset (65%).

Office surface areas range from 400 sqm to about 18,000 sqm spread in substantially equal shares between the Paris region, the other French regions and Belgium.

## Warehouses and activities

Logistics properties of the Affine group gather several types of platforms, most being bi-modales (rail) proposing surface areas ranging from 5,000 sqm to 60,000 sqm.

These properties are located on the main arterial routes in mainland France and in peri-urban areas.

## Retail

According to a TNS-Sofres barometer, 57% of French people consider that city-centre retail areas contribute to making the city attractive, improve the quality of life and create activity.

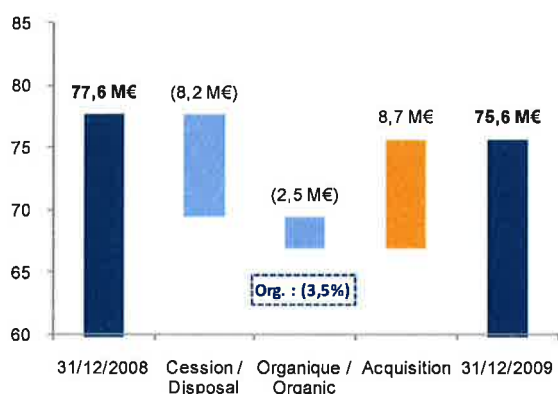
This is a view shared by the Affine group since its commercial properties primarily include city-centre retail area like the Quai des Marques in Bordeaux (15,400 sqm), Galerie Dorian at Saint Etienne (5,100 sqm), shopping centers "des Hauts" in Clamart (8,000 sqm) or Les 7 collines at Nîmes (14,600 sqm), and projects under renovation or development in Nevers, Arcachon, Paris (Galerie Vaugirard and Marché St Germain).

## Activité de l'exercice Activity for the period

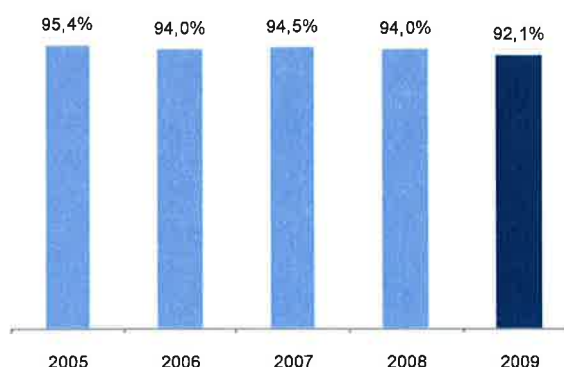
2009 a enregistré une baisse à périmètre constant des loyers de 3,5 % principalement liée à l'augmentation de la vacance financière, qui ressort à 7,9 % en fin d'année contre 6,0 % à fin 2008, conformément aux attentes du groupe compte tenu du contexte économique.

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

### Evolution des loyers actuels Change in current rents



### Evolution du taux d'occupation\* Occupancy rate\* change

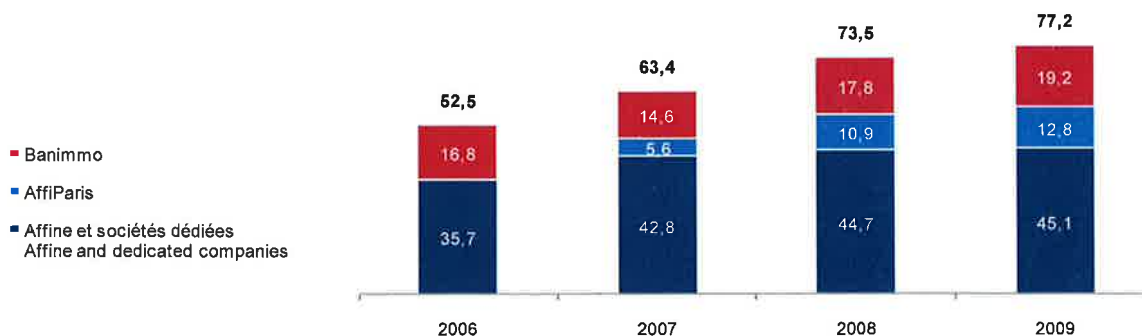


\* Taux d'occupation financier hors immeubles en restructuration et hors Banimmo  
\* Financial occupancy rate excluding buildings being restructured and Banimmo

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

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

### Revenus locatifs (en M€) Rental income (in €m)

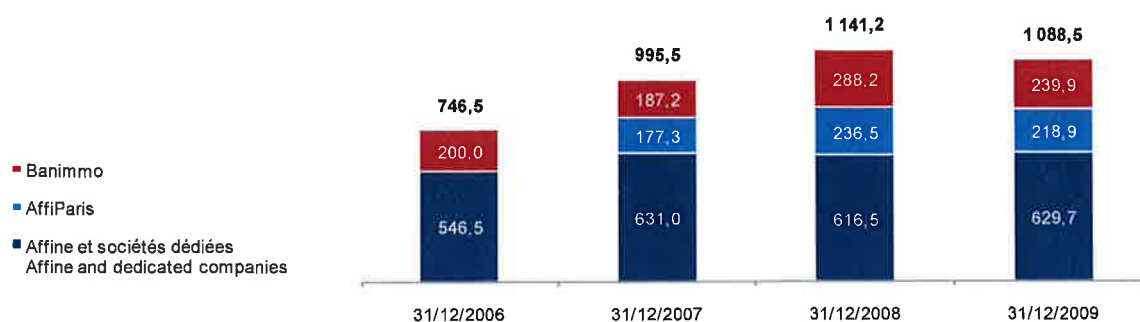


Le groupe a procédé à l'évaluation de son patrimoine locatif à fin décembre 2009 par de nouvelles expertises externes pour 95 % de sa valeur et par mise à jour interne pour les autres actifs de petite taille ou en cours de cession (en reprenant notamment le prix des actifs sous promesse). La juste valeur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

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



**Juste valeur des immeubles, droits inclus (en M€) à fin 2009**  
**Fair value of properties, transfer tax included (in €m) at year-end 2009**

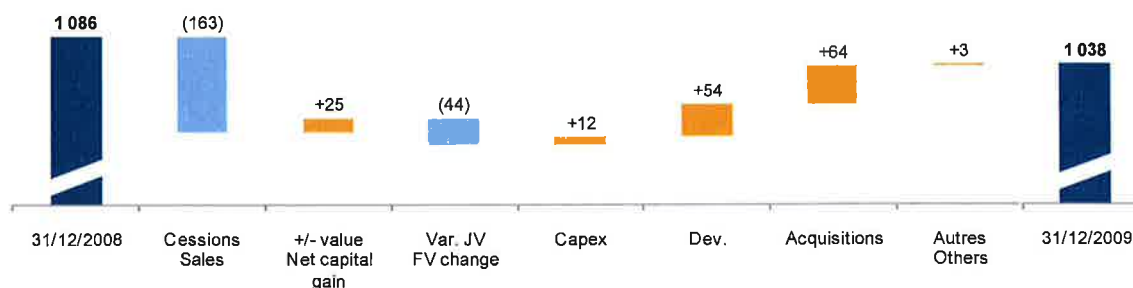


La juste valeur du patrimoine hors droits diminue de 1 086 M€ à 1 038 M€. Cette variation résulte :

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

- de cessions à hauteur de 163 M€, dont 25 M€ de plus value ;
  - de 131 M€ d'investissements et développement d'immeubles (119 M€ d'investissements et 12 M€ de capex) ;
  - d'une baisse de 44 M€ de la juste valeur à périmètre constant ;
  - D'une reprise de 3 M€ sur la juste valeur des surfaces occupées par BFI compte tenu de la cession de la société.
- sales of €163m of which €25m in capital gain;
  - €131m in developments and investments (€119m of investments and €12m of capex);
  - a €44m decline in fair value on a like-for-like basis;
  - a €3m change in fair value of premises let to BFI due to the disposal of the company.

**Variation de la juste valeur des immeubles hors droits (en M€) à fin 2009**  
**Change in the fair value of buildings excluding transfer taxes (in €m) at year end 2009**



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

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

- d'une baisse de 1,1 % par la diminution des loyers de marché.
  - d'une baisse de 3,2 % par l'accroissement des taux de rendement retenus pour les expertises,
  - d'une baisse de 0,7 % provenant de plusieurs effets dont la diminution du taux d'occupation financier.
- a 1.1% drop due to the decline in market rents.
  - a 3.2% drop due to an increase in the yield rate used by the appraisers,
  - a 0.7% drop due to several effects including the decrease of the financial occupancy rate.

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

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



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

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

## SYNTHESE FINANCIERE FINANCIAL SUMMARY

### Résultats consolidés Consolidated income statement

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- d'une baisse de 7,6 % de la marge opérationnelle, qui, conformément à la stratégie du groupe, résulte principalement de la poursuite de la diminution de la contribution des opérations de location financement (3,8 M€ vs 5,9 M€) et d'une marge quasiment nulle pour les opérations immobilières (vs 2,2 M€ en 2008). Par contre, l'activité des immeuble de placements n'enregistre qu'un très léger recul (-1,1 %), en dépit d'un montant élevé d'honoraires de commercialisation (2,1 M€), grâce à une augmentation de 5,1 % des loyers et assimilés ;
- d'une nette amélioration du résultat financier (+12,1 %) entraînée par la forte baisse des taux d'intérêt depuis l'été 2008 et la réduction de l'endettement ;
- d'une baisse sensible des charges d'exploitation (-4,8 %) permise notamment par la baisse des frais de personnel (-18,3 %) ;
- du produit généré principalement par le remboursement de la créance de carry-back de 5,1 M€.

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

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

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

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

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

- a decrease of 7.6% in the operating margin, which, in accordance with the group strategy, resulted mainly from a continuing decline of the contribution of finance leases (€3.8m vs €5.9m) and a near-zero margin for real estate transactions (vs €2.2m in 2008). On the other hand, investment properties suffered from only a slight decline (-1.1%), in spite of relatively high brokers fees (€2.1m), thanks to a 5.1% increase in rents and related income;
- a marked improvement of financial income (+12.1%) driven by the sharp decline in interest rates since the summer of 2008 and the reduction of the debt;
- a significant reduction in operating costs (-4.8%) resulting from lower personnel costs (-18.3%).
- an exceptional tax revenue of €5.1m through early repayment by the tax authority of tax losses carried forward.

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

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

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

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

## Cash-flow consolidé Consolidated cash flow

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Actif net réévalué

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

## Financement

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

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

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

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

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

## Net asset value

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

## Financing

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

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

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

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

AffiParis did not contract any new credit during 2009.



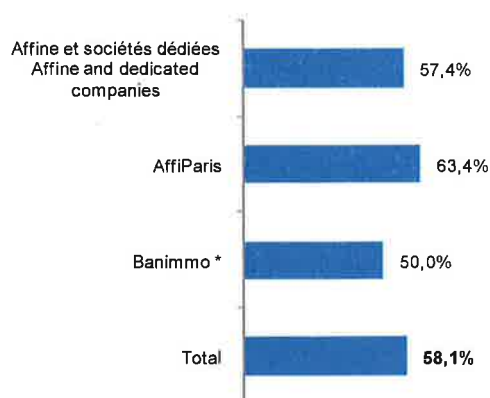
Banimmo dispose pour sa part d'une ligne permanente de 190 M€ auprès d'un pool bancaire pour le financement de ses investissements et le « back-up » des émissions de certificats de trésorerie. Cette ligne, renégociée en mai pour sa tranche B, est tirée au 31 décembre 2009 à hauteur de 78,7 M€ (hors certificats de trésorerie). Cette ligne sera ramenée à 50 M€ en septembre 2011 et entièrement échu en septembre 2012. Par ailleurs, Banimmo a signé quatre nouvelles facilités de crédit en mai et en novembre pour un montant global de 98,9 M€. Ces nouveaux crédits sont dédiés à quatre actifs immobiliers spécifiques et permettent à la société de retrouver une souplesse d'utilisation du crédit syndiqué principal en vue de saisir des opportunités d'acquisition. Avec la vente de l'immeuble Sirius en novembre 2009, l'une de ces facilités de crédit, pour un montant de 48,5 M€ a été remboursée.

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

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

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

## LTV (Loan-to-Value)



\* Dette sur total actif / Debt on total assets

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

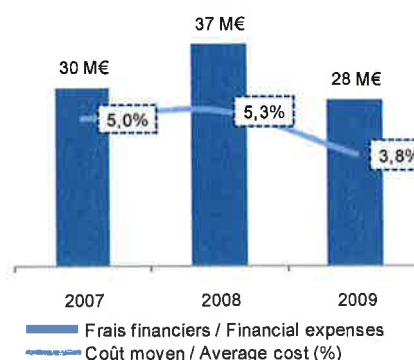
Banimmo has a permanent line of €190m from a banking pool, which is used to finance its investments and as back-up for its commercial paper. At 31 December 2009, this line, renegotiated in May for its tranche B, was drawn down by €78.7m (excluding commercial paper). This line will be reduced to €50m in September 2011 and will expire in its entirety in September 2012. In addition, Banimmo signed four new credit facilities in May and November for a total amount of €98.9m. These new facilities are dedicated to four specific buildings and give the firm the flexibility of syndicated credit in order to grasp acquisition opportunities. With the sale of the Sirius building in November 2009, a credit facility of €48.5m was reimbursed.

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

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

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

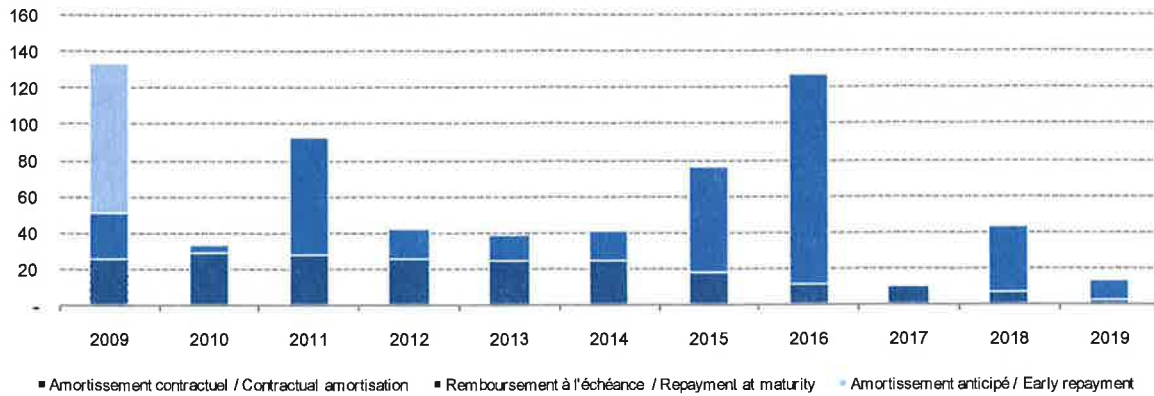
## Coût de la dette / Financial cost



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

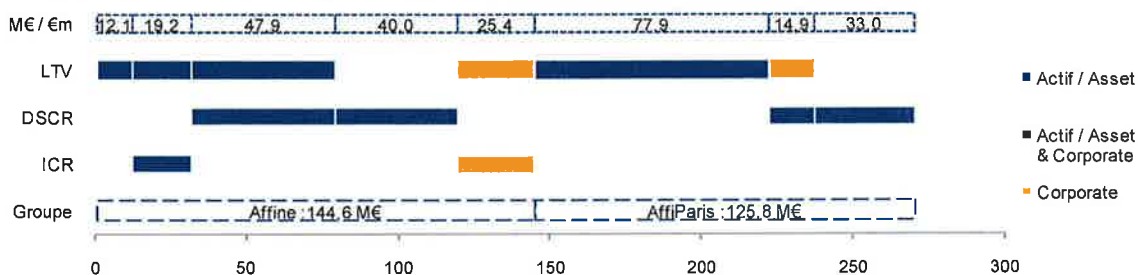
## Amortissement de la dette hors Banimmo (en M€)

### Debt amortisation excluding Banimmo (in €m)



## Répartition des covenants hors Banimmo (€m)

### Breakdown of covenants (€m) excluding Banimmo



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

Aucun crédit ne donne lieu au 31 décembre à la mise en jeu d'une clause d'exigibilité anticipée partielle ou totale en raison d'un défaut dans le respect des ratios financiers devant faire l'objet d'une déclaration à cette date.

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

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

## Perspectives Outlook

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

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

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

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



## Les sociétés foncières The real estate companies

### Affine et filiales immobilières dédiées

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

#### 1-Activité de foncière

Le portefeuille d’Affine et des sociétés dédiées comprend 72 immeubles en France répartis entre la région parisienne (hors Paris) et les autres régions, ainsi qu’un ensemble immobilier résidentiel en Allemagne et un entrepôt en Belgique. Il développe 626 000 m<sup>2</sup> et sa valeur (droits inclus) est estimée au 31 décembre 2009 à 629,7 M€.

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

### Affine and dedicated real estate subsidiaries

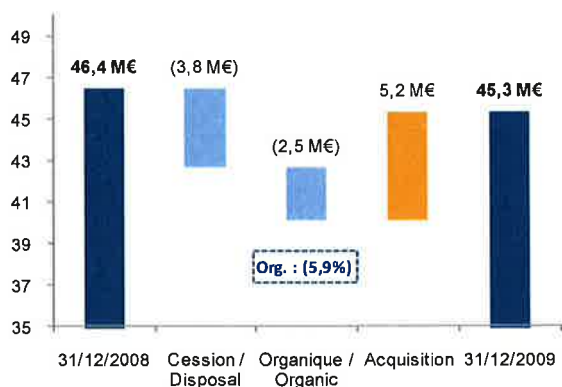
*NB: The information contained in this section concerns the sub-consolidation of Affine and its subsidiaries dedicated to the ownership of one or several buildings.*

#### 1-Rental property activities

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

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

### Evolution des loyers actuels Change in actual rents

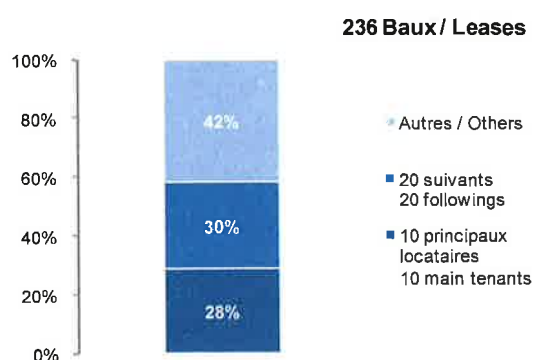


Les loyers des baux en vigueur au 31 décembre représentent un montant de 45,3 M€, en diminution de 2,4 %, et de 5,9 % à périmètre constant.

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

Parmi les trente plus importants locataires, qui représentent 58 % du total des loyers, aucun d’entre

### Répartition des baux Lease breakdown



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

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

Among the top thirty tenants, who represent 58% of total rents, none accounted for as much as 10%, thus

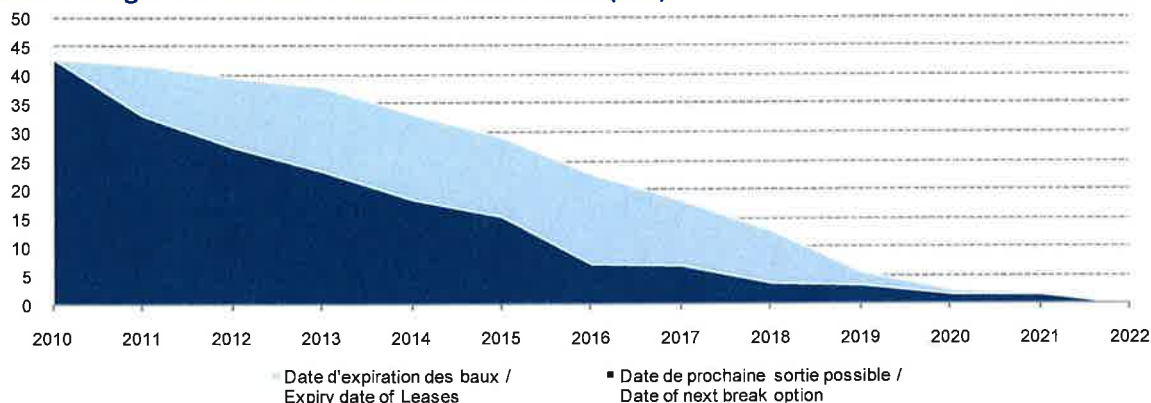
eux n'atteint 10 %, afin d'éviter toute concentration du risque locatif. Les locataires les plus significatifs sont : TDF, Nissan, la Mairie de Corbeil-Essonnes, l'Armée de Terre, Heidelberg, etc.

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

avoiding any concentration of risk to rental income. The most significant tenants are: TDF, Nissan, the Corbeil-Essonnes municipal authority, the French armed forces (Armée de Terre), Heidelberg, etc.

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

### Evolution des loyers en fonction de la durée des baux (M€) Rent change as a function of duration of leases (€m)



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

Affine a fait l'acquisition début décembre d'un centre commercial de 17 500 m<sup>2</sup> à Nîmes, « Les 7 collines », situé au sud du centre ville dans une zone en plein développement. Ce centre est composé de 40 commerces, de 2 900 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux et de 550 places de parking.

Par ailleurs une autre opération commerciale de centre-ville est en cours de réalisation à Nevers (58), Affine ayant acquis en VEFA auprès d'Eiffage l'Espace Colbert, un ensemble d'environ 5 000 m<sup>2</sup> de commerces de détail autour d'un hypermarché Carrefour Market et 1 000 m<sup>2</sup> de bureaux et parkings, en bordure de la zone piétonne du centre-ville, livrable à mi-2010.

Affine a pris livraison en janvier 2009 d'une plateforme logistique de 10 500 m<sup>2</sup> réalisée par Concerto Développement et située à Vilvorde dans la périphérie de Bruxelles, dont la cession est en cours.

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

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

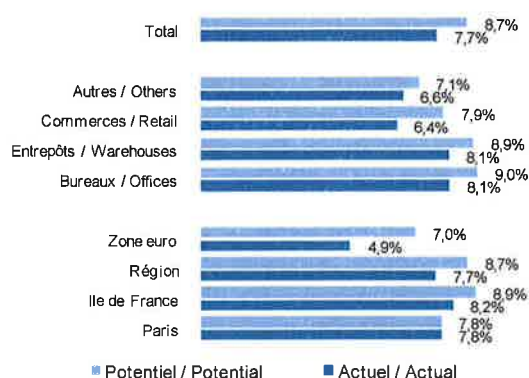
In addition, another city centre commercial project is underway in Nevers (58), following Affine's acquisition in 2008 of the Espace Colbert, in anticipation of completion, from Eiffage. This is a complex of approximately 5,000 sqm of retail shops around a Carrefour Market hypermarket with 1,000 sqm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

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

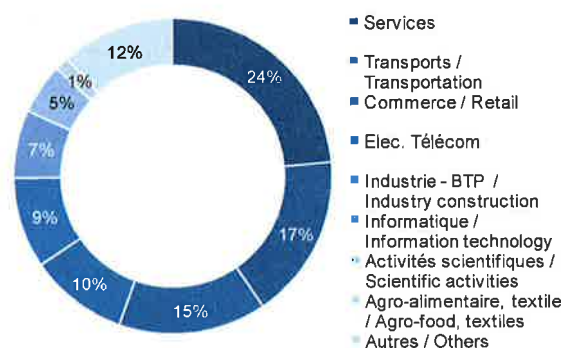
Dans le cadre de la rationalisation de son portefeuille immobilier, Affine a procédé au cours de l'année 2009 à la cession de dix immeubles arrivés à maturité comprenant : des bureaux à Sophia Antipolis (7 835 m<sup>2</sup>), Marseille (4 160 m<sup>2</sup>), Bailly (3 225 m<sup>2</sup>), Nantes (2 069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

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

## Rendement du patrimoine Rental yield of assets



## Par secteur d'activité (en loyer) By sector of activity (in rent)



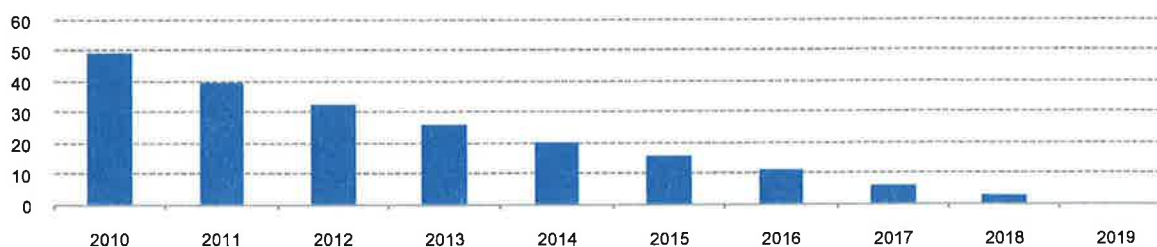
## 2-Activité de crédit-bail

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

## 2-Leasing activities

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

## Encours de credit bail / Lease finance outstanding



Au titre de ses activités de crédit bail immobilier, Affine dispose du statut d'établissement de crédit et est soumise à la réglementation bancaire dont celle

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

relative au respect du ratio de solvabilité (Bâle 2).

ratio (Basle 2).

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

\*Affine est soumise par la Commission Bancaire au respect du seuil de 20%.

Pursuant to the Commission Bancaire (banking regulator decision), Affine is subject to a 20% threshold.

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

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

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

NB : Les comptes consolidés d'Affine et de ses filiales dédiées sont établis en normes IFRS et conformément au plan comptable commercial.

NB: The consolidated statements of Affine and its dedicated subsidiaries are prepared in accordance with IFRS standards and comply with business accounting principles.

(1) Hors variation de juste valeur. / Excluding changes in fair value.

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

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

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

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

Le résultat net enregistre à nouveau une sensible

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

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

Net income again shows the severe markdown in fair



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

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

#### 4-Résultats (comptes individuels)

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

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

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

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

## Banimmo

### 1-Activité de la société (et de ses filiales dédiées)

Au 31 décembre 2009, Banimmo détient 17 immeubles (et un terrain), pour une superficie totale de près de 158 000 m<sup>2</sup>, qui dégagent un revenu locatif annuel de 17,2 M€ sur la base des baux en vigueur au 31 décembre. Au cours de l'exercice, la société a signé 21 nouveaux baux pour 17 324 m<sup>2</sup>. A

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

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

#### 4-Results (company statements)

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

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

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

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

### 1-Activities of the company (and its dedicated subsidiaries)

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

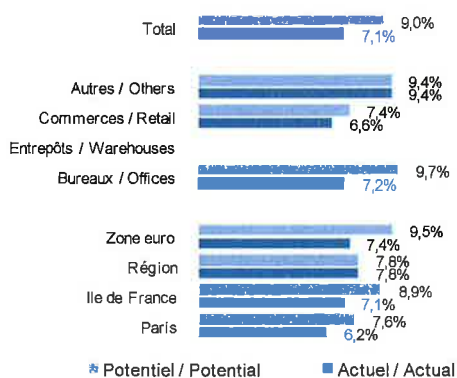
fin décembre, le taux d'occupation en surface était de 82 % et le rendement de 7,1 %.

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

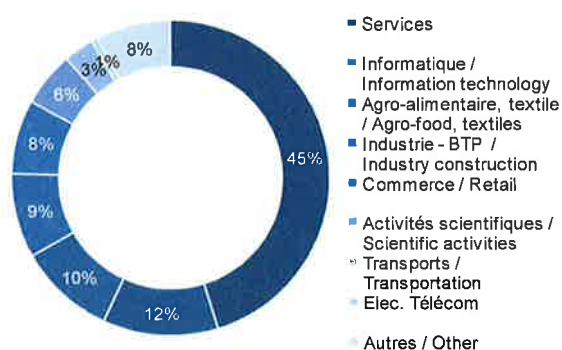
the occupancy rate in surface was 82% and the yield was 7.1%.

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

## Rendement du patrimoine Rental yield of assets



## Par secteur d'activité (en loyer) By sector of activity (in rent)



Après un début d'année attentiste, le second semestre marque une nette reprise des cessions et acquisitions. Ainsi Banimmo a réalisé 117 M€ de cessions avec les ventes début juillet de l'immeuble Atlantic House (31 M€), réalisée au travers d'une émission de certificats fonciers, début octobre de l'immeuble Sirius (70 M€) loué à Mobistar (29 500 m<sup>2</sup>) au fond allemand Signa, et en décembre d'une galerie commerciale à Eeklo et d'un petit immeuble de bureaux à Bruxelles. Fin novembre, le groupe a fait l'acquisition pour près de 30 M€ d'une nouvelle galerie commerciale à Paris dans le quartier Saint-Germain des Près.

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

## 2-Activité des participations

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

- Conferinvest (49 %) détient deux centres de conférences à La Hulpe (Belgique) et Chantilly (60), gérés par Dolce. Le chiffre d'affaires est en retrait de 12,5 % par rapport à 2008, et l'excédent brut d'exploitation s'est établi à 5,1 M€ (-33,7 %) ;
- Jardins des quais à Bordeaux (50 %) : voir plus haut ;
- Grondbank The Loop (25 %), en charge du

## 2-Equity investments

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

- Conferinvest (49%) owns two conference centres in La Hulpe (Belgium) and Chantilly (60), managed by Dolce. Revenues declined by 12.5% compared to 2008, and EBITDA stood at €5.1m (-33.7%);
- Jardins des Quais in Bordeaux (50%): see above;
- Grondbank The Loop (25%), responsible for



développement d'un site à Gand (Belgique) ;

- Montea (23 %) : adoptant une attitude prudente et sélective, cette SICAFI spécialisée dans l'immobilier logistique, a procédé à deux acquisitions lors du second semestre pour une superficie totale de 15 751 m<sup>2</sup>. Au 31 décembre 2009 la juste valeur de ses actifs a baissé de 6,4 % à périmètre constant pour atteindre 206,3 M€. Le résultat net courant, hors variation des justes valeurs, diminue de 11,9 % à 7,4 M€. Le résultat net comptable s'élève à -10,7 M€ contre une perte de 7,8 M€ en 2008 en raison pour l'essentiel de la baisse de la juste valeur des immeubles (-16,0 M€) et des instruments financiers (-2,1 M€).

### 3-Résultats (sous-consolidation)

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

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

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

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

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

## Affiparis

### 1-Activité

Le patrimoine locatif du groupe est constitué au 31 décembre 2009 de 18 immeubles (et d'un ensemble de parkings) développant environ 67 400 m<sup>2</sup> et dégageant sur la base des baux en cours un loyer en année pleine de 12,6 M€ ; les six immeubles parisiens représentent 90 % de sa valeur et 84 % des loyers. Le taux d'occupation financier global est de 96,5 %, les immeubles parisiens étant loués à plus de 98 %.

Au cours de l'exercice, la société n'a procédé à aucun investissement compte tenu des incertitudes sur l'évolution future des valeurs des immeubles. Elle a poursuivi sa politique de cession des immeubles de

developing a site in Ghent (Belgium);

- Montea (23%): adopting a prudent and selective attitude, this SICAFI, specialised in logistics buildings, made two acquisitions during the second half for a total surface of 15,751 sqm. At the end of December 2009, the fair value of its assets declined by 6.4% to €206.3m on a like-for-like basis. Net current result, excluding changes in fair values, decrease by 11.9% to €7.4m. The net result is a loss of -€10.7m versus a loss of €7.8m in 2008 due mainly to the decline in the fair value of its buildings (-€16.0m) and financial instruments (-€2.1m).

### 3-Results (sub-consolidation)

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

The favorable evolution of the rental income leads to a recurrent operational result of €9,0m brought back to €6.6m after taking into account a €2.4m loss from the associates (mainly Montea).

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

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

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

### 1-Activities

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

Over the period, the firm did not make any acquisition due to uncertainties about future changes in the value of the buildings. The disposal of buildings located outside Paris continued with the sale of three

province avec la vente de trois immeubles de bureaux : 1 066 m<sup>2</sup> à Marseille en juin, 2 635 m<sup>2</sup> à Toulouse en juillet, 2 069 m<sup>2</sup> à Nantes en décembre.

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

## 2-Résultats (sous-consolidation)

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

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

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

office buildings: 1,066 sqm in Marseille in June, 2,635 sqm in Toulouse in July, and 2,069 sqm in Nantes in December.

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

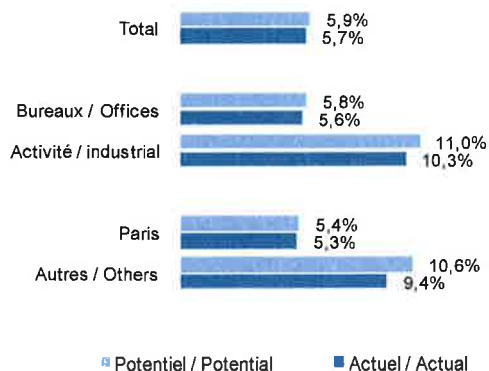
## 2-Results (sub-consolidation)

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

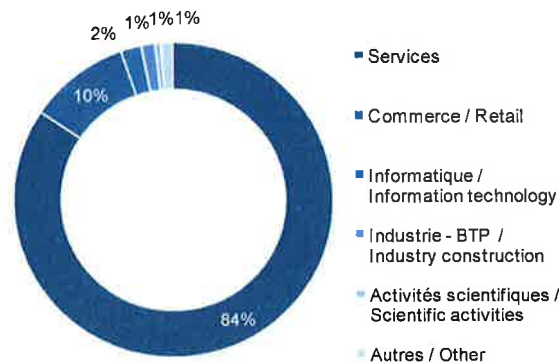
The continued downward revision of the fair value of buildings (-€12.7m) and to a lesser degree of financial instruments (-€1.6m) explains the change in net income which shows a loss of €11.0m compared to a loss of €14.6m in 2008.

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

## Rendement du patrimoine Rental yield of assets



## Par secteur d'activité (en loyer) By sector of activity (in rent)



## Concerto développement

### 1-Activité

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

#### En France :

- Partenaire de MGPA dans la joint-venture Logiffine, Concerto Développement a signé trois baux représentant une surface de 30 000 m<sup>2</sup> environ répartie entre les sites logistiques de Montéleger (26) et Hem (59). En janvier 2010 ce dernier site était totalement loué ;
- Dans le cadre de la première phase du développement de la ZAC des Portes de Chambord à Mer (41), Concerto Développement a achevé la construction d’un bâtiment de 62 000 m<sup>2</sup>, dont la livraison au locataire But International a eu lieu début octobre. La seconde phase, d’une surface globale de 65 000 m<sup>2</sup> trois bâtiments, sera lancée dès l’achèvement de sa commercialisation.

#### A l’étranger :

- Concerto a livré en janvier à Affine une plateforme logistique de 10 505 m<sup>2</sup> à Vilvorde (Belgique) ;
- L’aménagement du terrain de 58 150 m<sup>2</sup> à Sant Feliu de Buixalleu (Espagne) a été finalisé. La commercialisation des bâtiments à construire, d’une surface globale de 38 700 m<sup>2</sup>, est en cours ;
- Dans la région de Madrid, le bâtiment de 20 000 m<sup>2</sup> à Azuqueca de Henares a été cédé en mars 2009 à Lasalle Investment Management ;
- Un contrat pour l’équipement de la toiture des entrepôts d’Azuqueca et d’Alcala (cédé à LIM en 2008) en panneaux photovoltaïques a été signé en 2009.

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

### 1-Activities

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

#### In France:

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

#### Abroad:

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

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

## 2-Résultats (sous-consolidation)

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

## Promaffine

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

### 1-Activité

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

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

- Paris 11<sup>ème</sup>, rue Bréguet : 28 000 m<sup>2</sup> en Bâtiment Basse Consommation (BBC) de bureaux, activité et commerces. Le permis de construire est devenu définitif et des négociations sont en cours avec d'éventuels utilisateurs ;
- Nanterre-Seine Arche (92) : programme de 166 logements (dont 70 à caractère social réservés en décembre par ICF La Sablière) et 1 200 m<sup>2</sup> de commerces (réservés en décembre par la société Crystal), qui a fait l'objet d'une demande de permis de construire modificatif pour optimiser le prix de revient de la construction et adapter la typologie et les surfaces des appartements au marché de sortie de crise. L'extension de la validité de la promesse de vente jusqu'au 31 décembre 2010 a été obtenue de l'EPASA ;
- Marseille 10<sup>ème</sup> : Les permis de construire et de démolir sont devenus définitifs pour 200 logements (dont 61 à caractère social) ; les deux premières tranches ont été vendues en décembre à Logis Méditerranée d'une part et la Société Nationale Immobilière (SNI) d'autre part.

## 2-Results (sub-consolidation)

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

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

### 1-Activities

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

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

- Paris 11, rue Bréguet: a 28,000 sqm low-energy office, industrial and retail building. Planning permission has been granted and negotiations are in process with potential users;
- Nanterre-Seine Arche (92): 166 flats program (70 of which are for social housing reserved in December by ICF La Sablière) and 1,200 sqm of retail (reserved in December by the company Crystal); the building permit will be modified in order to optimize the construction cost and the typology and surfaces of the apartments to the conditions prevailing in a post crisis market. The extension of the validity of the call on the plot of land to 31 December 2010 was obtained from EPASA;
- Marseille 10: Planning permission and demolition approval have been finalised for 200 flats (61 of which are for social housing); the two first tranches were sold in December to Logis Mediterranee and SNI, Société Nationale Immobilière, a subsidiary of the French



La commercialisation de la 3ème tranche a été lancée en novembre.

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

## 2-Résultats (sous-consolidation)

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

## BFI

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

### 1-Activité

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

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

Sur un plan opérationnel, l'exercice a été marqué par le déménagement et l'agrandissement du centre de Rueil-Malmaison en septembre 2009 (sans impact sur le chiffre d'affaires), ce qui porte à 5 sur 13 le nombre de centres d'une surface supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>.

### 2-Résultats

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

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

government agency Caisse des Dépôts. Marketing of the third tranche was launched in November.

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

## 2-Results (sub-consolidation)

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

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

### 1-Activities

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

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

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

### 2-Results

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

After taking into account the decrease of financial expenses resulting from the current level of the interest rates, net income stood at-€1,4m against -€1m in 2008.

# Compte de résultat consolidé Consolidated income statement

## (Présentation commerciale résumée) (Limited business presentation)

| Compte de résultat consolidé (K€)   | 2007<br>Retraité /<br>restated | 2008            | 2009            | Consolidated income statement<br>(€ 000,)   |
|---|--------------------------------|-----------------|-----------------|---|
| <b>Loyers nets sur immeubles de placement</b>                                     | <b>57 033</b>                  | <b>63 546</b>   | <b>62 838</b>   | <b>Net rents on investment properties</b>   |
| Résultat sur opérations de location-financement                                   | 7 845                          | 5 943           | 3 848           | Profit from lease finance transactions  |
| Résultat sur opérations de développement immobilier                               | 10 546                         | 2 246           | (13)            | Profit from real estate development   |
| Autres produits d'exploitation  | 2 134                          | 1 125           | 636             | Other operating income  |
| <b>Total résultat des autres activités</b>  | <b>20 526</b>                  | <b>9 314</b>    | <b>4 470</b>    | <b>Total profit from other activities</b>   |
| Autres achats et charges externes   | (18 023)                       | (14 681)        | (13 579)        | Other purchases and external expenses   |
| Impôts, taxes et assimilés  | (1 302)                        | (1 134)         | (948)           | Taxes, duties and similar payments  |
| Charges de personnel  | (11 655)                       | (10 933)        | (8 932)         | Personnel expenses  |
| Amortissements et dépréciations   | (476)                          | (723)           | (463)           | Amortisation and depreciation   |
| Charges nettes des provisions   | 452                            | 1 734           | (586)           | Charges net of provisions   |
| <b>Total frais de fonctionnement</b>  | <b>(31 003)</b>                | <b>(25 737)</b> | <b>(24 509)</b> | <b>Total operating expenses</b>   |
| Résultat des cessions d'actifs  | 28 885                         | 6 969           | 24 806          | Profit from asset disposals   |
| Solde net des ajustements de valeurs  | 27 823                         | (46 852)        | (43 676)        | Balance net of value adjustments  |
| <b>RESULTAT OPERATIONNEL NET</b>  | <b>103 263</b>                 | <b>7 239</b>    | <b>23 930</b>   | <b>NET OPERATING PROFIT</b>   |
| Coût de l'endettement financier net   | (32 836)                       | (39 437)        | (27 643)        | Net cost of financial debt  |
| Résultat sur actifs financiers à la juste valeur par résultat                     | 15 068                         | (9 762)         | (8 841)         | Profit on financial assets at fair value by income  |
| Autres résultats financiers   | 3 062                          | 1 006           | 6 594           | Other financial income  |
| <b>Total résultat financier</b>   | <b>(14 707)</b>                | <b>(48 193)</b> | <b>(29 890)</b> | <b>Total financial income</b>   |
| Quote-part des sociétés mises en équivalence, variations des écarts d'acquisition | 1 061                          | 1035            | (7 927)         | Share of companies consolidated by the equity method, adjustments to goodwill               |
| <b>RESULTAT AVANT IMPÔT</b>   | <b>89 617</b>                  | <b>(39 918)</b> | <b>(13 887)</b> | <b>PROFIT BEFORE INCOME TAXES</b>   |
| Résultat des activités arrêtées ou en cours de cession                            | (2 099)                        | (1 406)         | (819)           | Net gain/(loss) from businesses that have been discontinued or in the process of being sold |
| Impôts sur les résultats  | (4 194)                        | (2 765)         | 5 131           | Income tax  |
| Impôts différés   | 8 284                          | 6 837           | 6 883           | Deferred taxes  |
| <b>RESULTAT NET</b>   | <b>91 607</b>                  | <b>(37 252)</b> | <b>(2 693)</b>  | <b>NET PROFIT</b>   |
| dont part du groupe   | 78 159                         | (37 521)        | (5 701)         | of which Group share  |

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

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



# Bilan consolidé Consolidated balance sheet

(Présentation commerciale résumée)  
(Condensed business presentation)

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

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



**TEXTE DES RESOLUTIONS PROPOSEES  
A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE  
DU 23 AVRIL 2010**

**Décisions ordinaires :**

**PREMIERE RESOLUTION (Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2009)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration, du Président et des Commissaires aux Comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2009, tels qu'ils lui ont été présentés et faisant apparaître un bénéfice de 10 895 054,68 euros.

Elle donne aux administrateurs quitus de leur gestion pour ledit exercice.

**DEUXIEME RESOLUTION (Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2009)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux Comptes, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2009, tels qu'ils lui ont été présentés et faisant apparaître une perte de 2 692 663,96 euros.

**TROISIEME RESOLUTION (Affectation du résultat)**

Sur la proposition du Conseil d'administration, l'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide d'affecter le résultat de l'exercice :

|   |                        |
|---|------------------------|
| Bénéfice de l'exercice                                      | 10 895 054,68 €        |
| Auquel s'ajoute le report à nouveau de l'exercice précédent | <u>43 143 592,02 €</u> |
| soit un bénéfice distribuable de                            | 54 038 646,70 €        |

comme suit :

|                  |                 |
|------------------|-----------------|
| Dividende        | 9 736 279,20 €  |
| Report à nouveau | 44 302 367,50 € |

En conséquence, compte tenu de l'acompte décidé par le Conseil d'administration du 7 septembre 2009 et versé en novembre 2009 à hauteur de 0,30 € par action, il reviendra à chacune des 8 113 566 actions composant le capital social, un solde de dividende de 0,90 €, qui sera versé à partir du 17 mai 2010.

Les revenus distribués sont éligibles, pour les personnes physiques, à l'abattement de 40% prévu par l'article 158, 3-2° du CGI.

Conformément à l'article 243 bis du CGI, l'Assemblée générale prend acte que les dividendes distribués au titre des trois précédents exercices ont été les suivants :

| <b>Exercice</b> | <b>Dividendes</b> | <b>Dividendes retraités (1)</b> |
|-----------------|-------------------|---------------------------------|
| 2006            | 4,50 €            | 1,50 €                          |
| 2007            | 1,65 €            | 1,65 €                          |
| 2008            | 1,00 €            | 1,00 €                          |

(1) le pair de l'action a été divisé par trois le 2 juillet 2007

Si lors de la mise en paiement du dividende, la société détient ses propres actions, le bénéfice correspondant aux dividendes non versés sera affecté au compte de report à nouveau.

#### **QUATRIEME RESOLUTION (Conventions et engagements réglementés)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après lecture du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les opérations visées par l'article L.225-38 du Code de commerce, prend acte des conclusions de ce rapport et approuve les conventions et engagements correspondants.

#### **CINQUIEME RESOLUTION (Autorisation au Conseil d'administration pour opérer sur les actions de la société)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise le Conseil d'administration, pour une durée de 18 mois, à acheter les actions de la société, conformément aux dispositions des articles L.225-209 et suivants du Code de commerce.

Les acquisitions pourront être effectuées en vue de :

- l'animation du marché à travers un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers,
- l'attribution d'actions aux salariés dans le cadre des dispositions légales,
- l'achat pour conservation et remise à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe,
- l'annulation des actions, sous réserve de l'adoption par l'assemblée générale de la 9<sup>ème</sup> résolution présentée ci-après.

Les achats et les ventes d'actions effectués en vertu de cette autorisation seront exécutés dans les limites suivantes :

- le nombre de titres pouvant être acquis ne pourra être supérieur à 10 % du capital de la société, soit 811 356 actions, étant précisé que le nombre d'actions acquises en vue de leur conservation et de leur remise à l'échange ou en paiement dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne pourra excéder 5% du capital

de la société, soit 405 678 actions; le prix d'achat ne devra pas excéder 30 euros par action ;

- le montant maximum des fonds destinés à la réalisation de ce programme de rachat d'actions sera de 24 000 000 euros ;
- le nombre maximum de titres pouvant être acquis, ainsi que le prix maximum d'achat devront être ajustés, en cas d'attribution d'actions gratuites ou de division des actions composant le capital de la société, en fonction du nombre d'actions existant avant et après ces opérations.

Ces achats d'actions pourront être opérés par tous moyens, y compris par voie d'acquisition de blocs de titres, et aux époques que le Conseil d'administration appréciera, y compris en période d'offre publique dans la limite de la réglementation boursière.

L'Assemblée générale donne tous pouvoirs au Conseil d'administration, avec faculté de délégation pour passer tous ordres en bourse, conclure tous accords, effectuer toutes formalités et déclarations et, plus généralement, faire tout ce qui est nécessaire pour réaliser les opérations effectuées en application de la présente résolution.

Cette autorisation remplace celle consentie par l'Assemblée générale mixte du 29 avril 2009, sous réserve du lancement du programme de rachat d'actions par le Conseil d'administration.

#### **SIXIEME RESOLUTION (Renouvellement du mandat d'administrateur de la société Mab-Finances)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide de renouveler le mandat d'administrateur de la société Mab-Finances, pour une durée de trois années venant à expiration à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

#### **SEPTIEME RESOLUTION (Ratification de la nomination de Monsieur Stéphane Bureau)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide de ratifier la nomination en qualité d'administrateur de Monsieur Stéphane Bureau, coopté par le Conseil d'administration du 5 mars 2010, en remplacement de la société Atit, pour la durée du mandat de son prédécesseur restant à courir, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

#### **HUITIEME RESOLUTION (Fixation des jetons de présence)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide d'allouer aux administrateurs une somme de 103 525 euros à titre de jetons de présence pour l'exercice en cours.

### **Décisions extraordinaires :**

#### **NEUVIEME RESOLUTION (Autorisation d'annuler les actions acquises dans le cadre de l'achat de ses propres actions par la société)**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, autorise le Conseil d'administration avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi et pour une durée de 24 mois :

- à annuler, en une ou plusieurs fois, les actions de la société acquises au titre de la mise en œuvre de l'autorisation donnée à la 5ème résolution votée ci-dessus, dans la limite de 10% du capital par période de 24 mois
- à réduire corrélativement le capital social.

#### **DIXIEME RESOLUTION (Pouvoirs)**

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée générale, pour faire tous les dépôts et publications prévus par la législation en vigueur.



## RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

| (en Milliers d'euros)  | 2005      | 2006      | 2007      | 2008      | 2009      |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| <b>1. Situation financière en fin d'exercice</b>   |           |           |           |           |           |
| a) Capital social en fin d'exercice  | 47 305    | 47 600    | 47 700    | 47 800    | 47 800    |
| b) Nombre d'actions existantes au 31 décembre <sup>(1)</sup>   | 2 684 719 | 2 699 999 | 8 108 595 | 8 113 566 | 8 113 566 |
| c) Nombre moyen pondéré d'actions sur l'exercice <sup>(1)</sup>  | 2 477 175 | 2 690 916 | 8 105 013 | 7 952 899 | 8 113 566 |
| <b>2. Résultat global des opérations</b>   |           |           |           |           |           |
| a) Chiffre d'affaires H.T. <sup>(2)</sup>  | 77 590    | 84 116    | 99 387    | 89 843    | 82 898    |
| b) Résultat avant impôt, amortissements et provisions <sup>(3)</sup>                                     | 38 321    | 6 527     | 41 336    | 37 587    | 42 419    |
| c) Impôt sur les sociétés  | 7 125     | 2 053     | 67        | 10        | -4 564    |
| d) Résultat après impôt, amortissements et provisions  | 10 998    | 15 113    | 16 841    | 12 566    | 10 895    |
| e) Montant des résultats distribués  | 10 883    | 12 150    | 13 379    | 8 114     | 9 736     |
| <b>3. Résultat des opérations réduit à une seule action en euros</b>                                     |           |           |           |           |           |
| a) Résultat après impôt mais avant amortissements et provisions <sup>(4)</sup>                           | 12,59     | 1,66      | 5,09      | 4,72      | 5,79      |
| b) Résultat après impôt, amortissements et provisions <sup>(4)</sup>                                     | 4,44      | 5,62      | 2,08      | 1,58      | 1,43      |
| c) Dividende versé à chaque action <sup>(5)</sup>  | 4,10      | 4,50      | 1,65      | 1,00      | 1,20      |
| <b>4. Personnel</b>  |           |           |           |           |           |
| a) Nombre de salariés  | 42        | 41        | 42        | 44        | 44        |
| b) Montant de la masse salariale   | 2 461     | 2 826     | 2 782     | 2 906     | 3 033     |
| c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux<br>(Sécurité sociale, oeuvres sociales ...) | 1 206     | 1 209     | 1 288     | 1 675     | 1 356     |

<sup>(1)</sup> à partir de 2007, après division du pair par 3

<sup>(2)</sup> Le chiffre d'affaires comprend les loyers, préloyers, produits financiers et produits accessoires...  
(hors indemnités de résiliation non encaissées et produits exceptionnels)

<sup>(3)</sup> dotations et reprises de provisions sauf celles relatives aux indemnités de résiliation non encaissées

<sup>(4)</sup> sur la base du nombre moyen pondéré d'actions sur l'exercice

<sup>(5)</sup> en 2005, l'acompte de 1,20€ distribué le 15 novembre concernait 2 581 461 actions



## DEMANDE D'ENVOI DE DOCUMENTS ET DE RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

visés par l'article R225-83 du Code de Commerce  
Assemblée Générale Mixte  
du 23 avril 2010

Je soussigné,  
MME, MLLE M., .....  
(Nom ou dénomination sociale)

Prénom .....

Adresse .....  
Code Postal Bureau distributeur

Propriétaire de ..... actions  
de la société Affine  
demande l'envoi des documents et renseignements concernant l'Assemblée  
Générale Mixte, tels qu'ils sont visés par l'article R225-83 du Code de Commerce.

Fait à le 2010

Signature

### Avis

Conformément à l'article R 225-88 du Code de Commerce, les propriétaires d'actions nominatives peuvent par une demande unique obtenir de la société l'envoi des documents et renseignements visés aux articles R 225-81 et R225-83 du Code de Commerce à l'occasion de chacune des Assemblées Générales ultérieures. Au cas où l'actionnaire désirerait bénéficier de cette faculté, mention devra en être portée sur la présente demande.

Cette demande est à retourner à :  
SOCIETE GENERALE - Service Assemblées – 32 rue du Champ de Tir, B.P. 81236  
- 44312 NANTES Cedex 3, Intermédiaire financier chargé du Service des titres de la  
société.