

Rapport de gestion
Management report

2007

Première partie : Rapport d'activité
First part : Business review

Notre métier : l'immobilier d'entreprise

Affine est une SIIC cotée sur le compartiment B d'Euronext Paris.

Nos atouts

- Expérience
- Indépendance
- Réactivité
- Synergies

Nos spécialités

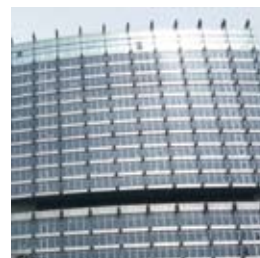
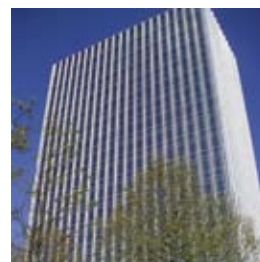
- Foncière
- Ingénierie logistique
- Promotion
- Centre d'affaires
- Crédit-bail immobilier

Notre diversité

- Bureaux
- Entrepôts
- Locaux d'activité
- Résidentiel en France et en Europe

Notre stratégie

- Valorisation des actifs
- Croissance externe
- Partenariats long terme





Sommaire

Summary

- 2 Chiffres clés / Key data
- 4 Structure du groupe / Structure of the Group
- 5 Organisation du groupe / Group organisation
- 6 La parole aux dirigeants / Message from the management
- 8 Évolution du groupe / Changes in Group Structure
- 9 Résultats 2007 / 2007 Results
- 14 Nouveaux investissements / New investments
- 17 Évolution du patrimoine / Changes in assets
- 21 Activité des filiales de services / Activity of services subsidiaries
- 24 Financement / Financing
- 27 Affine en bourse / Affine on the stock market
- 30 Données sociales & environnementales / Social & environmental information
- 32 Comptes consolidés / Consolidated statements
- 34 Comptes individuels / Company statements
- 36 Résolutions proposées à l'Assemblée Générale
Resolutions presented to the Annual General Meeting
- 45 Patrimoine locatif / Rental properties portfolio

Chiffres clés (en M€)

Key data (in €m)

Comptes consolidés	2006 ⁽¹⁾	2007	Consolidated financial statements
Chiffre d'affaires HT⁽²⁾	118,7	139,6	Revenues ex VAT⁽²⁾
Investissements nouveaux	198,8	164,2	New investments
Croissance externe (Banimm)	76,3	-	Acquisition (Banimm)
Croissance externe (Fideimur) ⁽³⁾	-	33,8	Acquisition (Fideimur) ⁽³⁾
Immeubles de placement ⁽⁴⁾	100,9	88,7	Rental properties ⁽⁴⁾
Location-financement	13,0	8,5	Lease finance
Titres de participation ⁽⁵⁾	8,6	33,2	Equity investments ⁽⁵⁾
Bilan			Balance sheet
Total actif	1 063,5	1 363,1	Total assets
Immeubles de placement ⁽⁶⁾	721,5	967,1	Rental properties ⁽⁶⁾
Location-financement	131,8	108,6	Lease finance
Participations	61,5	86,3	Equity investments
Fonds propres (avant affectation)	354,1	570,0	Shareholders' equity (before allocation)
Ratio de solvabilité	32,2 %	39,8 %	Solvency ratio
Résultat net	64,0	91,6	Net profit
Dont part du groupe	59,0	78,2	Of which Group share
Rentabilité des fonds propres⁽⁷⁾	18,1 %	16,1 %	Return on equity⁽⁷⁾
Patrimoine locatif⁽⁸⁾			Rental properties portfolio⁽⁸⁾
Droits inclus	746	996	Including transfer taxes
Hors droits	715	947	Excluding transfer taxes
Actif net réévalué part du groupe			Group share of net asset value
ANR de remplacement	352	518	Replacement NAV
ANR de liquidation	321	469	Liquidation NAV

Comptes individuels	2006	2007	Affine Company statements
Nombre d'actions au 31 décembre	2 699 999	8 108 595 ⁽⁹⁾	Number of shares as of December 31
Fonds propres (avant affectation) ⁽¹⁰⁾	200,3	283,1	Shareholders' equity (before allocation) ⁽¹⁰⁾
Résultat net	15,1	16,8	Net profit
Dividende	12,1	13,4	Dividend
soit par action	4,50 €	1,65 € ⁽⁹⁾	per share

(1) Retraité. / Restated.

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

(3) Dont 28,2 M€ à l'acquisition en mars 2007. / Of which €28.2m on acquisition in March 2007.

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

(5) Hors impact de la juste valeur. / Excluding impact of fair value.

(6) Y compris en cours et créances rattachées. / Including assets under construction and receivables.

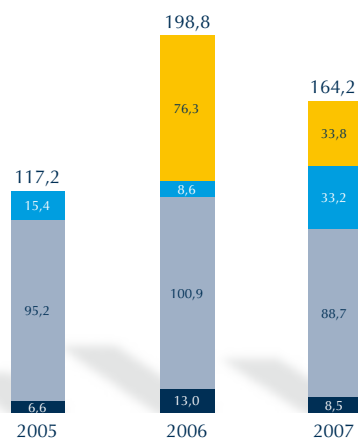
(7) Résultat net sur Fonds propres (avant affectation). / Net profit on Shareholders' equity (before allocation).

(8) En valeur de marché. / Market value.

(9) Après division par trois du pair. / After three-for-one split of shares.

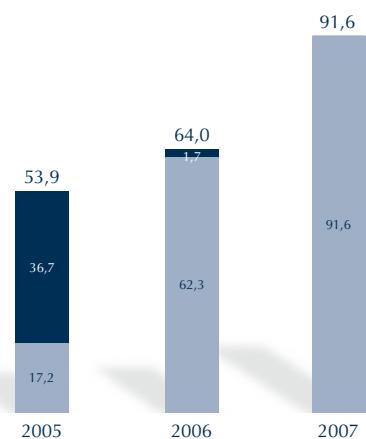
(10) Y compris Obligations Remboursables en Actions (ORA) et Titres Subordonnés à Durée Indéterminée (TSDI).
Including mandatory convertible bonds (ORA) and perpetual subordinated loan notes (TSDI).

Investissements (en M€)
Investments (in €m)



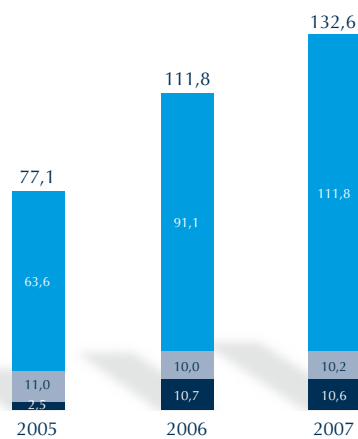
■ Croissance externe / External growth
■ Titres de participation / Equity investments
■ Immeubles de placement / Rental properties
■ Location-financement / Lease finance

Résultat net consolidé (en M€)
Consolidated net profit (in €m)



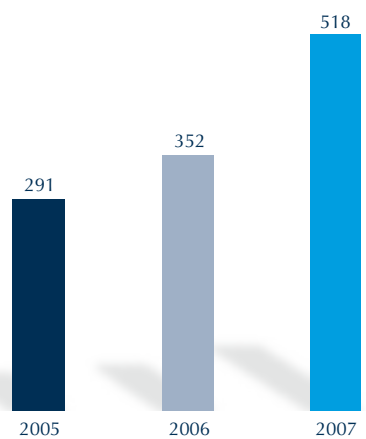
■ Retraitement dont la juste valeur / Adjustments including fair value
■ Publié / Published

Marges opérationnelles (en M€)
Operating margins (in €m)



■ Immeubles de placement / Rental properties
■ Location-financement / Lease finance
■ Opérations immobilières / Development operations

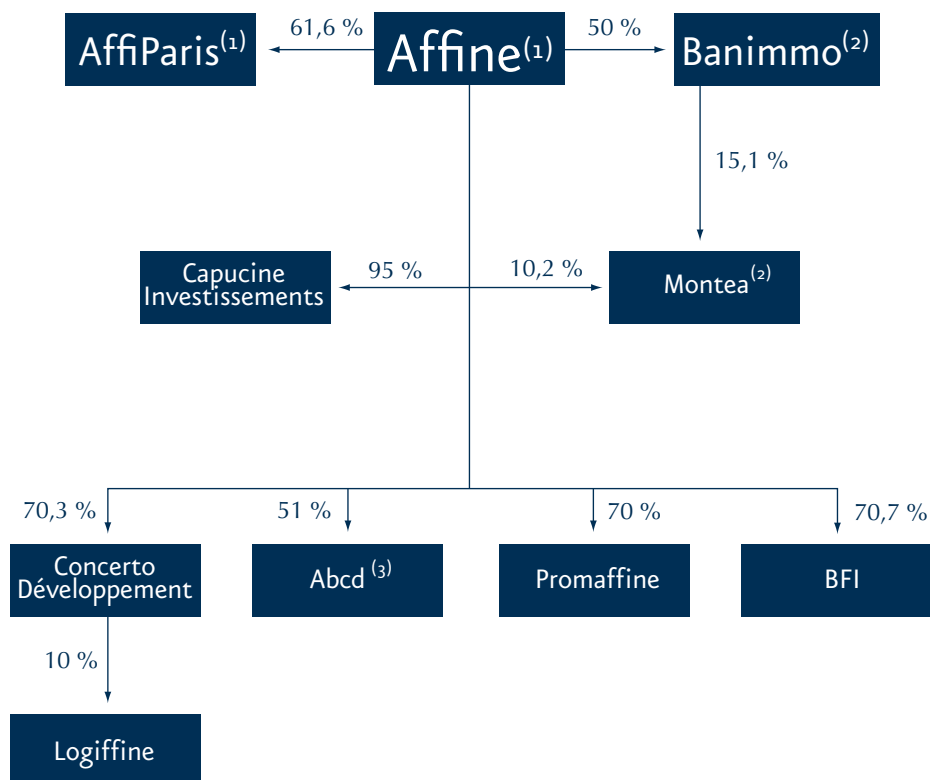
Actif net réévalué* (en M€)
Net asset value* (in €m)



* de remplacement part du groupe / replacement, Group share

N.B. : Le groupe Affine a adopté en 2006 la méthode de la comptabilisation en juste valeur et a retraité en conséquence les chiffres 2005.
N.B.: Affine group has used since 2006 the fair value accounting method and adjusted consequently the 2005 figures.

Structure du groupe Structure of the Group



(1) Société cotée sur Euronext Paris. / Listed on Euronext Paris.

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

(3) Société cédée le 28 février 2008. / Sold on February 28, 2008.

Au 31 décembre 2007, Holdaffine^(*) détenait 54,8 % du capital (et 68,3 % des droits de vote) d’Affine, le solde, soit 45,2 % du capital, constituant le flottant (**).

As of December 31, 2007, Holdaffine^(*) held 54.8% of the equity (and 68.3% of voting rights) of Affine, with the balance (45.2% of the equity) constituting the free float(**).

(*) Y compris 1,1 % de détention directe des administrateurs. / Including 1.1% held directly by directors.

(**) Dont Axa Aedificandi 4,9 % (droits de vote 6,1 %). / Of which Axa Aedificandi 4.9% (voting rights 6.1%).



Organisation du groupe Group organisation

Conseil d'administration au 9 avril 2008 / Board of directors as at April 9, 2008

Maryse Aulagnon	Président / Chairman
Alain Chaussard	représentant permanent de MAB-Finances, Vice-Président permanent representative of MAB-Finances, Vice-Président
Arnaud de Bresson	délégué général de Paris Europlace Managing Director of Paris Europlace
André Frappier	censeur auprès des Caisses d'Épargne Censor with Caisses d'Épargne
Michel Garbolino	trustee Fondation Stern Trustee Foundation Stern
Ariel Lahmi	représentant permanent de Holdaffine, Directeur général de Concerto Développement permanent representative of Holdaffine, Chief Executive Officer of Concerto Développement
Burkhard Leffers	membre du Conseil d'Administration de la Chambre Franco-Allemande de Commerce et d'Industrie, member of the board of Directors of the Franco-German Chamber of Commerce and Industry
Paul Mentré	Inspecteur des Finances / General Inspector of Finance
Jacques de Peretti	Directeur général de Exa France Holding Chief Executive Officer of Exa France Holding
Philippe Tannenbaum	Directeur de Recherche, Eurohypo AG, London Branch Director of Research, Eurohypo AG, London Branch
François Tantot	ancien Directeur général d'Aareal Bank France former Chief Executive Officer of Aareal Bank France

Censeurs / Censors

Jean-Louis Charon	Président de City Star Private Equity Chairman of City Star Private Equity
Bertrand de Feydeau	Directeur général des Affaires Economiques de l'Association Diocésaine de Paris General Manager of Association Diocésaine de Paris
Michael Kasser	K3 Europe / K3 Europe

Direction Générale / Management

Maryse Aulagnon	Président Directeur Général / Chief Executive Officer
Alain Chaussard	Directeur Général Délégué / Deputy Chief Executive Officer

Commissaires aux comptes / Statutory auditors

Cailliau, Dedouit & Associés
KPMG Audit

2008 risque d'être une année de fortes turbulences. 2008 is liable to turn out to be a highly turbulent year.



2008 risque d'être une année de fortes turbulences. Nulle surprise à cela, elles ont germé en 2007, une année de contrastes.

2007, une année de contrastes

Le secteur immobilier semble avoir atteint son apogée après dix années flamboyantes : 2007 reste la meilleure année de la décennie avec un volume de transactions proche de 29 milliards d'euros. En 2007, le « credit crunch » né de la crise des « subprimes », est d'abord resté abstrait : trop loin, trop sophistiqué, trop paradoxal dans un univers marqué par l'abondance des liquidités et la concurrence entre investisseurs. Mais les premiers incidents, certes isolés, ont fait prendre conscience que l'immobilier n'échappe pas au monde globalisé.


L'année se clôture dans une ambiance fébrile. Les marchés d'actions ont violemment réagi, frappant brutalement les valeurs, au-delà même de la logique car le principal vecteur de propagation des turbulences est bien une crise de confiance.

2008 is liable to turn out to be a highly turbulent year. This is no surprise given that 2007 was a year of contrasts.

2007: a year of contrasts

The property sector seems to have peaked after having soared over the last ten years: 2007 was the best year, with transaction volumes approaching €29 billion. In 2007, the credit crunch triggered by the sub-prime crisis initially remained an abstract notion: it was too far away, too complicated and too paradoxical given the overflowing liquidity and competing investors on the markets. But the first incidents, albeit few and far between, certainly let us know that property cannot escape from the global village in the long run.

Markets were fragile when 2007 came to an end. Equity markets reacted violently, and prices were hit hard, even more than what would appear logical, since market turbulence is largely fuelled by a crisis of confidence.



2008 s'ouvre sous le signe des turbulences

Les marchés boursiers poursuivant leur glissade, les entreprises ne peuvent rester indifférentes à l'évolution de leur cours. Elles rachètent leurs actions pour donner une contrepartie à ceux qui préfèrent sortir et ainsi renforcent la valeur des titres détenus par ceux qui demeurent au capital. Par ailleurs, certains investisseurs reprennent position considérant que les valeurs sont basses. Ainsi, le marché produit-il des amortisseurs « naturels », générés par l'écart trop grand entre la valeur économique (ANR) d'une foncière et la valeur des titres.

Le bon sens devrait l'emporter car on constate un retour à l'analyse de base dont notamment l'intervention des fonds souverains. Cette intervention témoigne tout d'abord de l'existence d'investisseurs non spéculatifs, qui s'appuient sur la valeur « intrinsèque » à long terme, et conduit ensuite à rappeler que le secteur immobilier se nourrit de deux matières premières : la pierre et le financement. C'est que la composante financière apparaît plus importante dans le secteur immobilier que pour d'autres activités en raison du rôle de l'effet de levier.

En définitive, l'investisseur en fonds propres peut se satisfaire d'un rendement de 5 %, notamment si l'euro reste fort. Ce n'est d'ailleurs pas un hasard si une quote-part notable des quelque 3 355 milliards de dollars que pesaient les fonds souverains en 2007 a été allouée au secteur immobilier. N'ayons donc pas peur des fonds souverains, voyons plutôt dans leur intervention une note d'optimisme pour 2008.

Maryse AULAGNON et Alain CHAUSSARD

2008 opens in a storm

Stock markets continued to slide and companies could not ignore their plunging share prices. So they bought their own shares to give cash to shareholders who wanted out, thereby boosting the holdings of the remaining shareholders. Meanwhile, some investors returned to the market in the belief that share prices were low. In this way, the market produces 'natural' safety valves triggered by an excessive difference between the economic (NAV) value of property and share prices.

Common sense should win the day given that investors are reverting to fundamental analysis and sovereign funds are returning. This trend proves first of all that non-speculative investors do exist who rely on long-term 'intrinsic' value, while also reminding us that the property sector depends on two fundamental supplies, namely bricks and mortar on one side, finance on the other side. Finance is more important in the property sector than in other sectors due to the role of gearing and debt.

All told, equity investors can be satisfied with returns of 5%, especially if the euro remains strong. And it's no coincidence that a large proportion of the approximately \$3,355 billion value of sovereign funds in 2007 were invested in property. So let's not be frightened of sovereign funds; let's look at the bright side of their involvement for 2008.

Maryse AULAGNON and Alain CHAUSSARD

Évolution du groupe Changes in Group Structure

Plusieurs sociétés sont entrées ou sorties du périmètre du groupe en 2007 :

- le 19 février, Affine a acquis 64,22 % du capital de la Compagnie Foncière Fidémur au prix de 19,10 € / action. Au terme de l'offre publique de vente close le 2 mars, la société a pu renforcer ses fonds propres de 11,1 M€ par émission d'actions nouvelles, ramenant la participation d'Affine à 51 %. Au cours du second semestre, Affine a progressivement porté son pourcentage de détention de capital à 61,6 %. L'action d'AffiParis, nouvelle dénomination sociale depuis le 26 juillet, est cotée sur le compartiment C d'Euronext Paris et a opté pour le statut de SIIC à effet du 1^{er} avril 2007. Elle est dorénavant spécialisée dans l'immobilier d'entreprise parisien ;
- le 20 janvier, la société Cardev (100 % Affine) a été créée à Bruxelles pour la réalisation d'un entrepôt sur la zone de Cargovil à Vilvoorde ;
- le 26 octobre, la SAS Molina (95 % Affine) a été créée pour l'acquisition et la transformation d'un bâtiment logistique à Saint-Étienne ;
- la société Logisiic est devenue le 4 décembre Capucine Investissements, dédiée à l'investissement commercial en centre-ville et proche périphérie, et dotée du statut SIIC. Affine en détient 95 % aux côtés de son animateur. Cette société a acquis en décembre la SCI Les Valliers ;
- Concerto Développement a absorbé la SCI Cochets Project par TUP et créé Concerto Balkans SRC à Bucarest ;
- l'ensemble des sociétés opérant des centres d'affaires à l'enseigne BFI (Lemaco, Casf) a été absorbé par BFI par TUP ;
- en fonction de l'évolution de ses projets, Promaffine a créé quatre sociétés dédiées, vendu la SCI Paris IX^{ème} 46 Provence et liquidé Rennes Chantepie Lot N56.

A number of companies joined or left the group in 2007:

- On February 19, Affine acquired a 64.22% equity stake in Compagnie Foncière Fideimur at €19.10 per share. Following the public tender offer which closed on March 2, Compagnie Foncière Fideimur increased its equity capital by €11.1m through the issue of new shares, reducing Affine's interest to 51%. In the second half, Affine steadily increased its equity holding to 61.6%. AffiParis, its new name as of July 26, had its share listed on Compartment C of Euronext Paris and opted for the status of SIIC⁽¹⁾ with effect from April 1, 2007. It now specialises in commercial property in Paris.
- On January 20, Cardev (wholly-owned by Affine) was formed in Brussels to build a warehouse in the Cargovil area of Vilvoorde.
- On October 26, Molina SAS⁽²⁾ (95%-owned by Affine) was formed for the acquisition and transformation of a logistics building in Saint Etienne.
- On December 4, Logisiic became an SIIC called Capucine Investissements focusing on commercial investment in the city centre and inner suburbs. Affine holds a 95% stake alongside its manager. In December, Capucine Investissements acquired Les Valliers SCI⁽³⁾.
- Concerto Développement absorbed Cochets Project SCI by universal asset transfer and created Concerto Balkans SRC in Bucharest.
- All the companies operating business centres under BFI brandname (Lemaco, Casf) were absorbed by BFI by universal asset transfer.
- Promaffine created four dedicated companies for specific projects, sold 46 Provence SCI in Paris 9, and liquidated Rennes Chantepie Lot N56.

(1) SIIC: a French listed real estate investment trust.

(2) SAS: a French simplified joint-stock company.

(3) SCI: a French private real estate company.

Résultats 2007

2007 Results

Comptes consolidés

Le résultat net consolidé s'établit à 91,6 M€, en vive progression (+ 43 %) par rapport à 2006.

Le résultat d'exploitation progresse de 9,8% sous l'influence de différents facteurs :

- une marge sur immeubles de placement en nette augmentation à 111,8 M€ (+ 23 %) ; déduction faite d'un solde net de plus-values de cession de 27,0 M€ et d'une contribution de la variation de juste valeur de 27,8 M€, la marge opérationnelle des immeubles de placement est de 57,0 M€, contre 42,6 M€ en 2006 (+ 33,9 %). Par contre, les marges dégagées par les activités de promotion et d'ingénierie (10,6 M€), la location-financement (10,2 M€) et l'activité des centres d'affaires (3,6 M€) sont restées stables ;
- une augmentation significative des frais financiers de 23,1 à 35,1 M€, conséquence de la hausse des taux d'intérêt ;
- des dividendes perçus à hauteur de 4,3 M€ (contre 0,6 en 2006).

Les charges d'exploitation s'élèvent à 33,7M€ contre 24,9 M€ en 2006. Au sein de ce poste, les frais de personnel progressent de 10,2 à 13,3 M€, en liaison en particulier avec l'accroissement des effectifs du groupe. De même, les récentes acquisitions du groupe (Abcd, Banimmo, AffiParis) représentent 60 % de l'augmentation des autres frais généraux.

Le résultat courant s'établit à 87,5 M€, à comparer à 68,7 M€ en 2006 (+ 27,2 %), en raison pour l'essentiel d'un profit exceptionnel de dilution lors de l'introduction des titres Banimmo sur Euronext Bruxelles (12,6 M€).

Enfin, le groupe enregistre un crédit d'impôt de 4,1 M€, grâce notamment à un produit

Consolidated financial statements

Consolidated net profit came to €91.6m, up sharply (+43%) from 2006.

Operating profit was up 9.8% due to various factors:

- the margin on rental properties was significantly higher at €111.8m (+ 23%); after deduction of net capital gains on disposal of €27.0m and the contribution of the fair value adjustment of €27.8m, the operating margin on rental properties came to €57.0m, as against €42.6m in 2006 (+ 33.9%). In contrast, the margins generated by property development and construction engineering (€10.6m), lease financing (€10.2m) and the activity of business centres (€3.6m) remained stable;
- a significant increase in financial costs from €23.1m to €35.1m, due to the rise in interest rates;
- dividends received totalling €4.3m (compared with €0.6m in 2006).


Operating expenses amounted to €33.7m compared to €24.9m in 2006. Within this item, personnel expenses rose €10.2m to €13.3m, due particularly to the increase in the number of group employees. The group's recent acquisitions (Abcd, Banimmo and AffiParis) accounted for 60% of the increase in other overheads.

Pre-tax profit came to €87.5m, compared with €68.7m in 2006 (+27.2%), largely due to the €12.6m exceptional gain on dilution when Banimmo shares were floated on Euronext Brussels.

The group also booked a tax credit of €4.1m, thanks largely to tax income of €8.9m resulting from a writeback of deferred tax when AffiParis



Mer (41)



net d'impôt de 8,9 M€ résultant d'une reprise d'impôts différés lors de l'adoption par AffiParis du statut de SIIC, après déduction de l'exit tax correspondante.

La capacité d'autofinancement hors frais généraux a crû de 12,2 % pour atteindre 93,3 M€ contre 83,1 M€ en 2006. Après prise en compte des frais généraux, la capacité d'autofinancement atteint 65,7 M€, contre 62,8 M€ en 2006.

Affine

Le résultat net d'Affine a crû de 11,4 % par rapport à 2006, pour s'établir à 16,8 M€.

Le résultat brut d'exploitation progresse de 24 % grâce notamment à la croissance de la marge dégagée par le patrimoine locatif (+ 6,3 M€) et des dividendes reçus des filiales (+ 10,1 M€), que compensent en partie des frais financiers en augmentation de 8,9 M€ (dont 2,6 M€ au titre des TSDI, non pris en compte dans le résultat consolidé puisque ces titres y sont assimilés à des fonds propres). Compte tenu principalement du provisionnement de la participation et d'une partie de l'avance d'actionnaires dans BFI, le résultat courant ne progresse que de 2 % à 17,8 M€.

Enfin la charge d'impôt sur l'exercice est quasiment nulle puisque, contrairement à 2006, Affine n'a procédé à aucune levée d'option anticipée en tant que crédit preneur et n'a donc généré aucune exit tax.

adopté SIIC status, after deduction of the corresponding exit tax.

Operating cash flow excluding overheads grew by 12.2% to €93.3m compared to €83.1m in 2006. After allowance for overheads, operating cash flow amounted to €65.7m, compared to €62.8m in 2006.

Affine

Affine's net profit grew by 11.4% compared to 2006, amounting to €16.8m.

Gross operating profit was 24% higher, due particularly to a higher rental property margin (+€6.3m) and dividends from subsidiaries (+€10.1m), that partially offset financial expenses that were up by €8.9m (of which €2.6m from interests on the perpetual subordinated loan notes, not taken into account in the consolidated result since these notes are similar to shareholders' equity). Pre-tax profit only rose 2% to €17.8m, largely due to the impairment provision against the BFI investment and a part of the shareholders' advance.

The income tax charge for the year was virtually nil since, unlike in 2006, Affine did not exercise any early option as lessee and did not therefore generate any exit tax.



Banimmo

Le résultat net du sous-groupe Banimmo est resté stable à 22,7 M€.

Les revenus locatifs ont baissé sensiblement (- 28,6 %) en conséquence des importantes cessions d'actifs réalisées en 2006. Les plus-values de cession se sont élevées à 23,1 M€ (contre 23,3 M€ en 2006, tandis que la variation négative de juste valeur du patrimoine se contractait de 3,6 à 1,5 M€.

Compte tenu d'une augmentation de 2,2 M€ des charges administratives (Offre Publique de Vente, accroissement des effectifs, autres frais non récurrents), le résultat opérationnel est en retrait de - 15,6 % à 28,8 M€ et le résultat avant impôt de 10,7 % à 22,3 M€.

Le sous-groupe a enregistré enfin une reprise nette d'impôts de 0,5 M€ alors qu'il avait supporté une charge nette de 2,2 M€ en 2006.

Montea, dont Banimmo et Affine détiennent conjointement 25 % depuis sa création en octobre 2006, a dégagé en 2007 un résultat net de 14,4 M€ ; le résultat d'exploitation, après frais généraux, s'est élevé à 9,9 M€ et la variation de juste valeur du portefeuille a été de 5,6 M€.

AffiParis

L'exercice 2007 d'AffiParis a été réduit à 9 mois, du 1^{er} avril au 31 décembre 2007 (alors que l'exercice précédent avait été étendu à 15 mois).

L'entrée en loyer de l'ensemble immobilier Baudry/Ponthieu a entraîné une vive progression des loyers nets annualisés, de

Banimmo

The Banimmo sub-group's net profit was stable at €22.7m.

Rental income fell markedly (-28.6%) due to the significant asset disposals made in 2006. Capital gains on disposal came to €23.1m (compared to €23.3m) in 2006, while the negative fair value adjustment of assets decreased by 3.6 to €1.5m.

Given an increase of €2.1m in administrative expenses (e.g. public tender offer, increase in personnel, other extraordinary income), operating profit was down by -15.6% at €28.8m and pre-tax net profit by 10.7% at €22.3m.


The sub-group recorded a net tax write-back of €0.5m whereas it had borne a net expense of €2.2m in 2006.

Montea, in which Banimmo and Affine jointly has owned 25% since its creation in October 2006, generated a net profit of €14.4m in 2007; operating profit, after overheads, came to €9.9m and the portfolio's fair value grew by €5.6m.

AffiParis

The 2007 financial year at AffiParis was reduced to 9 months, from April 1 to December 31, 2007 (while the previous financial year had been extended to 15 months).

The delivery of the entire Baudry/Ponthieu property generated a sharp increase in rents, from €1.7m to €6.6m (on an annual basis). The apparent downturn in the consolidated net profit of the AffiParis sub-group was due



1,7 M€ à 6,6 M€. L'apparent recul du résultat net consolidé du sous-groupe AffiParis provient de la variation de juste valeur, qui avait atteint un niveau très élevé en 2006 (53 M€) lors de la livraison de l'ensemble Baudry/Ponthieu, et qui a été quasiment nulle en 2007. Hors cette variation comptable, le résultat net opérationnel a progressé, en passant de -21,1 M€ à 8,1 M€.

Autres filiales

Compte tenu du retard pris dans le lancement de certains programmes et en raison notamment d'un délai plus long que prévu pour obtenir des permis définitifs, le sous-groupe **Promaffine** a enregistré en 2007 une perte nette de 286 K€.

Le sous-groupe **Concerto Développement** a connu en 2007 une baisse de son chiffre d'affaires (27,1 M€ contre 39,5 M€ en 2006), qui a entraîné une contraction de son résultat opérationnel, ramené à 2,3 M€ contre 6 M€ l'an passé. Le décalage dans la livraison de la plate-forme de Hem et le lancement tardif des opérations madrilènes en sont les raisons essentielles. Le résultat net s'établit à 1,1 M€, contre 3,3 M€ l'année précédente.

La poursuite du développement de l'activité du sous groupe **Affine building construction and design** en 2007, lui a permis de porter son chiffre d'affaires à 107,7 M€, contre 30 M€ en 2006, ce qui a rendu nécessaire un renforcement significatif de ses moyens. Le résultat opérationnel, quasiment nul en 2006 (l'année de sa création), s'est élevé en 2007 à 2,3 M€. De même, le résultat net, légèrement négatif en 2006, a atteint 2 M€ en 2007 après une charge d'impôt de 1 M€.

to the fair value adjustment, which had been very high in 2006 (€53m) when the Baudry/Ponthieu complex was delivered, and which had been virtually nil in 2007. Apart from this book value adjustment, operating results improved from a loss of -€21.1m to a profit of €8.1m.

Other subsidiaries

Following the delay in the launch of various programmes and due particularly to a longer than expected delay in gaining final planning, the sub-group **Promaffine** posted a net loss of €286,000 in 2007.

The sub-group **Concerto Développement** saw a decline in revenues in 2007 (€27.1m compared to €39.5m in 2006), which caused a contraction of its operating income, down to €2.3m compared to €6m the previous year. The late delivery of the Hem platform and the delayed launch of the Madrid operations were the main reasons. Net profit came to €1.1m, down from €3.3m the previous year.

Continuing development of the activity of the sub-group **Affine building construction and design** in 2007, enabled it to raise its revenues to €107.7m, up from €30m in 2006, which required significant extra resources. Operating profit, virtually nil in 2006 (the year it was formed), came to €2.3m in 2007. Similarly, net profit, marginally negative in 2006, came to €2m in 2007 after a €1m tax charge.



Villeneuve d'Ascq (59)

Business Facility International rassemble depuis le 2 janvier 2007, l'ensemble des centres d'affaires du groupe. Son résultat opérationnel s'est élevé à - 0,9 M€ (contre - 1,7 M€ pour le sous-groupe BFI consolidé en 2006) ; les normes comptables ont conduit à provisionner provisoirement une partie des malis techniques issus des « goodwill d'acquisition » à hauteur de 3,6 M€. En conséquence, la perte nette s'établit à 4,8 M€ (contre une perte de 2,0 M€ en 2006 pour le sous-groupe BFI consolidé).

Perspectives

Dans le contexte actuel, le groupe Affine poursuivra son développement dans le respect de ses critères de prudence et de sélectivité en matière d'investissements.

Si les conditions économiques et financières le permettent, le groupe devrait pouvoir dégager, hors éléments exceptionnels, en 2008 un résultat consolidé proche de celui de 2007.

From January 2, 2007, all the group's business centres were consolidated in **Business Facility International**. It recorded an operating loss of €0.9m (compared to a loss of €1.7m for the consolidated BFI sub-group in 2006); accounting standards required a provision of €3.6m to be temporarily set aside for technical negative goodwill. Consequently, the net loss came to €4.8m (compared to a loss of €2.0m in 2006 for the consolidated BFI sub-group).

Outlook

In the current climate, Affine group will continue to pursue its development in line with the criteria of prudence and selectivity in terms of its investments. If economic and financial conditions allow, the group expects to be able to generate, excluding exceptional items, consolidated earnings in 2008 close to that of 2007.



Saint-Etienne - Galerie de Dorian (42)

Nouveaux investissements New investments

Au cours de l'exercice, le groupe Affine a poursuivi un vigoureux effort d'investissement, en dépit de la vive concurrence qui a régné sur le marché immobilier durant la majeure partie de l'année. Par leur capacité à trouver et réaliser des opérations complexes, les différentes foncières du groupe sont parvenues à respecter les critères de rentabilité et de risque fixés pour le groupe. Le volume total d'investissements, qui avait atteint 198,8 M€ en 2006 (dont 76,3 M€ pour l'acquisition des titres de Banimmo), s'est élevé à 164,2 M€ (dont 28,2 M€ pour l'acquisition en mars 2007 des titres de la Compagnie Foncière Fidémur), répartis entre Affine (62%) et Banimmo (38%).

1 - Les opérations réalisées par Affine (directement ou à travers de sociétés) se sont élevées à 49,5 M€. Elles ont porté d'une part sur l'acquisition d'immeubles à :

- Saint Julien les Metz (57) : 6 000 m² de bureaux multi-locataires sur le site de la Tannerie ;
- Saint-Étienne (42) : en VEFA, 42 000 m² d'entrepôts vacants devant faire l'objet en 2008 d'une rénovation afin d'accueillir trois locataires dont le Service d'Impression et d'Archives de l'Armée de Terre (EDIACAT) ;

et d'autre part, sur la reprise de contrats de crédit-bail immobilier en qualité de crédit-preneur à :

- Saint Julien les Metz (57) : 3 150 m² de bureaux loués à SAGE ;
- Thouars (79) : 32 000 m² d'entrepôts loués à Norbert Dentressangle ;
- Cergy Saint Christophe (95) : 3 200 m² de bureaux et locaux d'activité loués à Alcoa Fastening Systems ;
- Le Kremlin Bicêtre (94) : 3 000 m² de bureaux multi-locataires ;
- Miramas (13) : 12 000 m² d'entrepôts loués

During the year, Affine group pursued vigorous investment efforts despite fierce competition on the property market for most of the year. Through their capacity to find and carry out complex transactions, the group's various property companies succeeded in meeting the criteria for profitability and risk set by the group. The total investment volume, which came to €198.8m in 2006 (of which €76.3m was for the acquisition of Banimmo shares), amounted to €164.2.0m (of which €28.2m was for the acquisition in March 2007 of shares in Compagnie Foncière Fideimur), split between Affine (62%) and Banimmo (38%).

1 - Investments carried out by Affine

(directly or via other companies) came to €49.5m. These involved (i) the acquisition of buildings:

- Saint Julien les Metz (57): 6,000 sqm of multi-tenant offices on the La Tannerie site;
- Saint-Etienne (42): in a state of future completion, 42,000 sqm of vacant warehouses will be renovated in 2008 to house three tenants including the French army's archives and printing service (EDIACAT);

and (ii) the purchase of leasing contracts as lessee at:

- Saint Julien les Metz (57): 3,150 sqm of offices let to SAGE;
- Thouars (79): 32,000 sqm of warehouses let to Norbert Dentressangle;
- Cergy Saint Christophe (95): 3,200 sqm of offices and industrial premises let to Alcoa Fastening Systems;
- Kremlin Bicêtre (94): 3,000 sqm of multi-tenanted offices;
- Miramas (13): 12,000 sqm of warehouse let to Logiland, a logistics company acting for the Nortène group; the renovation and extension were conferred to Concerto Développement.



Lille (59)

à Logiland, logisticien agissant pour le compte du groupe Nortène, et dont la rénovation et l'extension sont confiées à Concerto Développement.

Par ailleurs, Affine a mis en place un crédit-bail de 8,45 M€ en faveur d'une société du groupe Cauval Industrie portant sur un entrepôt de 14 000 m² occupé par la société Dunlopillo à Limay (78).

Enfin, la filiale Capucine Investissements a acquis un ensemble de 7 000 m² de bâtiments à usage commercial près de Troyes (10).

2 - **Banimmo** a réalisé ou initié en 2007 un nombre important d'opérations nouvelles, en Belgique et en France :

- Acquisition pour 45 M€ d'un hôtel et d'un centre de conférences à Chantilly (60), dont la gestion est confiée à Dolce et qui fera l'objet d'importants travaux de rénovation ;
- Signature, conjointement avec Montea (dont Banimmo détient 15 % et Affine 10%) de l'acquisition du site de bureaux et de logistique d'Unilever Belgium à Bruxelles. Les surfaces logistiques entreront dans le patrimoine de Montea et Banimmo détiendra l'immeuble de bureaux, entièrement loué, de 13 600 m² ;
- Signature d'une convention de leasing opérationnel avec Mobistar pour la construction à Evere de son futur siège social de 29 600 m², assorti d'un bail de 15 ans fermes ;
- Acquisition d'un immeuble de 5 100 m² occupé par Agfa à Kontich ;
- OPA sur les certificats de North Plaza, propriétaire d'un immeuble à rénover de 13 630 m² à Bruxelles ; avec 32 % de certificats à l'issue de l'offre en janvier, Banimmo dispose de fait d'une capacité à peser sur les conditions de la vente du bâtiment ;
- Acquisition du Bouwcentrum d'Anvers,

Affine also set up lease finance of €8.45m for a company in the Cauval Industrie group for a 14,000 sqm warehouse occupied by Dunlopillo at Limay (78).

The subsidiary Capucine Investissements purchased a 7,000 sqm complex of commercial-use buildings near Troyes (10).

2 - In 2007, **Banimmo** completed or initiated a substantial number of new transactions in Belgium and France:

- Acquisition for €45m of a hotel and conference centre at Chantilly (60), which will be managed by Dolce and undergo major renovation work;
- Joint signature with Montea (in which Banimmo holds 15% and Affine 10%) for the acquisition of the offices and logistics site for Unilever Belgium in Brussels. The logistics areas will belong to Montea and Banimmo will own the 13,600 sqm office building, which is fully let;
- Signature of an operational leasing contract with Mobistar to build its future 29,600 sqm head office at Evere, with a fixed lease of 15 years;
- Acquisition of a 5,100 sqm building occupied by Agfa at Kontich;
- Takeover bid on property certificates in North Plaza, owner of a 13,630 sqm building to be renovated in Brussels; with 32% of certificates at the end of the offer period in January, Banimmo is in a position of influence regarding the sale of the building;
- Acquisition of Bouwcentrum in Antwerp, an exhibition centre let to property company Artexis, which will undergo renovation and future extension on an adjacent site;
- Purchase near Orléans of a 2,400 sqm commercial complex;
- Exercise of an option to develop an



Chantilly (60)

centre d'exposition loué à l'opérateur Artexis, qui fera l'objet d'une réhabilitation et d'une extension future sur un site adjacent ;

- Achat près d'Orléans d'un ensemble de surfaces commerciales de 2 400 m² ;
- Levée d'option pour le développement d'un centre commercial de 8 000 m² à Clamart qui sera livré en 2008.

Par ailleurs, Banimmo a créé un partenariat avec le groupe américain Pramerica pour la constitution d'un fonds (30 % Banimmo, 70 % Pramerica) de 200 M€ pour l'investissement dans des surfaces commerciales en France.

Enfin, Banimmo a concrétisé son partenariat avec la ville de Gand et aura la responsabilité de la mise en valeur d'une zone de près de 380 000 m² à usages mixtes dans la zone Flanders Expo.

Montea pour sa part a réalisé au cours de son premier exercice un volume d'investissement de 30,4 M€ dont des bâtiments logistiques de 16 500 m² à Savigny-le-Temple (acquis auprès d'Affine), de 23 000 m² à Malines et de 13 600 m² à Alost.

3 - AffiParis a réalisé en décembre un premier investissement, d'un montant total de 7,7 M€, conforme à sa stratégie de recentrage sur l'immobilier d'entreprise parisien, par l'acquisition auprès d'Affine d'un immeuble de bureaux multi locataires de 1 700 m² à Paris 3^{ème}, avec une rentabilité proche de 6,5 %.

8,000sqm shopping centre at Clamart which will be delivered in 2008.

In addition, Banimmo created a partnership with the American group Pramerica to set up a €200m fund (30% Banimmo, 70% Pramerica) to invest in shopping centres in France.

Banimmo cemented its partnership with the city of Ghent and it will be responsible for developing an area of nearly 380,000 sqm for mixed use in the Flanders Expo area.

For its part, in its first year of operation, **Montea** invested €30.6m in 16,500 sqm of logistics buildings at Savigny-le-Temple (acquired from Affine), 23,000 sqm at Malines and 13,600 sqm at Alost.

3 - AffiParis made its first investment in December for a total of €7.7m, in line with its strategy of focusing on Parisian business property, by the acquisition from Affine of a multi-tenant office building of 1,700 sqm in Paris 3, with a return of almost 6.5%.



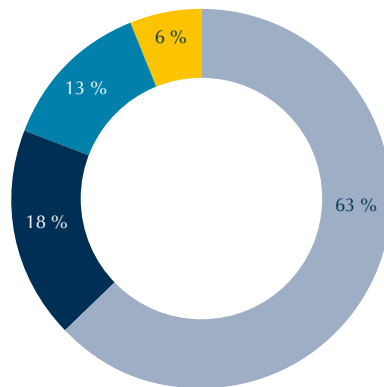
Paris 3°

Évolution du patrimoine Changes in assets

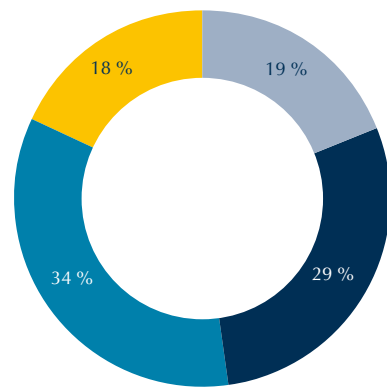
Le groupe a procédé à la valorisation de son patrimoine locatif au 31 décembre 2007 par de nouvelles expertises externes. La valeur hors droits des 123 immeubles s'établit à 947 M€, contre 715 M€ à fin 2006. À périmètre constant, la valeur de marché des actifs en portefeuille au 31 décembre 2006 a progressé de 6,5 % au cours de l'année. Le montant des loyers perçus atteint 63,3 M€ contre 52,4 M€ en 2006 (+ 20,7 %).

The group's property assets were valued as of December 31, 2007 by external valuation companies. The value of the 123 properties excluding transfer taxes came to €947m, compared to €715m at the end of 2006. On a like-for-like basis, the market value of assets in the portfolio as of December 31, 2006 had increased by 6.5% during the year. The amount of rent received was €63.3m compared with €52.4m in 2006 (+20.7%).

Répartition des actifs en pourcentage de la valeur au 31 décembre 2007 Breakdown of assets by percentage of value at December 31, 2007



■ Bureaux / Offices
■ Entrepôts / Warehouses
■ Surfaces commerciales / Shopping centres
■ Autres / Other



■ Paris / 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

1 - Le portefeuille d'Affine

(hors Banimmo et AffiParis) comprend 84 immeubles répartis entre la région parisienne et les autres régions, ainsi qu'un ensemble immobilier à Berlin. Il occupe une surface de près de 565 000 m² et sa valeur estimée au 31 décembre 2007 s'élève à 631 M€, droits inclus.

Hors nouvelles acquisitions, Affine a signé 35 nouveaux baux portant sur 36 000 m² et 9 locataires, occupant 29 000 m², ont renouvelé leur bail ; les recettes locatives (hors Banimmo et AffiParis) font ressortir

1 - Affine's portfolio

(excluding Banimmo and AffiParis) consists of 84 buildings in the Paris area and other regions of France, and a property complex in Berlin. It covers an area of nearly 565,000 sqm and its estimated value as of December 31, 2007 was €631m, including transfer taxes.

Excluding new acquisitions, Affine signed 35 new leases relating to 36,000 sqm, and leases were renewed by 9 tenants occupying 29,000 sqm. Revenues from leasing activities (excluding Banimmo and AffiParis) were



Saint-Cloud (92)

une progression de 23,3 % et s'établissent à 43,1 M€ contre 35,0 M€ en 2006. Cette évolution résulte à la fois de la hausse des loyers existants et du solde positif des loyers entre les immeubles acquis et cédés. À périmètre constant, les loyers ont progressé en un an de 6,6 %.

Parmi ces nouveaux baux, 21 concernent la société Jardin des Quais (50 % Affine, 50 % Banimmo) qui détient et exploite un centre commercial de 23 000 m² sur les bords de la Garonne au centre-ville de Bordeaux (33). Les nouveaux locataires sont des magasins d'usine dans le cadre du concept de Quai des Marques auquel sera dédiée la majeure partie des cinq bâtiments. Des travaux importants d'amélioration de l'esthétique et de la fonctionnalité du site ont également été réalisés.

Parmi les vingt plus importants locataires, qui représentent 47 % du total des loyers, aucun d'entre eux n'atteint 10 % du total des loyers, afin d'éviter toute concentration du risque locatif. Les locataires les plus significatifs sont : Wincanton, SNCF, Amadeus, Nissan, TDF, Mairie de Corbeil Essonnes, etc...

Au 31 décembre 2007, le taux d'occupation financier du patrimoine (hors Banimmo, AffiParis et hors immeubles en restructuration à Val d'Yerres, St Cloud et Bordeaux) s'établit à 94,5 %, contre 94,0 % à fin 2006.

Affine (hors Banimmo et AffiParis) a procédé au cours de l'exercice à la cession de onze actifs, dont deux à des sociétés du groupe, ne correspondant plus à ses critères d'investissement en matière de taille, de rentabilité ou de diversification et représentant une surface totale de 22 000 m². Le montant global des cessions s'est élevé à 19,6 M€, et la plus-value dégagée dans les comptes consolidés a atteint 1,6 M€.

23.3% higher, totalling €43.1m compared to €35.0m in 2006. This was due both to an increase in existing rents and a positive balance of rents from properties acquired and sold. On a like-for-like basis, rents were 6.6% higher over the year.

Of the new leases, 21 involved Jardin des Quais (50% Affine, 50% Banimmo) which owns and operates a 23,000 sqm shopping centre on the banks of the Garonne in Bordeaux (33) city centre. The new tenants are factory outlet stores in keeping with the concept of Quai des Marques to which the majority of the five buildings are dedicated. Substantial renovation work has been carried out on the appearance and functionality of the site.

In order to avoid any over-concentration of risk with regard to rental income, none of Affine's twenty largest tenants, including Wincanton, SNCF, Amadeus, Nissan, TDF, and the Mairie of Corbeil-Essonnes, together accounting for 47% of rental income, represented 10% or more of the total rents.

As of December 31, 2007, the financial occupancy rate of Affine's property assets (excluding Banimmo and AffiParis and excluding properties undergoing redevelopment at Val d'Yerres, St Cloud and Bordeaux) was 94.5%, compared to 94.0% at the end of 2006

During the year, Affine (excluding Banimmo and AffiParis) sold eleven assets (two of which were to group companies since they no longer corresponded to Affine's investment criteria in terms of size, profitability or diversification), representing a total area of 22,000 sqm. The total amount of sales came to €19.6m, and the capital gain posted in the financial statements was €1.6m.



Bruxelles - North Plaza

Au cours de l'exercice, 60 contrats de crédit-bail représentant 90 000 m² ont fait l'objet de l'exercice de l'option d'achat, dont 15 au terme du contrat et 45 par anticipation (dont 1 partiellement et 28 dans le cadre d'une importante opération d'externalisation d'actifs réalisée par le groupe Accor en 2006 au profit d'un acquéreur qui a procédé aux LOA au cours de 2007). La plus value dégagée s'élève à 1,8 M€. Les engagements bruts ont diminué de 33 M€ passant à 265 M€ au cours de l'exercice et en conséquence le montant des redevances a poursuivi sa décroissance pour atteindre 27,2 M€ en 2007 contre 31,2 M€ l'année précédente.

2 - Au 31 décembre 2007, le patrimoine de **Banimmo** comprend 17 actifs d'une valeur totale de 182 M€ dans les comptes. Conformément à la vocation de Banimmo, le taux d'occupation en surface est de 87 %, une partie des bâtiments étant libérée afin de réaliser les travaux de repositionnement.

Deux cessions importantes sont intervenues au cours de l'exercice :

- Le solde des 40 % de Brouckere Tower Invest, société détenant un immeuble de bureaux de 36 000 m² à Bruxelles, a été cédé à MSEOF, fonds géré par Morgan Stanley, déjà acquéreur de 60 % de la société en 2006. L'opération a généré en 2007 une plus-value nette de 9,5 M€ ;
- Orco Property Group a acquis l'immeuble CAP 2 construit à Luxembourg par Banimmo. L'immeuble, entièrement loué, développe 7 750 m² et sa cession a dégagé une plus-value nette de 9,7 M€.

Banimmo a conduit une politique locative active qui lui a permis de commercialiser près de 17 300 m² de bureaux, 5 700 m²

During the year, purchase options were exercised on 60 lease finance contracts relating to 90,000 sqm; 15 of these were at the end of the contract and 45 were early (1 partially and 28 were part of a major outsourcing of assets by Accor group in 2006 to a buyer who signed a lease with purchase option in 2007). The capital gain was €1.8m. Gross commitments decreased by €33m to €265m in the year, and consequently the amount of fees continued to decline, totalling €27.2m in 2007 compared to €31.2m the previous year.

2 - As of December 31, 2007, **Banimmo's** property assets included 17 assets with a total book value of €182m. In accordance with Banimmo's policy, the area occupancy rate was 87%, as a portion of the buildings were empty so that renovation work could be carried out.

Two large sales were made during the year:

- The balance of 40% of Brouckere Tower Invest, a company owning a 36,000 sqm office building in Brussels, was sold to MSEOF, a fund managed by Morgan Stanley that had already purchased 60% of the company in 2006. The sale generated a net capital gain of €9.5m in 2007;
- Orco Property Group purchased the CAP 2 building that was built in Luxembourg by Banimmo. The building, fully let, covers 7,750 sqm and its sale generated a net capital gain of €9.7m.

Banimmo conducted an active rental policy to market nearly 17,300 sqm of offices, 5,700 sqm of industrial premises and 7,000 sqm of warehouses for total annual rents of €5.1m.



La Madeleine (59)

de commerces et 7 000 m² d'entrepôts pour un loyer total de 5,1 M€ en base annuelle.

L'année 2007 a vu également l'ouverture du centre de conférence Dolce La Hulpe (264 chambres) après une rénovation lourde de près de 40 M€. Ce centre est venu rejoindre le centre Dolce Chantilly (200 chambres) en cours de rénovation au sein d'une structure dont Banimmo détient 49 % aux côtés d'investisseurs privés. La Hulpe a enregistré un chiffre d'affaires de 15,8 M€ et un EBITDA de 3,3 M€ pour un taux d'occupation de 49 % (après 10 mois d'activité) ; le chiffre d'affaires de Chantilly atteint 16,2 M€ et son EBITDA 3,8 M€ pour un taux d'occupation de 69,5 %.

Au 31 décembre 2007, le patrimoine de **Montea** occupait 271 000 m² et était évalué à 136,4 M€ hors droits (+ 35 % depuis la création de la société). La société dispose par ailleurs de terrains recelant un potentiel de développement de près de 45 000 m².

3 - Le portefeuille d'AffiParis

est constitué de 22 immeubles occupant près de 70 000 m², dont 3 à Paris représentent 81 % de la valeur totale des actifs, évaluée à 177 M€. Le principal actif, l'ensemble immobilier Baudry/Ponthieu de 10 000 m² à Paris 8^{ème}, est loué dans sa quasi-totalité à Baker & McKenzie. À fin décembre 2007, le taux d'occupation s'établissait à 93,5 %, les immeubles parisiens étant loués à 98,5 %.

Aucune cession significative n'est intervenue au cours de l'exercice et près de 6 000 m² ont fait l'objet d'une relocation ou d'un renouvellement de bail.

Les immeubles situés hors de Paris devraient être cédés au cours de 2008.

The year 2007 also saw the opening of the Dolce La Hulpe conference centre (264 rooms) after a major €40m renovation. This centre has been added to the Dolce Chantilly centre (200 rooms) that is undergoing renovation within a structure in which Banimmo holds 49% alongside private investors. La Hulpe's revenues amounted to €15.8m and EBITDA €3.3m with an occupancy rate of 49% (after 10 months of activity); Chantilly posted revenues of €16.2m and EBITDA of €3.8m with an occupancy rate of 69.5%.

As of December 31, 2007, **Montea's** property assets related to 271,000 sqm and were valued at €136.4m excluding transfer taxes (up 35% since the company was formed). Montea also owns nearly 45,000 sqm of land with development potential.

3 - AffiParis's portfolio

comprises 22 properties occupying nearly 70,000 sqm, of which three in Paris represent 81% of the total value of the assets, valued at €177m. The principal asset, the 10,000 sqm Baudry/Ponthieu property complex in Paris 8, is leased almost entirely to Baker & McKenzie. At the end of December 2007, the occupancy rate was 93.5%, with the properties in Paris 98.5% let.

No significant sales occurred during the year and nearly 6,000 sqm were sublet or had a new lease assigned.

The properties outside Paris are due to be sold in 2008.

Activités des filiales de services Activity of services subsidiaries

1 - Concerto Développement

Filiale d’Affine spécialisée dans l’ingénierie logistique, Concerto Développement a connu une activité soutenue tant en France qu’en Espagne, à travers sa filiale Concerto Développement Iberica.

En France, les opérations ont porté sur :

- l’acquisition d’un contrat de crédit-bail portant sur un entrepôt à Miramas, qui a ensuite été cédé à Affine (voir plus haut). Concerto Développement procèdera à la rénovation de l’entrepôt et réalisera une extension de 5 700 m² ;
- la réalisation pour DHL Fashion Group d’un entrepôt de 11 270 m² à Tilloy les Cambrai (59), dont la livraison est prévue début 2008. Cet ensemble est en cours de cession à Montea ;
- la construction et la commercialisation des plates-formes de 42 600 m² à Hem (59) et de 85 000 m² à Montéleger (26) pour la « joint-venture » Logiffine créée en 2006 avec Macquarie Global Property Advisors (MGPA). La première tranche de l’opération de Montéleger a été livrée en décembre 2007 ;
- la poursuite de l’étude d’une zone logistique de 130 000 m² à Mer (41).

En Espagne, l’année a été marquée par la cession à un fond géré par Lasalle Investment Management des deux plates-formes madrilènes d’Azuqueca (19 000 m²) et d’Alcala (9 100 m²) en cours de construction et la poursuite du développement de la zone de Sant Feliu de Buixalleu près de Barcelone (40 000 m²).

Enfin, la société réalise un entrepôt de 10 500 m² pour le compte d’une filiale d’Affine à Vilvoorde (Belgique) et poursuit l’étude de projets en Roumanie, au Portugal et en Suisse.

1 - Concerto Développement

A subsidiary of Affine specialised in logistics engineering, Concerto Développement saw sustained activity both in France and Spain, through its subsidiary Concerto Développement Iberica.

In France, operations related to:

- the acquisition of a lease finance contract on a warehouse in Miramas, which was subsequently sold to Affine (see above). Concerto Développement will be responsible for the renovation of the warehouse and the construction of a 5,700 sqm extension;
- the construction for DHL Fashion Group of an 11,270 sqm warehouse at Tilloy les Cambrai (59), with delivery planned for the beginning of 2008. This complex is currently being sold to Montea;
- the construction and marketing of platforms covering 42,600 sqm in Hem (59) and 85,000 sqm in Montéleger (26) for the "joint-venture" Logiffine created in 2006 with Macquarie Global Property Advisors (MGPA). The first facility in the Montéleger operation was delivered in December 2007;
- continuing studies for a 130,000 sqm logistics area in Mer (41).

In Spain, the year saw the sale to a fund managed by Lasalle Investment Management of the two Madrid platforms of Azuqueca (19,000 sqm) and Alcala (9,100 sqm) in the course of construction, and continued development of the Sant Feliu de Buixalleu area near Barcelona (40,000 sqm).

Concerto Développement also completed a 10,500 sqm warehouse for a subsidiary of Affine in Vilvoorde (Belgium) and continued to review projects in Romania, Portugal and Switzerland.



Nantes (44)

2 - Affine Building Construction and Design (Abcd)

Cette société d'ingénierie de la construction, créée début 2006, est spécialisée dans la réalisation de bâtiments industriels en France, en Allemagne (Abcd Deutschland) et en Espagne (Abcd Iberica).

Elle a poursuivi en 2007 un rythme soutenu de développement avec la livraison d'un nombre important d'opérations représentant 300 000 m² :

- 62 000 m² à Savigny sur Clairis (89)
- 52 000 m² à Vatry (51)
- 22 000 m² à Canly (60)
- 21 000 m² à Baule-sur-Loire (45)
- 18 000 m² à Montéléger (26)
- 90 000 m² réhabilités à Bagneux (92)
- 10 000 m² à Madrid (Espagne)
- 25 000 m² à Kassel (Allemagne)

Le carnet de commandes à fin 2007 s'établit à 145 M€ et comprend des opérations signées en 2007 qui seront achevées en 2008 à Soissons (37 000 m²), Calais (16 000 m²), Hem (42 000 m²), Dijon (9 300 m²), Marly (21 000 m²), Mont Saint Martin (14 000 m²), Cambrai (10 000 m²), Brie Comte Robert (7 000 m²), Beaulieu sur Layon (30 000 m²), Narbonne (40 000 m²), Elancourt (36 000 m²), Madrid (25 000 m²) et Cologne (33 000 m²).

Abcd a été cédée le 28 février 2008 au fonds de capital investissement AtriA Capital Partenaires.

2 - Affine Building Construction and Design (Abcd)

This construction engineering company, created at the beginning of 2006, is specialised in the construction of industrial buildings in France, Germany (Abcd Deutschland) and Spain (Abcd Iberica).

In 2007, Abcd maintained stable growth with the delivery of a significant number of operations totalling 300,000 sqm:

- 62,000 sqm in Savigny sur Clairis (89)
- 52,000 sqm in Vatry (51)
- 22,000 sqm in Canly (60)
- 21,000 sqm in Baule-sur-Loire (45)
- 18,000 sqm in Montéléger (26)
- 90,000 sqm renovated in Bagneux (92)
- 10,000 sqm in Madrid (Spain)
- 25,000 sqm in Kassel (Germany)

At the end of 2007, the order book totalled €145m and included operations signed in 2007 which will be completed in 2008, in Soissons (37,000 sqm), Calais (16,000 sqm), Hem (42,000 sqm), Dijon (9,300 sqm), Marly (21,000 sqm), Mont Saint Martin (14,000 sqm), Cambrai (10,000 sqm), Brie Comte Robert (7,000 sqm), Beaulieu sur Layon (30,000 sqm), Narbonne (40,000 sqm), Elancourt (36,000 sqm), Madrid (25,000 sqm) and Cologne (33,000 sqm).

Abcd was sold on February 28, 2008 to the private equity fund AtriA Capital Partenaires.



Valbonne (06)

3 - Promaffine

Outre la cession d'un immeuble à réhabiliter de 3 200 m² à Paris (9^{ème}), la société a poursuivi ses opérations en cours dont la réalisation devrait s'étaler sur 2008 et 2009 :

- seconde tranche du programme résidentiel en co-promotion rue Copernic à Paris (16^{ème}) ;
- 28 000 m² de bureaux, activités et commerces HQE en co-promotion à Paris (11^{ème}) ;
- 111 logements à Lucé (28) livrables fin 2009 / début 2010 ;
- 88 logements à Bourghéroulde (27) livrables fin 2009 / début 2010 ;
- lancement en co-promotion d'un programme de 210 logements et commerces à Marseille (10^{ème}) ;
- étude d'un projet de 13 000 m² à Nanterre « Seine Arche » (92), pour lequel Promaffine a été désignée comme lauréat en co-promotion.

Enfin, Promaffine est en charge de la réhabilitation de deux immeubles de bureaux HQE et de commerces de 4 000 m² et 5 000 m² à Soissons (02) dont l'un d'entre eux sera développé pour le compte d'Affine.

4 - Business Facility International (BFI)

BFI, qui exploite 14 centres d'affaires en Ile de France et en régions (dont un en franchise), a consolidé son positionnement du marché en 2007, sans nouvelle ouverture de centre. À périmètre constant, le chiffre d'affaires s'est établi à 7,3 M€, en progression de 68 % par rapport à 2006.

BFI a adhéré au réseau Alliance Business Centres Network qui rassemble plus de 600 centres dans le monde.

3 - Promaffine

In addition to the sale of a 3,200 sqm property in Paris 9 to be renovated, the company pursued current projects which are due to continue over 2008 and 2009:

- second tranche of the residential co-development programme in Rue Copernic (Paris 16);
- 28,000 sqm of co-developed HEQ offices, business activities and shops in Paris 11;
- 111 apartments in Lucé (28) to be delivered at the end of 2009 / beginning of 2010;
- 88 apartments in Bourghéroulde (27) to be delivered at the end of 2009 / beginning of 2010;
- launch within a co-development of a programme of 210 apartments and shops in Marseille 10;
- study of a 13,000 sqm project in Nanterre "Seine Arche" (92), for which Promaffine was designated as co-development leader.

Promaffine is responsible for the rehabilitation of two HEQ office and shopping properties of 4,000 sqm and 5,000 sqm in Soissons (02), one of which will be developed for Affine.

4 - Business Facility International (BFI)

BFI, which runs 14 business centres in Ile de France and the provinces (one as a franchise), consolidated its position on the market in 2007, without any new openings.

On a like-for-like basis, revenues came to €7.3m, up 68% compared to 2006.

BFI became part of the Alliance Business Centres Network which brings together over 600 centres around the world.



Thouars (79)

Financement Financing

Dans un contexte général marqué à partir de l'été 2007 par une détérioration des termes des financements bancaires et un accès restreint au marché de capitaux, le groupe Affine a pu financer dans des conditions satisfaisantes son programme d'investissements.

Sa politique en matière de financements s'est révélée bien adaptée à cet environnement :

- diversification des relations bancaires
- financements avec recours sur Affine
- crédits mis en place opération par opération, de taille moyenne, avec sûretés réelles
- crédits amortissables, d'une durée analogue à celle prévue pour la détention de l'actif
- couverture du risque de taux

Le groupe Affine a mis en place au cours de l'année 69,0 M€ de crédits bancaires nouveaux (hors lignes de crédit et incluant 18,3 M€ pour l'acquisition du contrôle de Fidémur devenue AffiParis), a augmenté son encours de dettes de 90 M€ du fait de l'acquisition de cette dernière, a bénéficié de 20,7 M€ de financement des actifs liés aux contrats de crédit-bail repris au cours de l'année et a amorti durant l'exercice un montant de 150 M€, soit une variation de la dette bancaire de + 29,7 M€.

Affine dispose par ailleurs de lignes de crédit confirmées à court terme pour un montant de 36 M€, non utilisées au 31 décembre 2007, auprès de six banques.

Enfin, Affine a émis le 13 juillet 2007 un montant de 75 M€ de Titres Subordonnés à Durée Indéterminée (chefs de file : Deutsche Bank et Natixis), cotés à la Bourse de Luxembourg. Ces titres perpétuels ouvrent droit à une rémunération à taux variable basée sur l'Euribor, payée pour autant que la société verse à ses actionnaires un dividende excédant le dividende obligatoire résultant de ses statuts

From the start of the summer 2007, the general context deteriorated in terms of bank finance and restricted access to the capital market but Affine group was able to fund its investment programme under satisfactory terms.

Its property financing operations proved well suited to this environment:

- diversification in banking relations
- financing with recourse to Affine
- medium-sized credits established per transaction, secured by real estate assets
- loans repaid over the term planned for holding the asset
- hedging of interest rate risks

During the year, Affine group set up €69.0m of new bank loans (excluding lines of credit and including €18.3m for the takeover of Fideimur which became AffiParis), increased its borrowings by €90m due to the acquisition of Fideimur, received €20.7m financing embodied in lease finance contracts and repaid €150m of loans during the year, which represents a net increase in bank debt of €29.7m.

Affine has confirmed lines of short-term credit with 6 banks for a total of €36m, unused as of December 31, 2007.

In addition, on July 13, 2007, Affine issued a total of €75m of perpetual subordinated loan notes (TSDI) through lead arrangers Deutsche Bank and Natixis, listed on the Luxembourg stock exchange. These perpetual subordinated notes attract variable-rate interest based on Euribor, payable provided the company pays its shareholders a dividend in excess of the mandatory dividend resulting from its status as an SIIC and a former SICOMI. This issue has strengthened Affine's consolidated shareholders' equity and supplementary (upper tier 2) capital in the calculation of the



Saint-Julien-lès-Metz (57)

de SIIC et d'ex SICOMI. Cette émission est venue renforcer ses fonds propres consolidés et ses fonds propres complémentaires (« upper tier 2 ») dans le calcul du ratio de solvabilité, sans dilution pour les actionnaires d'Affine.

Banimmo a procédé en juin 2007 à une Offre Publique de Vente d'actions nouvelles au prix de 21 € par action. Cette émission, souscrite 1,4 fois, lui a procuré 56,7 M€ de ressources nouvelles pour son développement. L'action Banimmo est cotée depuis le 26 juin sur Euronext Bruxelles et le 31 décembre sur Euronext Paris. Le flottant représente 23 % du capital, détenu pour le solde entre Affine (50%) et les dirigeants (27 %).

Banimmo dispose d'une ligne permanente de 215 M€ auprès d'un pool bancaire dirigé par Aaréal pour le financement de ses investissements ; au 31 décembre 2007, le montant des tirages sur cette ligne s'élevait à 19,9 M€. Par ailleurs, la société procède régulièrement à des émissions de papier commercial sur le marché belge, dont l'encours s'élevait au 31 décembre 2007 à 25,2 M€.

Au 31 décembre 2007, sur la base des comptes consolidés, la dette financière nette envers les établissements de crédit, incluant les dettes d'acquisition et l'endettement propre de Banimmo et AffiParis, s'établit à 571,0 M€ contre 550,9 M€ au 31 décembre 2006 ; elle représente 1,1 fois la valeur de l'actif net réévalué de remplacement contre 1,6 fois à la fin de 2006. Le rapport des frais financiers nets annualisés sur la moyenne des dettes envers les établissements de crédit s'établit à 5,5 % (4,4 % en 2006) et la durée moyenne des encours est de 6,2 années (hors Banimmo).

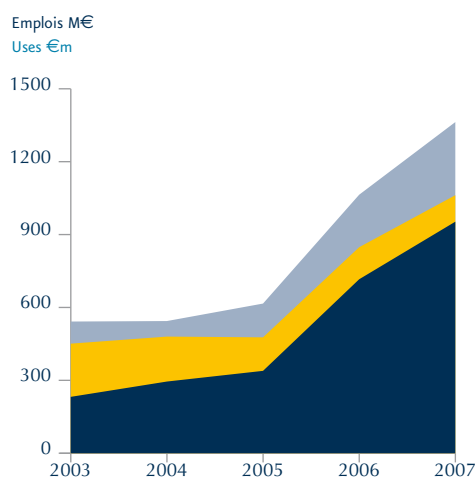
solvency ratio, with no dilution for Affine's shareholders.

In June 2007, Banimmo launched a public tender offer for the issue of new shares at €21 per share. This issue, oversubscribed by 1.4, generated €56.7m in new funds for its development. The Banimmo share has been listed on Euronext Brussels since June 26 and on Euronext Paris since December 31. The free float accounts for 23% of total capital, with the balance being held by Affine (50%) and the directors (27%).

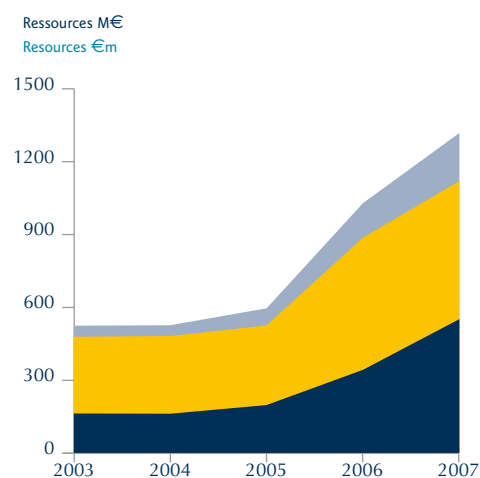
Banimmo has a permanent line of €215m from a banking pool operated by Aaréal to finance its investments; as of December 31, 2007, the drawdowns on this line amounted to €19.9m. Banimmo also regularly issues commercial paper on the Belgian market, which totalled €25.3m as of December 31, 2007.

As of December 31, 2007, the consolidated financial statements showed net financial debt with credit institutions, including acquisition liabilities and borrowings by Banimmo and AffiParis, of €571.0m compared to €550.9m as of December 31, 2006. This represented 1.1 times the replacement net asset value compared to 1.6 times at the end of 2006. The ratio of annualised net financial costs to the average liabilities owing to credit institutions was 5.5% (4.4% in 2006) and the average term of debt was 6.2 years (excluding Banimmo).

Emplois et ressources consolidés Use and sources of funds consolidated



■ Autres actifs / Other assets
■ Location-financement / Lease finance
■ Immeubles de placement / Rental properties



■ Autres passifs / Other liabilities
■ Emprunts bancaires / Loans
■ Fonds propres / Shareholders' equity

Ratio bancaires réglementaires Banking regulatory ratios

	Seuils / Thresholds	Affine	
Ratio de fonds propres et de ressources permanentes			Ratio of equity and permanent resources
rapport entre les fonds propres nets + emprunts à plus de 5 ans et les emplois nets à plus de 5 ans	60 %	73,7 %	Net equity capital + borrowing over 5 years divided by assets over 5 years
Ratio de solvabilité consolidé			Consolidated solvency ratio
rapport entre les fonds propres nets et le total des risques pondérés	8 %	39,8 %	Net equity capital divided by total weighted assets
Coefficients de liquidité			Liquidity ratio
au titre du mois de janvier 2008 ratios d'observation :	100 %	1 205 %	For the month of January 2008 Anticipated ratios:
1 ^{er} ratio (février/mars 2008)	100 %	964 %	1 st ratio (February/March 2008)
2 ^e ratio (2 ^e trimestre 2008)	100 %	1 028 %	2 nd ratio (2 nd quarter 2008)
3 ^e ratio (2 ^e semestre 2008)	100 %	998 %	3 rd ratio (2 nd half 2008)
Contrôle des grands risques consolidés			Control of consolidated major risks
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



L'action Affine The Affine share



Bordeaux (33)

Évolution du capital

L'Assemblée générale du 26 avril 2007 ayant donné à chaque actionnaire l'option de recevoir le solde du dividende 2006 en actions, 2 866 actions nouvelles ont ainsi été créées, portant au 30 juin 2007 le nombre d'actions en circulation à 2 702 865 pour un capital social de 47 700 000 €.

Le 2 juillet, le nombre d'actions a été multiplié par trois par division du pair, en vue d'accroître la liquidité du titre et l'animation de son marché. Au 31 décembre, le nombre d'actions en circulation était de 8 108 595.

Situation boursière

La société, cotée sur le compartiment B d'Euronext Paris, fait partie des indices SBF 250 (CAC Small90), SIIC-IEIF et EPRA.

Dans le cadre de l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale du 26 avril 2007, la société a acquis au cours de l'exercice 87 185 actions propres destinées à l'attribution d'actions gratuites au personnel.

Le contrat de liquidité signé avec Fortis Bank assure la cotation du titre en continu afin d'en favoriser les échanges. Le compte de liquidité, après prise en compte des achats et ventes sur l'exercice, comprenait 44 523 actions à fin 2007, figurant à l'actif du bilan en actions propres. Le nombre moyen de transactions journalières a été de 7 023 titres en 2007 contre 6 177 (après division du pair) en 2006 (+ 13,7 %).

Au 31 décembre 2007, le nombre total d'actions propres inscrites au bilan de la société s'élevait à 136 859 pour un prix de revient de 5,4 M€ contre 3 426 (avant division) pour 444 K€ au 31 décembre 2006.

Après s'être maintenue au cours du 1^{er} semestre dans un tunnel 45/50 € (après

Increase in capital

As a result of the Annual General Meeting of April 26, 2007 giving every shareholder the option of receiving the balance of the 2006 dividend in shares, 2,866 new shares were issued, taking the number of shares in circulation at June 30, 2007 to 2,702,865 for share capital of €47,700,000. On July 2, the number of shares was multiplied by three following a three-for-one split, to increase the liquidity of the share and stimulate the market. As of December 31, the number of shares in circulation was 8,108,595.

Stock market situation

The company is listed on Euronext Paris Compartment B and is included in the SBF 250 (CAC Small90), SIIC-IEIF and EPRA indexes.

Following the authorisation given by the Annual General Meeting of April 26, 2007, the company purchased 87,185 of its own shares during the financial year to provide for bonus share awards to personnel.

The liquidity contract signed with Fortis Bank provides for continuous stock quotation in order to stimulate trading. After taking account of purchases and sales in the year, the liquidity account comprised 44,523 shares at the end of 2007, which are reported as treasury shares under assets in the balance sheet. The average number of daily transactions was 7,023 shares in 2007 compared to 6,177 (after the three-for-one split) in 2006 (+13.7%).

As of December 31, 2007, the number of treasury shares on the company's balance sheet totalled 136,859 for a cost price of €5.4m compared to 3,426 (before the split) for a cost of €444,000 as of December 31, 2006.

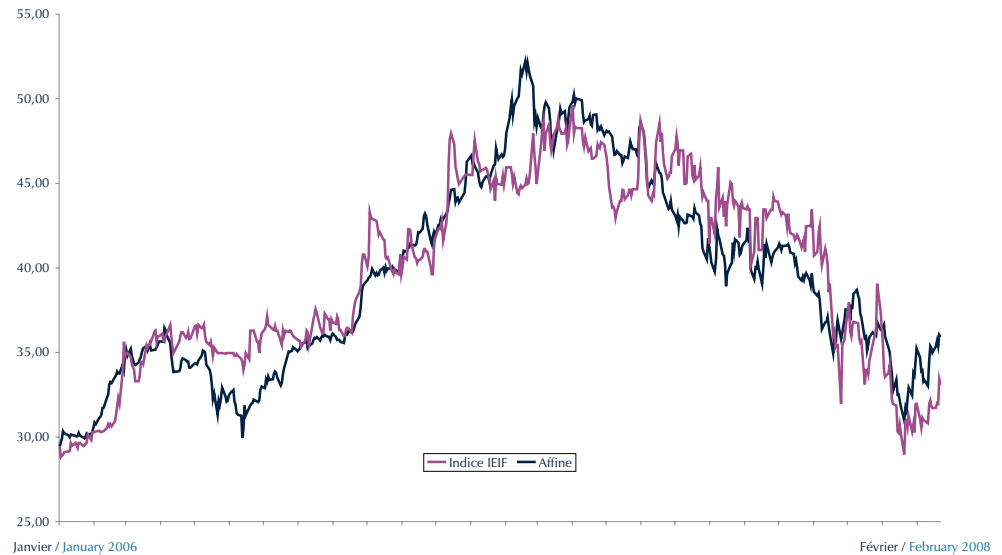
After remaining in the €45/50 bracket (after the split) in the first half, the Affine share



Lyon (69)

division), l'action Affine a subi le mouvement de défiance des marchés envers les foncières, conséquence de la hausse des taux et d'une raréfaction des sources de financement à la suite de la crise des « subprimes » aux États-Unis. Le cours de clôture de fin d'année à 37,50 € faisait apparaître une baisse de 17,7 % en 2007 (après une hausse de 53,9 % en 2006). Le mouvement de baisse s'est poursuivi dans les premières semaines de 2008 dans le cadre d'une crise de confiance générale sur les marchés boursiers, amenant le titre Affine à un niveau d'environ 32 € lors du Conseil d'approbation des comptes, soit une baisse d'environ 15 % par rapport au 1^{er} janvier.

suffered from the markets' backlash against property stocks, a consequence of rising interest rates and greater difficulty in raising finance following the subprime crisis in the United States. The 2007 year-end closing price of €37.50 represented a fall of 17.7% (after a rise of 53.9% in 2006). The fall continued in the first few weeks of 2008 in line with the general crisis on the stock market, pushing the Affine share down to around €32 on the date the Board of Directors approved the financial statements, down some 15% compared with January 1st.



Actif net réévalué

Grâce au renforcement des fonds propres consolidés par l'émission de 75 M€ de TSDI et le résultat net de l'exercice, l'actif net réévalué de liquidation s'élève à 469,2 M€ (+ 46 % par rapport à fin 2006) soit 57,87 € par action. L'ANR de remplacement atteint 517,9 M€ soit 63,86* € par action, par rapport auquel le cours prévalant à la date d'approbation des comptes marque une décote de l'ordre de 50 %. Après neutralisation des TSDI, l'ANR de remplacement par action s'élève à 54,74 € et à 50,87 € après neutralisation des ORA. Ce calcul de l'ANR tient compte de la valeur du patrimoine de Banimmo tel que publié, et qui ne reprend pas à leur juste valeur les immeubles en rénovation lourde et les centres de conférences Dolce.

* 59,99 € hors ORA / excluding ORA
54,74 € hors TSDI / excluding TSDI
53,22 € après conversion des ORA / after ORA conversion
50,87 € hors ORA et TSDI / excluding ORA and TSDI
45,62 € après conversion des ORA et hors TSDI / after ORA conversion and excluding TSDI

Net asset value

Thanks to the strengthening of consolidated shareholders' equity following the issue of perpetual subordinated loan notes and the net profit for the year, the liquidation net asset value came to €469.2m (+ 46% compared to the end of 2006), representing €57.87 per share. The replacement NAV came to €517.9m (€63.86* per share), which made for a discount of around 50% on the share price. This NAV calculation includes the published asset value of Banimmo but does not account for the fair value of properties undergoing major renovation and the Dolce conference centres.

Caractéristiques boursières		Stock Market Information	
Marché	Euronext Paris Compartment B		Market
Code ISIN	FR 0000036105		ISIN code
Bloomberg	IML FP		Bloomberg
Reuters	BTTP.PA		Reuters
Nombre de titres	8 108 595		Shares outstanding
Flottant	45 %		Free float
Capitalisation au 31 décembre 2007	304 M€		Market capitalisation at Dec. 31, 2007

Chiffres clés par action (en €)	2006*	2007	Key Figures per Share (in €)
ANR de remplacement	43,45	63,86	Replacement NAV
Résultat net consolidé	7,90	11,30	Consolidated net profit
Dividende	1,50	1,65	Dividend
Cours de clôture	45,57	37,50	Closing price
Rendement sur cours de clôture	3,3 %	4,4 %	Return per closing share price

* Retraité et après division du pair par 3. / adjusted and after the three-for-one split.



Trappes (78)

Données sociales et environnementales Social and environmental information

Ressources humaines

Au 31 décembre 2007, l'effectif total du groupe était de 155 personnes réparties comme suit :

- 72 employés et 83 cadres
- 60 hommes et 95 femmes
- 128 en France, 19 en Belgique, 5 en Espagne et 3 en Allemagne

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

L'accord d'intéressement signé le 25 juin 2004 par les sociétés Affine, Promaffine et Concerto Développement permet de faire bénéficier leur personnel des résultats de la société. Une somme de 217 971 € (brute) a ainsi été versée au personnel en 2007 au titre de l'intéressement aux résultats de l'exercice 2006.

La formation a porté sur deux axes : technique et linguistique. Le budget formation d'Affine représente 2,6 % de la masse salariale (supérieur au minimum légal de 0,9 %) et 30 collaborateurs en ont bénéficié en 2007.

Affine a versé à l'Association du fonds d'insertion professionnelle des travailleurs handicapés (Agefiph) une somme de 6 616 € pour 2007.

Au 31 décembre 2007, les salariés du groupe Affine ne détiennent aucune participation dans le capital de leur société au titre d'un fonds commun de placement ou d'un plan d'épargne d'entreprise (article L225-102 du Code de commerce).

Human resources

As of December 31, 2007, the group had a total of 155 people on its staff, as follows:

- 72 employees and 83 managers
- 60 men and 95 women
- 128 in France, 19 in Belgium, 5 in Spain and 3 in Germany

Affine and Promaffine signed an agreement in December 2001 on the reduction of working hours; flexible working time was instituted within an annual work load of 1,600 hours. The "solidarity day" instituted by the French law of June 30, 2004 was implemented by reduction in working time.

The profit sharing agreement signed on June 25, 2004 by Affine, Promaffine and Concerto Développement enables their employees to share in their company's profits. Under this agreement, a gross sum of €217,971 was paid to the personnel in 2007 as a share in the profits for 2006.

Staff training focused on two main areas: technical and linguistic. Affine's training budget represented 2.6% of the payroll (above the legal minimum of 0.9%) and 30 employees received such training 2007.

Affine contributed €6,616 in 2007 to the "Association du fonds d'insertion professionnelle des travailleurs handicapés" (AGEFIPH), which supports the integration of disabled people in the workplace.

As of December 31, 2007, Affine's employees had no holdings in the company's share capital through a mutual fund or company savings plan (article L225-102 of the French Code de Commerce).



Paris 12^e

Le Conseil d'Administration du 10 décembre 2007, sur autorisation de l'Assemblée Générale Mixte du 9 novembre 2005 et sur proposition du Comité des Rémunérations du 10 décembre 2007, a procédé à l'attribution de 25 200 actions gratuites Affine à certains cadres et mandataires sociaux du groupe.

Dispositions relatives aux risques industriels et environnementaux

Afin de répondre à l'évolution des demandes des clients et à celle des normes réglementaires, le groupe participe à la démarche Haute Qualité Environnementale (HQE) qui consiste à limiter les impacts d'une opération de construction ou de réhabilitation sur l'environnement, tout en assurant aux occupants du bâtiment des conditions de vie saines et confortables.

Un certain nombre d'opérations répondant à cette démarche ont déjà été lancées par les différentes sociétés de développement du groupe : Promaffine (projets de Soissons et d'Ivry), Abcd (charte « chantier » destinée à réduire les nuisances), Concerto Développement (réalisations de Hem et Bourg-les-Valence). Les foncières du groupe porteront une attention particulière à l'avenir sur les qualités des actifs composant leur patrimoine à cet égard.

Au 31 décembre 2007, le seul risque de pollution connu du groupe concerne un immeuble à Anvers cédé en 2006, et pour lequel une provision de 2,4 M€ est inscrite au bilan de Banimmo.

The Board of Directors, meeting on December 10, 2007, on the authorisation of the Ordinary and Extraordinary General Meeting of November 9, 2005 and on the recommendation of the Remunerations Committee of December 10, 2007, proceeded to allocate 25,200 free shares to certain managers and directors of the group.

Provisions relating to industrial and environmental risks

In order to meet changes in client requirements and regulatory standards, the group participates in the High Environmental Quality (HEQ) scheme, which consists of limiting the impact of a construction or renovation project on the environment, whilst ensuring healthy and comfortable living conditions for the occupants of the building.

A number of operations meeting this process have already been launched by the group's various development companies: Promaffine (Soissons and Ivry projects), Abcd ("site" charter to reduce nuisance), and Concerto Développement (completion of Hem and Bourg-les-Valence). The group's property companies will pay particular attention in the future to the quality of assets included in their portfolios in this respect.

As of December 31, 2007, the group's only known pollution risk concerns a building in Antwerp sold in 2006, for which a provision of €2.4m has been accrued on Banimmo's balance sheet.

Comptes consolidés

Consolidated statements

Compte de résultat (présentation économique)	Retraité (M€) 2006	Adjusted (€m) 2007	Profit and loss account (economic presentation)
Immeubles de placement	91,1	111,8	Rental properties
Produits	62,9	77,2	Income
Charges	(20,3)	(20,2)	Expenses
Résultat de cessions	12,3	27,0	Net gain from disposals
Impact net de la Juste Valeur	36,2	27,8	Net fair value adjustment
Location-financement	10,0	10,2	Lease finance
Produits	15,1	13,4	Income
Charges	(5,7)	(5,0)	Expenses
Résultat de cessions	0,6	1,8	Net gain from disposals
Opérations immobilières	10,7	10,6	Development
Produits	90,1	171,8	Income
Charges	(79,4)	(161,2)	Expenses
Autres activités	3,3	8,7	Other activities
Produits	7,8	13,0	Income
Charges	(4,5)	(4,2)	Expenses
Intérêts, dividendes et divers	(21,6)	(29,7)	Interests, dividends and miscellaneous
Produits	2,6	8,5	Income
Charges	(24,2)	(38,3)	Expenses
Résultat opérationnel	93,5	111,6	Operating profit
Frais de personnel	(10,2)	(13,3)	Personnel expenses
Autres frais administratifs	(14,6)	(20,4)	Other administrative expenses
Divers	0,1	9,6	Miscellaneous
Résultat courant avant impôt	68,7	87,5	Profit before tax
Impôt sur les sociétés et divers	(4,8)	4,1	Income tax and miscellaneous
Résultat net	64,0	91,6	Net profit
dont part du groupe	59,0	78,2	of which group share
dont part des minoritaires	5,0	13,4	of which minority interests

Comptes consolidés

Consolidated statements

Bilan (présentation économique)	Retraité (M€) 2006	Adjusted (€m) 2007	Balance sheet (economic presentation)
Actif			Assets
Caisses, autres prêts et créances sur établissements de crédit	11,6	42,1	Cash and bank
Prêts et créances sur la clientèle	28,4	49,7	Client receivables
Actifs financiers	46,8	70,5	Financial assets
Opérations de location-financement	131,8	108,6	Lease Finance
Immeubles de placement ⁽¹⁾	721,5	967,1	Rental properties ⁽¹⁾
Participations mises en équivalence	25,1	28,6	Participations (equity method)
Autres immobilisations	4,3	3,1	Other fixed assets
Comptes de régularisation et actifs divers	87,2	86,5	Prepayments and other assets
Ecart d'acquisition	6,9	6,9	Goodwill
Total de l'actif	1 063,5	1 363,1	Total assets
Passif			Liabilities
Dettes envers les établissements de crédit	562,5	588,0	Bank debts
Dettes envers la clientèle	10,2	12,2	Client payables
Dettes représentées par un titre	0,0	24,9	Bonds
Comptes de régularisation et passifs divers	131,7	162,2	Accrued expenses and other liabilities
Passif envers le tiers	704,4	787,4	Liabilities to third parties
Provisions pour risques et charges	5,0	5,7	Provisions for risks and contingency liabilities
Titres subordonnés	31,0	105,4	Subordinated securities
Capital	47,6	47,7	Share capital
Primes d'émission	23,4	23,8	Issue premium
Actions propres	(0,4)	(5,4)	Treasury stocks
Réserves, report à nouveau	174,9	271,5	Reserves, retained earnings
part du groupe	143,8	184,2	group share
part des minoritaires	31,1	87,3	minority interests
Gains ou pertes latents ou différés	13,6	35,3	Unrealized profit or loss
Résultat net	64,0	91,6	Net profit
part du groupe	59,0	78,2	group share
part des minoritaires	5,0	13,4	minority interests
Fonds propres	354,1	570,0	Shareholders' equity
Total du passif	1 063,5	1 363,1	Total liabilities

(1) Y compris immobilisations en cours et créances rattachées. / Including assets in construction and associated receivables.

Comptes individuels

Company statements

Compte de résultat (présentation économique)	(M€) 2006	(€m) 2007	Profit and loss account (economic presentation)
Immeubles de placement	22,2	28,5	Rental properties
Produits	34,6	41,0	Income
Charges	(17,7)	(16,9)	Expenses
Résultat de cessions	5,3	4,4	Net gain from disposals
Location-financement	12,5	12,6	Lease finance
Redevances	38,7	33,2	Income
Charges	(26,8)	(22,9)	Expenses
Résultat de cessions	0,6	2,3	Net gain from disposals
Intérêts, dividendes et divers	(5,2)	(3,5)	Interests, dividends and miscellaneous
Produits	12,8	26,3	Income
Charges	(18,0)	(29,8)	Expenses
Produit net bancaire	29,5	37,5	Net banking income
Frais de personnel	(4,1)	(4,1)	Personnel expenses
Autres frais administratifs	(3,7)	(5,8)	Other administrative expenses
Redevances crédit-preneur	(3,8)	(5,4)	Lease finance rents paid
Divers	(0,5)	(4,4)	Miscellaneous
Résultat courant avant impôt	17,4	17,8	Profit before tax
Résultat exceptionnel	0,0	0,0	Exceptional profit and loss
Impôt sur les sociétés et divers	(2,1)	(0,1)	Income tax
Divers	(0,2)	(0,9)	Miscellaneous
Résultat net	15,1	16,8	Net profit

Comptes individuels

Company statements

Bilan (présentation économique)	(M€) 2006	/ (€m) 2007	Balance sheet (economic presentation)
Actif			Assets
Caisses et créances sur établissements de crédit	3,7	17,7	Cash and bank
Créances sur la clientèle	27,4	63,0	Client receivables
Obligations, actions & autres titres monétaires	8,4	6,4	Bonds, shares and other money-market securities
Participations, activités de portefeuille et parts dans les entreprises liées	140,7	172,1	Participations and investments in group companies
Location-financement	134,8	112,2	Lease finance
Immeubles de placement	266,1	260,0	Rental properties
Autres immobilisations	26,0	42,3	Other fixed assets
Actions propres	0,4	4,9	Treasury stocks
Autres actifs	12,5	16,1	Other assets
Comptes de régularisation	5,3	6,9	Prepayments
Total de l'actif	625,3	701,6	Total assets
Passif			Liabilities
Dettes envers les établissements de crédit	384,0	371,0	Bank debts
Comptes créditeurs de la clientèle	9,7	17,4	Client payables
Dettes représentées par un titre	0,0	0,0	Bonds
Autres passifs	25,0	24,1	Other liabilities
Comptes de régularisation	6,2	6,0	Accrued expenses
Passif envers le tiers	424,9	418,5	Liabilities to third parties
Provisions pour risques et charges	0,1	0,0	Provisions for risks and contingency liabilities
Titres subordonnés	30,4	107,0	Subordinated securities
Capital	47,6	47,7	Share capital
Primes d'émission	23,4	23,8	Issue premium
Réserves, report à nouveau	83,7	87,8	Reserves, retained earnings
dont écarts de réévaluation	31,1	28,0	of which variances from revaluation
Résultat net	15,1	16,8	Net profit
Fonds propres	200,3	283,1	Shareholders' equity
Total du passif	625,3	701,6	Total liabilities

Résolutions proposées Resolutions proposed

à l'Assemblée générale mixte du 9 avril 2008 / to the General meeting on April 9, 2008

Décisions ordinaires :

PREMIÈRE RÉOLUTION (Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2007)

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 rapports des Commissaires aux Comptes, approuve les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2007, tels qu'ils lui ont été présentés et faisant apparaître un bénéfice de 16 841 237,81 euros.

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

DEUXIÈME RÉOLUTION (Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2007)

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 rapports des Commissaires aux Comptes, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2007, tels qu'ils lui ont été présentés et faisant apparaître un bénéfice net de 91 607 045 euros.

TROISIÈME RÉOLUTION (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 :

Ordinary Decisions:

FIRST RESOLUTION (Approval of the annual financial statements for the fiscal year ending on 31 December 2007)

The General Meeting of Shareholders, ruling under conditions of a quorum with the majority required for ordinary general meetings, having reviewed the reports of the Board of Directors and the Chairman and the reports of the Statutory Auditors, approved the company financial statements for the fiscal year ending on 31 December 2007, as they were presented, showing net profit of €16,841,237.81.

It gave the directors full discharge of their management for this fiscal year.

SECOND RESOLUTION (Approval of the consolidated financial statements for the fiscal year ending 31 December 2007)

The General Meeting of Shareholders, ruling under conditions of a quorum with the majority required for ordinary general meetings, having reviewed the reports of the Board of Directors and the Chairman and the reports of the Statutory Auditors, approved the consolidated financial statements for the fiscal year ending on 31 December 2007, as they were presented, showing net profit of €91,607,045.

THIRD RESOLUTION (Allocation of earnings)

Based on the proposal of the Board of Directors, the General Meeting of Shareholders, ruling under conditions of a quorum with the majority required for ordinary general



Montigny-le-Bretonneux (78)



Saint-Germain-en-Laye (78)

Bénéfice de l'exercice	16 841 237,81 €	Profits for the year
Dotation à la réserve légale	- 46 418,71 €	Allocation to legal reserve
Solde	16 794 819,10 €	Balance
Auquel s'ajoute le report à nouveau de l'exercice précédent	34 518 606,13 €	Plus retained earnings carried forward
soit un bénéfice distribuable de	51 313 425,23 €	Distributable income of
comme suit :		as follows:
Dividende	13 379 181,75 €	Dividend
Report à nouveau	37 934 243,48 €	Retained earnings

En conséquence, compte tenu de l'acompte décidé par le Conseil d'administration du 31 août 2007 et versé en novembre à hauteur de 0,45 €, il reviendra à chacune des 8 108 595 actions composant le capital social, un solde de dividende de 1,20 €, qui sera versé à partir du 5 mai 2008.

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 :

Exercice Financial year	Dividendes Dividends	Dividendes retraités ⁽¹⁾ Adjusted dividends ⁽¹⁾
2004	4,00 €	1,33 €
2005	4,10 €	1,37 €
2006	4,50 €	1,50 €

(1) Le pair de l'action a été divisé par trois le 2 juillet 2007. / There was a three-for-one stock split on 2 July 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.

meetings, decided to allocate the fiscal year's earnings as follows:

Consequently, due to the interim dividend of €0.45 per share approved by the Board of Directors on 31 August 2007 and paid in November, there remains payable a dividend balance of €1.20 on each of the 8,108,595 shares of registered capital, which will be paid on or soon after 5 May 2008.

For natural persons, the earnings distributed are eligible for the 40% tax allowance in application of Article 158, 3-2 of the French General Tax Code.

In application of Article 243 bis of the General Tax Code, the General Meeting took note that the dividends distributed for the three preceding fiscal years were as follows:

If the company holds treasury shares at the time the dividend is paid, the earnings related to those shares are not paid out and will be posted to the "carried forward" item.



Bourg-lès-Valence (26)

QUATRIÈME RÉOLUTION (Option pour le paiement du dividende en numéraire ou en actions)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide de proposer à chaque actionnaire une option entre le paiement du dividende en numéraire ou en actions créées avec jouissance du 1^{er} janvier 2008 et entièrement assimilées aux actions anciennes.

Cette option porte sur la totalité du dividende mis en distribution, sous déduction de l'acompte de 0,45 €, soit sur la somme de 1,20 € par action.

Conformément à l'article L.232-19 du Code de commerce, et connaissance prise de la moyenne des cours cotés lors des vingt séances de bourse ayant précédé la date de la présente assemblée générale communiquée par le Président, le prix de l'action qui sera remise en paiement du dividende sera de 38,00 euros.

Les actionnaires qui souhaitent opter pour le paiement du dividende en actions disposeront d'un délai compris entre la date de mise en paiement des dividendes, soit le 5 mai 2008 et le 23 mai 2008 inclus, pour en faire la demande auprès des intermédiaires financiers habilités à payer ledit dividende. En conséquence, tout actionnaire qui n'aura pas exercé son option le 23 mai 2008 au plus tard ne pourra recevoir le dividende lui revenant qu'en espèces, à partir du 2 juin 2008.

Chaque actionnaire pourra opter pour l'un ou l'autre mode de paiement du dividende, mais cette option s'appliquera au montant total du dividende pour lequel l'option lui est offerte.

Si le montant du dividende auquel il a droit ne correspond pas à un nombre entier d'actions, l'actionnaire pourra :

- soit obtenir le nombre d'actions

FOURTH RESOLUTION (Option to pay dividends in cash or in shares)

The General Meeting of Shareholders, ruling under conditions of a quorum with the majority required for ordinary general meetings, has decided to offer each shareholder an option between receiving the dividend payment in cash or in new shares earning dividends from 1 January 2008, and all in the same class as existing shares.

This option is available for the entire dividend amount to be distributed, after deduction of the €0.45 interim payment, i.e. for the amount of €1.20 per share.

In accordance with Article L.232-19 of the Commercial Code, and taking into consideration the average share price quoted over the twenty stock exchange trading days preceding the date of the General Meeting, as communicated by the Chairman, the price per share used in calculating the dividend payment is €38.00.

Shareholders who elect to receive the dividend payment in the form of shares shall between the dividend payment date, 5 May 2008, and 23 May 2008 (inclusive) make their request to the financial intermediaries authorized to pay this dividend. Therefore, any shareholder who has not exercised this option by 23 May 2008 at the latest will only be able to receive the dividend due to him in cash, payable on or soon after 2 June 2008.

Each shareholder may select either dividend payment method, but this selection will apply to the total amount of the dividend for which the option is available.

If the amount of the dividend to which he is entitled does not correspond to a whole number of shares, the shareholder may:

- either obtain the number of shares immediately greater by paying the difference in cash



Sophia Antipolis (06)

immédiatement supérieur en versant la différence en numéraire ;

- soit recevoir le nombre d'actions immédiatement inférieur complété d'une soule en espèces.

Tous pouvoirs sont donnés au Conseil d'administration avec faculté de délégation, pour effectuer toutes les opérations relatives à l'exercice de l'option et à l'augmentation de capital qui en résultera, et notamment modifier corrélativement les statuts de la société.

CINQUIÈME RÉOLUTION (Conventions réglementées)

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 correspondantes.

SIXIÈME RÉOLUTION (Autorisation donnée au Conseil d'administration pour acheter 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,

- or receive the number of shares immediately less, plus a balancing cash adjustment.

All powers are given to the Board of Directors, with authority to subdelegate, to carry out all the transactions pertaining to the exercise of this option and any resulting capital increase, and, in particular, to modify the company's articles of association accordingly.

FIFTH RESOLUTION (Regulated agreements)


The General Meeting of Shareholders, ruling under conditions of a quorum with the majority required for ordinary general meetings, having read the special report of the Statutory Auditors on the transactions addressed in Article L.225-38 of the Commercial Code took note of the conclusions of this report and approved the relevant agreements.

SIXTH RESOLUTION (Authorization given to the Board of Directors to purchase company shares)

The General Meeting of Shareholders, ruling under conditions of a quorum with the majority required for ordinary general meetings, authorized the Board of Directors to purchase shares of the company in accordance with the provisions of Articles L.225-209 et seq. of the Commercial Code for a period of 18 months.

These purchases may be carried out for the following purposes:

- facilitating market activity through a liquidity contract in accordance with the code of ethics recognized by the French Financial Markets Authority,
- grants of shares to employees subject to legal provisions,



- 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 13^e 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 810 859 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 405 429 actions ; le prix d'achat ne devra pas excéder 50 euros par action ;

- le montant maximum des fonds destinés à la réalisation de ce programme de rachat d'actions sera de 40 000 000 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.

- purchase for retention and exchange or as payment in connection with potential external growth transactions,

- cancellation of shares, subject to the general meeting's adoption of the Thirteenth Resolution presented below.

The purchases and sales of shares carried out under this authorization are to be executed within the following limits:


- the number of shares that may be purchased may not exceed 10% of the company's capital, i.e. 810,859 shares, it being stipulated that the number of shares purchased for the purpose of retention and exchange or as payment in connection with a merger, demerger or contribution transaction may not exceed 5% of the company's capital, i.e. 405,429 shares; the purchase price must not exceed €50 per share;

- the maximum amount of funds used to carry out this share repurchase program will be €40,000,000;

- the maximum number of shares that may be purchased, as well as the maximum purchase price, will be adjusted in the event of the allocation of bonus shares or division of the shares comprising the company's capital, based on the number of shares existing before and after these transactions.

These share purchases may be carried out by any means, including by acquisition of blocks of shares, and at the times that the Board of Directors deems appropriate, including during a public offering, subject to the limits of stock exchange regulations.

The General Meeting of Shareholders gave all powers to the Board of Directors, with authority to delegate them, to issue all stock exchange orders, enter into any agreements, perform all formalities and declarations, and, more generally, to do whatever is necessary to complete the transactions carried out in application of this resolution.



Cette autorisation remplace celle consentie par l'Assemblée générale mixte du 26 avril 2007, sous réserve du lancement du programme de rachat d'actions par le Conseil d'administration.

SEPTIÈME RÉOLUTION
(Ratification de la cooptation de M. Philippe Tannenbaum en qualité d'administrateur)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide de ratifier la nomination de Monsieur Philippe Tannenbaum, demeurant 31 rue Claude Bernard 75005 Paris, faite à titre provisoire par le Conseil d'administration du 10 décembre 2007 en remplacement de Monsieur Alain Bonte, 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 en 2008.

HUITIÈME RÉOLUTION
(Ratification de la cooptation de M. Arnaud de Bresson en qualité d'administrateur)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide de ratifier la nomination de Monsieur Arnaud de Bresson demeurant 40 rue des Blancs-Manteaux 75004 Paris, faite à titre provisoire par le Conseil d'administration du 5 février 2008 en remplacement de la société Banimmo, 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 en 2008.


This authorization replaces the authorization given by the Combined General Meeting of Shareholders on 26 April 2007, subject to the initiation of a share repurchase program by the Board of Directors.

SEVENTH RESOLUTION
(Ratification of the co-option of Philippe Tannenbaum as director)

The General Meeting of Shareholders, ruling under conditions of a quorum with the majority required for ordinary general meetings, decided to ratify the appointment of Philippe Tannenbaum, residing at 31 rue Claude Bernard, 75005 Paris, appointed on a provisional basis by the Board of Directors on 10 December 2007 to replace Alain Bonte, for the unexpired term of his predecessor, i.e. until the conclusion of the Meeting convened to approve the financial statements for the fiscal year ending in 2008.

EIGHTH RESOLUTION
(Ratification of the co-option of Arnaud de Bresson as director)

The General Meeting of Shareholders, ruling under conditions of a quorum with the majority required for ordinary general meetings, decided to ratify the appointment of Arnaud de Bresson, residing at 40 rue des Blancs-Manteaux, 75004 Paris, appointed on a provisional basis by the Board of Directors on 5 February 2008 to replace the company Banimmo, for the unexpired term of his predecessor, i.e. until the conclusion of the Meeting convened to approve the financial statements for the fiscal year ending in 2008.



NEUVIÈME RÉOLUTION
(Renouvellement du mandat de censeur de M. Bertrand de Feydeau)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide de renouveler le mandat de censeur de M. Bertrand de Feydeau, demeurant 59 avenue Kléber 75016 Paris, 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 en 2010.

DIXIÈME RÉOLUTION
(Renouvellement du mandat de censeur de M. Jean-Louis Charon)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide de renouveler le mandat de censeur de M. Jean-Louis Charon, demeurant 135 boulevard St Germain 75006 Paris, 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 en 2010.

ONZIÈME RÉOLUTION
(Renouvellement du mandat de censeur de M. Michael Kasser)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide de renouveler le mandat de censeur de M. Michael Kasser, demeurant 1 000 Park Avenue, New York, New York 10021 – États-Unis, 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 en 2010.

NINTH RESOLUTION
(Renewal of the term of Bertrand de Feydeau as advisory member)

The General Meeting of Shareholders, ruling under conditions of a quorum with the majority required for ordinary general meetings, decided to renew the term of Bertrand de Feydeau, residing at 59 avenue Kléber, 75016 Paris, as advisory member for a period of three years, to expire at the conclusion of the Meeting convened to approve the financial statements for the fiscal year ending in 2010.

TENTH RESOLUTION
(Renewal of the term of Jean-Louis Charon as advisory member)

The General Meeting of Shareholders, ruling under conditions of a quorum with the majority required for ordinary general meetings, decided to renew the term of Jean-Louis Charon, residing at 135 boulevard St. Germain, 75006 Paris, as advisory member for a period of three years, to expire at the conclusion of the Meeting convened to approve the financial statements for the fiscal year ending in 2010.

ELEVENTH RESOLUTION
(Renewal of the term of Michael Kasser as advisory member)

The General Meeting of Shareholders, ruling under conditions of a quorum with the majority required for ordinary general meetings, decided to renew the term of Michael Kasser, residing at 1000 Park Avenue, New York, New York, 10021, United States of America, as advisory member for a period of three years, to expire at the conclusion of the Meeting convened to approve the financial statements for the fiscal year ending in 2010.



DOUZIÈME RÉOLUTION (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 et aux censeurs une somme de 102 500 euros à titre de jetons de présence pour l'exercice en cours.

Décisions extraordinaires :

TREIZIÈME RÉOLUTION (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 6^e résolution votée ci-dessus, dans la limite de 10 % du capital par période de 24 mois,
- à réduire corrélativement le capital social.

QUATORZIÈME RÉOLUTION (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.

TWELFTH RESOLUTION (Setting directors' fees)

The General Meeting of Shareholders, ruling under conditions of a quorum with the majority required for ordinary general meetings, decided to allocate to the directors and advisory members an amount of €102,500 as directors' fees for the current fiscal year.

Extraordinary Decisions:

THIRTEENTH RESOLUTION (Authorization to cancel the shares purchased in connection with the company's purchase of its own shares)

The General Meeting of Shareholders, ruling under conditions of a quorum with the majority required for extraordinary general meetings, having taken note of the report of the Board of Directors and the special report of the Statutory Auditors, authorized the Board of Directors (with authority to subdelegate subject to conditions set by the law) for a period of 24 months:

- to cancel, on one or more occasions, the company shares purchased in connection with the implementation of the authorization given in the Sixth Resolution voted above, within the limit of 10% of the capital per 24-month period;
- to correspondingly reduce the authorized share capital.

FOURTEENTH RESOLUTION (Powers)

All powers are given to the bearer of a copy or an abstract of the minutes of this General Meeting of Shareholders, to perform all filings and publications required by current legislation.

Patrimoine locatif

Rental properties portfolio

Au 31 décembre 2007, le groupe Affine détenait 259 immeubles dont 136 faisaient l'objet de contrats de crédit-bail à des tiers et 123 autres, développant 820 000 m², acquis en pleine propriété ou financés en crédit-bail, étaient données en location. On trouvera ci-dessous les principales caractéristiques des immeubles (hors crédit-bail à des tiers).

As at December 31st, 2007, Affine group owned 259 properties, 136 of which through lease finance contracts to third parties and 123, representing 820,000 sqm, in full ownership or lease financed, and let to tenants. Hereunder are the main features of the properties (excluding lease finance to third parties).



Paris 12^e

Situation de l'immeuble Location of the property	Nom ou rue Name or street	Zone Area	Dépt Dept	Surface QP en m ² Surface in sqm	Taux d'occupation Occupancy rate	Date d'acquisition Acquisition date
Locaux d'activités et entrepôts				Industrial premises and warehouses		
Buc	Rue de Fourny	RP	78	4 040	100 %	1984
Maurepas	Rue Marie Curie	RP	78	8 370	100 %	2006
Palaiseau	Rue Léon Blum	RP	91	3 828	100 %	1995
St Germain les Arpajon	Rue des Cochets	RP	91	16 289	100 %	1999
Gennevilliers - Les Mercières	Route Principale du Port	RP	92	4 417	100 %	2006
Aulnay-sous-Bois	Rue Jean Chaptal	RP	93	3 700	100 %	1993
Bondy	Rue Andréï Sakharov	RP	93	1 586	100 %	1993
Tremblay en France	Rue Charles Cros	RP	93	19 997	100 %	2006
Tremblay en France	Rue des Chardonnerets	RP	93	1 192	100 %	1989
St Ouen l'Aumone	ZI d'Épluches – Lieudit Courcelles	RP	95	2 658*	0 %	1977
Goussainville	Rue Le Nôtre	RP	95	2 963	70 %	1995
Valbonne	Parc Sophia Antipolis, rte des Dolines	Province	06	1 316	100 %	1995
Nice	Les Gabins, rue Guiglionda	Province	06	15 706	75 %	2006
Aix les Milles	Rue Georges Claude	Province	13	5 539	100 %	1975
Marseille	Avenue de Hambourg	Province	13	1 066	100 %	1995
Miramas	Quartier Mas des Moulrières, Zac Lésud	Province	13	12 079	100 %	2007
Chevigny St Sauveur	Avenue de Tavaux	Province	21	12 985	100 %	2005
Bourg-les-Valence	Rue Irène Joliot Curie	Province	26	19 521	100 %	2005
St Quentin Fallavier	Zac de Chêne La Noirée	Province	38	20 057	100 %	1991
L' Isle d' Abeau	Rue d'Anjou – La Verpillière	Province	38	3 050	100 %	1991
Mer	Za des Mardaux	Province	41	34 000	65 %	2006
St Etienne	Molina	Province	42	42 278	En cours	2007
St Etienne	Rue Victor Grignard	Province	42	1 170	100 %	1995
Saint-Cyr-en-Val	Rue du Rond d'Eau	Province	45	38 803	100 %	2005
Bussy-Lettrée (Courbet)	Zac n° 1 Europort – Vatry	Province	51	19 211	100 %	2004
Seichamps	Rue des Grands Prés	Province	54	1 979	100 %	1995
Roubaix – Leers	Rue de la Plaine	Province	59	21 461	43 %	2005
Lezennes	ZI du Hellu	Province	59	4 133	11 %	1995
Vénissieux	Rue E. Hénaff / rue F. Pelloutier	Province	69	2 337	100 %	1998
Thouars	Rue Jean Devaux	Province	79	32 000	100 %	2007

Bureaux

Paris 12	« Tour Bercy » - Rue Traversière	Paris	75	7 783	100 %	1974
Paris 8e	Rue de Ponthieu	Paris	75	9 555	98 %	2006
Paris 8e	Rue Tronchet	Paris	75	376	100 %	1979
Paris 3e	Rue Réaumur	Paris	75	1 814	100 %	1995
Paris 3e	Rue Chapon	Paris	75	1 100	100 %	2005
Croissy Beaubourg	Bld de Courcerin	RP	77	5 575	82 %	1996
Croissy Beaubourg	Rue d'Emerainville	RP	77	1 000	81 %	2005
Croissy Beaubourg	Bld Beaubourg	RP	77	1 199	100 %	1997
Bailly	Zac du Cornouiller	RP	78	3 096	100 %	1999
Trappes	Parc de Pissaloup – Av. J. d'Alembert	RP	78	10 942	100 %	2006
Saint Germain en Laye	Rue des Gaudines	RP	78	2 024	100 %	2002
Montigny-le-Bretonneux	« TDF St Quentin » - Rue Ampère	RP	78	10 142	100 %	2003
Chatou	« Espace Lumière » - Rue E. Pathé	RP	78	4 230	83 %	2003
Saint Germain en Laye	Rue Témar	RP	78	1 450	100 %	2002

Offices

(*) Quote-part dans une indivision / Share in a joint-ownership

Situation de l'immeuble Location of the property	Nom ou rue Name or street	Zone Area	Dépt Dept	Surface QP en m ² Surface in sqm	Taux d'occupation Occupancy rate	Date d'acquisition Acquisition date
Bureaux (suite)						Offices (cont.)
Elancourt	« Parc Euclide » - Rue Blaise Pascal	RP	78	6 339	77 %	2004
Plaisir	Zac Ste Apolline, rue des Poiriers	RP	78	1 160	100 %	2005
Évry	Rue Gaston Crémieux	RP	91	7 572	100 %	1984
Brétigny/Orge	Route des Champcueils	RP	91	2 600	100 %	1989
Les Ulis	« L'Odyssée » - Rue de la Terre de Feu	RP	91	3 350	100 %	2003
Corbeil Essonnes	Darblay I – Avenue Darblay	RP	91	6 205	100 %	2003
Corbeil Essonnes	Darblay II – Rue des Petites Bordes	RP	91	2 132	100 %	2003
Malakoff	Rue Etienne Dolet	RP	92	705	100 %	1987
Issy-les-Moulineaux	Carrefour de Weiden	RP	92	2 308	100 %	2003
Rueil Malmaison	Passage Saint Antoine	RP	92	3 428	73 %	1980
Sèvres	Rue des Bruyères	RP	92	462	100 %	1984
Colombes	« Les Corvettes », avenue de Stalingrad	RP	92	13 600	87 %	2004
Saint Ouen	Rue du Docteur Bauer	RP	93	1 654	100 %	1997
Pantin	« Tour Essor » - rue Scandicci	RP	93	1 138	100 %	1994
Bagnolet	Rue Sadi Carnot	RP	93	4 108	100 %	1995
Noisy le Grand	ZI des Richardets	RP	93	1 645	100 %	2005
Kremlin Bicêtre	Rue Pierre Brossolette	RP	94	3 000	92 %	2007
Cergy Pontoise	Rue du Petit Albi	RP	95	3 000	100 %	2007
Sophia Antipolis	« Junon-Jupiter » - Les Triades - Biot	Province	06	3 461	100 %	1999
Sophia Antipolis	« Minerve » - Les Triades - Biot	Province	06	2 067	100 %	1999
Sophia Antipolis	« Les Oréades » - Route du Pin Motard	Province	06	2 307	100 %	2000
Valbonne - rose	Route des Lucioles - Sophia Antipolis	Province	06	2 781	100 %	1986
Valbonne - beige	Route des Lucioles - Sophia Antipolis	Province	06	700*	100 %	1992
Aix-en-Provence	« Décisium » - Rue Mahatma Gandhi	Province	13	2 168	80 %	1994
Aix en Provence	Rue Louis de Broglie – Zac Duranne	Province	13	880	55 %	1997
Marseille	Rue André Roussin	Province	13	1 329	100 %	1998
Marseille	« Grand Ecran » - André Roussin	Province	13	3 988	100 %	2002
Vitrolles	Zac de L'Anjoly – Ilot 375	Province	13	5 880	100 %	1993
Bayeux	Place Charles de Gaulle	Province	14	670	0 %	1995
Toulouse	Perisud	Province	31	2 599	100 %	1995
Toulouse Blagnac	Rue Marcel Doret	Province	31	2 692	100 %	1995
Toulouse	Avenue de l'Europe	Province	31	625	86 %	1995
Montpellier	Zac du Millénaire, avenue Einstein	Province	34	1 128	100 %	1995
Nantes	Route de Paris – Lot 8	Province	44	749	100 %	1992
Nantes	Route de Paris – Lot 9	Province	44	748	100 %	1992
Nantes - Marie Galante	Rue Henri Picherit	Province	44	2 992	100 %	2006
Nantes	Rue de la Garde	Province	44	2 069	77 %	1995
Orléans	Rue Léonard de Vinci / av. du Titane	Province	45	1 159	100 %	1998
St Julien les Metz	Rue Jean Burger	Province	57	8 850	98 %	2007
Lille – Lilleurope	« Tour Europe » - Parvis de Rotterdam	Province	59	5 000	100 %	2006
Lille - La Madeleine	« Périnor » – Rue Jeanne Maillotte	Province	59	7 734	80 %	2005
Villeneuve d'Ascq	« Triopolis » - Rue des Fusillés	Province	59	3 052	75 %	2004
Hesdin	Avenue François Mitterand	Province	62	566	0 %	1995
Bron	Rue du 35 ^e Régiment d'Aviation	Province	69	4 381	84 %	1996
Lyon Gerland	« Le Fontenoy » - Rue André Bollier	Province	69	3 890	61 %	2006
Lyon	« Le Dauphiné » - Rue du Dauphiné	Province	69	5 481	100 %	2005
Lyon	« Le Rhodanien » - Bld Vivier Merle	Province	69	3 472	100 %	1983

(*) Quote-part dans une indivision / Share in a joint-ownership

Situation de l'immeuble Location of the property	Nom ou rue Name or street	Zone Area	Dépt Dept	Surface QP en m ² Surface in sqm	Taux d'occupation Occupancy rate	Date d'acquisition Acquisition date
Bureaux (suite)			Offices (cont.)			
Villeurbanne	Bld du 11 Novembre	Province	69	5 790	100 %	2002
Avignon	Clos Fontanille – Chemin Mainajaries	Province	84	860	0 %	1991
Evere	Stroobants, Picardie 1	Belgique		4 077	63 %	1999
Zaventem	Alma Court	Belgique		16 042	66 %	1999
Antwerp	Atlantic House	Belgique		27 995	76 %	1998
Koningslo	Athena Business Centre	Belgique		17 373	82 %	2002
Bruxelles	Raketstraat, rue de la Fusée	Belgique		6 349	100 %	2004
Evere	Honeywell H4 & H5	Belgique		12 801	100 %	2001
Evere	Honeywell H3	Belgique		12 092	0 %	2001
Antwerp	Lange LozanaStraat	Belgique		7 356	100 %	2000
Bruxelles	Avenue des Arts	Belgique		3 826	47 %	2006
Kontich	Prins Boudewijhlann	Belgique		6 541	100 %	2007

Surfaces et centres commerciaux			Retail premises			
Bercy	« Tour Gamma » - Rue de Bercy	Paris	75	1 481	100 %	2006
Vert St Denis	RN6 - Cesson	RP	77	4 032	100 %	1977
Quincy sous sénart	Val d'Yerres II	RP	91	3 681*	15 %	1986
St Cloud	Rue du Calvaire	RP	92	2 676	79 %	2004
Clamart	Avenue du Général de Gaulle	RP	92	4 955	En cours	2007
Troyes-Barbery St Sulpice	Quartier Les Valliers, RN19	Province	10	6 993	100 %	2007
Bordeaux	Quai de Bacalan	Province	33	23 066	44 %	2005
St Etienne	Rue Louis Braille - Dorianvest	Province	42	5 070	65 %	2006
Saran	RN20	Province	45	2 364	100 %	2007
Lannemezan Campistrou	Lieudit « Le Pas de Bedat »	Province	65	850*	0 %	1985
Verviers	Gérarchamps	Belgique		6 365	100 %	2006
Eeklo	Kruger Park	Belgique		12 718	100 %	1996
Antwerp	Bouwcentrum	Belgique		22 365	100 %	2007

Hôtels restaurants			Hotels and restaurants			
Frontignan	« La Peyrade »	Province	34	1 001	100 %	1985
Orléans (Résid. étudiants)	Route du Faubourg Madeleine	Province	45	1 590*	100 %	1989
Biarritz	Avenue de l'Impératrice	Province	64	606*	100 %	1990

Divers			Miscellaneous			
Paris 12 (parkings)	Rue Traversière	Paris	75	23 U.	100 %	1997
Saint-Cloud	Rue du Calvaire	RP	92	4 076	61 %	2004
Berlin	Goerzallee - Zehlendorf	Allemagne		18 313	93 %	2005
Bruxelles	La Hulpe	Belgique		Terrain	100 %	2005

(*) Quote-part dans une indivision / Share in a joint-ownership

Mécénat Sponsorship

Affine aide le logement social

Le conseil d'administration d'Affine a approuvé un programme triennal de soutien à l'association Habitat et humanisme. Celle-ci met à la disposition des populations pauvres ou marginalisées des logements qu'elle achète, rénove ou construit. S'appuyant sur 53 M€ de fonds propres et de prêts de l'Etat, Habitat et Humanisme dispose de plus de 1 200 logements et gère 1 300 logements confiés par des propriétaires privés.

Affine soutient Pro Musicis

Fondée en 1965 à Paris par Eugène Merlet, Pro Musicis a une double mission :

- aider dans leur carrière des musiciens de la nouvelle génération, de niveau international, en leur organisant des concerts publics,
- offrir à ces artistes la possibilité de partager leur talent, lors de « concerts de partage », avec ceux qui vivent dans l'isolement, la souffrance ou la pauvreté : personnes âgées, handicapés, personnes en centre de réhabilitation, sans-abri, détenus, etc.

Affine supports social housing

The Board of directors of Affine has approved a 3-years programme to support the association "Habitat et Humanisme". It puts at the disposal of poor or marginalised people housing which it buys, renovate or build. Relying on €53m of equity and loans from the state, "Habitat et Humanisme" owns more than 1,200 flats and manages 1,300 flats belonging to private people.

Affine supports Pro Musicis

Established in 1965 in Paris by Eugène Merlet, Pro Musicis has a two-fold mission:

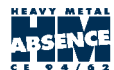
- to enhance the careers of young musicians, at an international level, by organising public concerts for them,
- to give these artists the opportunity to share their talent, at "community service concerts" performed for those who live in isolation, suffering or poverty: the old, disabled, those at rehabilitation centres, the homeless, prisoners, etc.



Ce logo certifie que l'origine des fibres utilisées pour la fabrication de ce papier résulte d'une économie forestière intégrée et durable où les politiques en matière d'abattage et de replantage sont respectées.
This mark aims to certify the origin of papermaking fibres from integrated and sustainable forestry operations where controlled felling and replanting policies are enacted.



Le logo *Selected Secondary Fibres* certifie l'utilisation de fibres (secondaires) recyclées issues de matières premières sélectionnées garantissant des matériaux bruts de haute qualité, exempts d'impuretés et mécaniquement robustes.
The *Selected Secondary Fibres* mark certifies the use of recycled (secondary) pulp fibres originating from selected materials to ensure high quality raw materials which are free of impurities and mechanically sound.





Société anonyme au capital de 47 700 000 €
A French société anonyme with share capital of 47,700,000 €
712 048 735 RCS PARIS

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