Groupe Affine

2008

Rapport de gestion - Management report

1ère partie : Rapport d'activité - First part : Business review

GROUPE AFFINE

Affine est une SIIC cotée sur Euronext Paris.

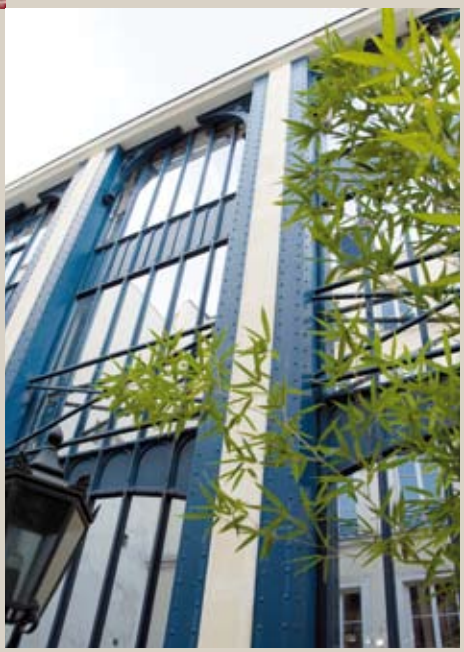
Notre métier : l'immobilier d'entreprise

Patrimoine locatif :

Surface :
843 000 m²

Nombre d'immeubles :
125

Valeur patrimoniale :
€ 1,1 Milliard



Sommaire
Table of contents

Évolution du groupe	2	Changes in Group structure
Structure du groupe	3	Structure of the Group
Chiffres clés	4	Key figures
Faits marquants	5	Key events
Gouvernement d'entreprise	6	Corporate governance
La parole aux dirigeants	7	Message from the management
LE GROUPE		**THE GROUP**
Résultats consolidés	9	Consolidated profit and loss
Cash-flow consolidé	11	Consolidated cash-flow
Les immeubles	12	Buildings
Financement	15	Financing
Actif net réévalué	20	Net asset value
Perspectives	20	Outlook
LES SOCIÉTÉS		**THE COMPANIES**
Affine	21	Affine
Banimmo	28	Banimmo
AffiParis	32	AffiParis
Concerto Développement	34	Concerto Développement
Promaffine	35	Promaffine
BFI	37	BFI
Affine en bourse	38	Affine shares
Données sociales et environnementales	43	Social and environmental information
Comptes consolidés	45	Consolidated statements
Résolutions proposées à l'Assemblée Générale	48	Resolutions presented to the Annual General Meeting
Patrimoine locatif	63	Rental properties portfolio

Évolution du groupe
Changes in Group Structure

La structure du groupe a peu évolué durant l'exercice 2008, à l'exception de deux opérations de cession auxquelles a procédé Affine dans le cadre de son recentrage sur les activités les plus proches de son statut de foncière :

- en février, elle a cédé à AtriA Capital Partenaires sa participation majoritaire dans Affine building construction and design (Abcd), en accord avec les dirigeants de celle-ci qui conservent leur participation antérieure,
- en avril, elle a vendu la participation de 10,2 % qu'elle détenait dans la SICAFI belge Montea, répartie entre Banimmo (à hauteur de 47,9 %) et le Holding Communal (à hauteur de 52,1 %) qui a ainsi accru sa participation dans la SICAFI. Banimmo (dont Affine détient 50,0 %) était déjà actionnaire de Montea à hauteur de 15,1 %,
- en juin, Banimmo a cédé sa participation de 32,50 % dans Devimmo,
- en décembre, Banimmo a cédé sa participation de 100 % dans Gérard Champs Invest.

Banimmo a également acquis en juillet 100 % des titres M.F.S.B. et 25 % supplémentaires de Schoonmers Bergten.

Par ailleurs, huit sociétés ont été créées et une participation dans une société acquise (toutes destinées à accueillir un ou des immeubles) et six ont fait l'objet d'une TUP ou d'une radiation.

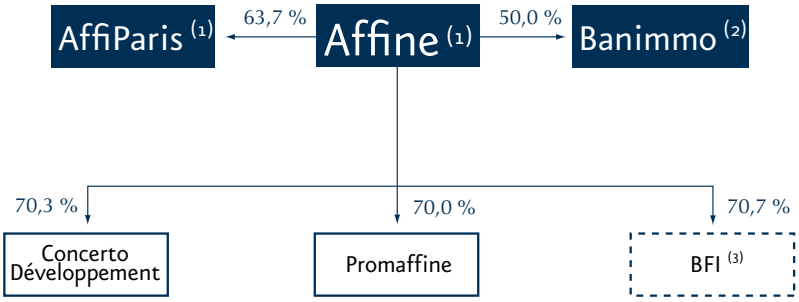
There was limited change to the Group's structure in 2008, with the exception of two sales transactions that Affine carried out as part of its policy of refocusing on activities that are most closely related to its status as a property company:

- in February, it sold to AtriA Capital Partenaires its majority stake in Affine building construction and design (Abcd), in agreement with the latter's managers, who retain their prior investments,
- in April, it sold its 10.2% stake in the Belgian SICAFI Montea, divided between Banimmo (at 47.9%) and Holding Communal (at 52.1%), which thus increased Banimmo's investment in the SICAFI. Banimmo (of which Affine owns 50.0%) was already a Montea shareholder, with a 15.1% stake,
- in June, Banimmo sold its 32.50% equity stake in Devimmo,
- in December, Banimmo sold its 100% equity stake in Gérard Champs Invest.

In July, Banimmo also acquired 100% of the shares of M.F.S.B. and 25% additional shares of Schoonmers Bergten.

In addition, eight companies were created and one investment in a company was made (all these companies are deemed to hold one or more buildings); six companies were removed by universal asset transfer and one by a write-off.

Structure du groupe
Structure of the Group

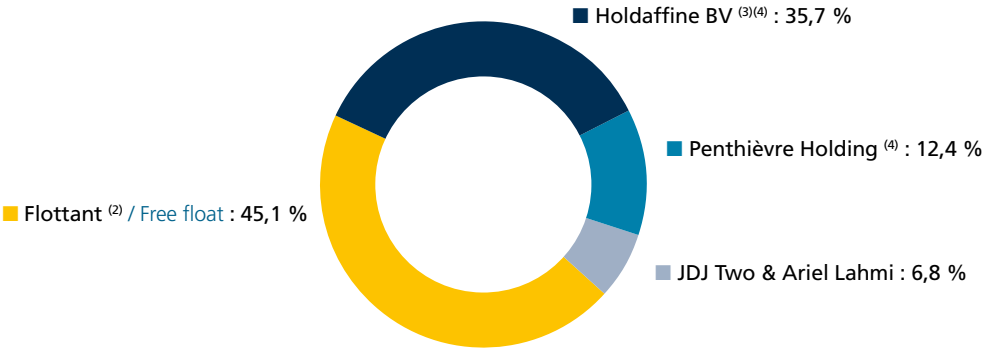


(1) Société cotée sur Euronext Paris. / Company listed on Euronext Paris.

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

(3) Société destinée à sortir du périmètre. / Company to be removed from scope of consolidation.

Répartition du capital (1)
Breakdown of ownership (1)



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

- Holdaffine : 51,3 %
- Penthièvre Holding : 8,9 %
- JDJ Two & Ariel Lahmi : 5,7 %
- Flottant / Free float : 34,1 %

(2) Dont AXA Investment Managers détenait 6,1 % du capital (7,6 % des droits de vote) .
Of which AXA Investment Managers owns 6.1% of the capital (7.6% of the voting rights).

(3) Holdaffine est une société holding non cotée dont la seule activité est la détention du contrôle d'Affine. Elle ne détient pas de participations dans d'autres sociétés et n'a aucune dette. Son actionnariat au 31 décembre 2008 se répartit comme suit :
- 85,8 % : dirigeants d'Affine : Maryse Aulagnon (à travers MAB Finances) et Alain Chaussard,
- 10,6 % : K3 Europe – fonds privé américain,
- 3,6 % : divers.

Holdaffine is an unlisted holding company whose sole activity is holding a controlling interest in Affine. It does not have investments in other companies or any debt. As of December 31, 2008, its ownership was broken down as follows:
- 85.8%: directors of Affine: Maryse Aulagnon (through MAB Finances) and Alain Chaussard,
- 10.6%: K3 Europe – American private equity fund,
- 3.6%: other.

(4) Sociétés ayant déclaré une action de concert (décision AMF 208C1181).
Companies that declared themselves to be acting in concert (AMF Decision 208C1181).

Chiffres clés (en M€)
Key figures (in € millions)

Comptes consolidés	2007 [1] retraité / restated *	2008	Consolidated statements
Chiffre d'affaires HT [1]	138	135	**Revenues ex VAT[1]**
Investissements	164	194	**Investments**
dont :			**of which:**
Croissance externe	34	-	Acquisition
Immeubles de placement [2]	89	182	Investment properties[2]
Location-financement	9	-	Lease finance
Titres de participation [3]	33	12	Equity investments[3]
Total de bilan	**1 359**	**1 393**	**Total Balance sheet**
dont :			**of which:**
Immeubles de placement [4]	967	1 106	Investment properties[4]
Location-financement	109	88	Lease finance
Participations	86	62	Equity investments
Fonds propres (avant affectation)	**566**	**475**	**Shareholders' equity (before allocation)[7]**
Dettes financières nettes	569	755	Net financial debt
Résultat courant	**11,5**	**9,7**	**Operating income**
Résultat net comptable	**91,6**	**(37,3)**	**Net profit**
Valeur d'expertise du patrimoine locatif			**Appraised value of rental properties**
Droits inclus	996	1 141	Including transfer taxes
Actif net réévalué (hors droits) [5]	**360**	**281**	**Net asset value (excluding transfer taxes)[5]**

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

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

(1) Y compris marge sur opérations de développement. / Including margin on development operations.
(2) Au coût historique, en pleine propriété ou financés en crédit-bail. / At historic cost, in full ownership or lease financed.
(3) Au coût historique. / At historic cost.
(4) Y compris encours et créances rattachées et immeubles destinés à être cédés. / Including assets under construction and related receivables and buildings to be sold.
(5) Après neutralisation des ORA et des TSDI. / After neutralisation of mandatory convertible bonds (ORA) and perpetual subordinated loan notes (TSDI).
(6) Après augmentation du nombre d'actions suite au paiement d'une partie du dividende 2008 en actions. / After the increase in number of shares following payment of part of the 2008 dividend in shares.
(7) Y compris Obligations Remboursables en Actions (ORA) et Titres Subordonnés à Durée Indéterminée (TSDI). / Including ORA and TSDI.

Mulhouse (68)

Faits marquants
Key events

Février

Cession d'Abcd à Atria Capital Partenaires.

February

Sale of Abcd to Atria Capital Partenaires

Avril

Acquisition de 6 niveaux de bureaux (7 500 m²), dans la Tour Lilleurope, au cœur d'Euralille (59), au-dessus de la gare TGV/Eurostar.

Acquisition d'un ensemble immobilier de 5 200 m², à usage d'activités et de bureaux à Mulhouse (68).

April

Acquisition of 6 floors of offices (7,500 sqm), in the Tour Lilleurope, in the centre of Euralille (59), above the TGV/Eurostar station.

Acquisition of a 5,200 sqm building complex in Mulhouse (68) for business activities and offices.

Mai

Cession de la Tour Bercy par Affine à AffiParis. Cet immeuble de grande hauteur loué à la SNCF est situé à proximité immédiate de la Gare de Lyon et offre une surface totale de 7 800 m².

May

Sale of the Tour Bercy by Affine to AffiParis. This skyscraper rented to SNCF is adjacent to the Gare de Lyon and has a total surface area of 7,800 sqm.

Juin

Reclassement au sein de l'actionnariat d'Affine : Penthièvre Holding détient en direct 12,4 % du capital d'Affine (et 8,4 % des droits de vote) et Holdaffine 41,4 % (56,4 % en droits de vote), les deux sociétés agissant de concert.

June

Realignment of Affine's shareholders: Penthièvre Holding owns 12.4% of Affine's capital directly (and 8.4% of voting rights) and Holdaffine 41.4% (56.4% of voting rights), with the two companies acting in concert.

Septembre

Acquisition en VEFA d'un ensemble commercial composé de deux galeries commerciales (4 800 m²), de bureaux et de parkings dans le centre-ville de Nevers (58).

September

Acquisition in a state of future completion of a business complex consisting of two shopping malls (4,800 sqm), offices and parking spaces in the city centre of Nevers (58).

Novembre

Cession d'un ensemble immobilier de bureaux de 5 800 m² à Croissy-Beaubourg (77), zone de Paris Est.

November

Sale of a 5,800 sqm office building complex in Croissy-Beaubourg (77), in the Paris Est zone.

Décembre

Cession de deux immeubles de bureaux de 4 500 m², à Chatou (78), situés dans le parc d'affaires « Espace Lumière ».

December

Sale of two office buildings measuring 4,500 sqm in Chatou (78), located in the *"Espace Lumière"* business park.

Gouvernement d'entreprise
Corporate Governance

Conseil d'Administration au 4 mars 2009 / Board of Directors at March 4, 2009

Administrateurs / Directors

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
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 général 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 Economic Affairs of the Association *Diocésaine de Paris*
Michael Kasser	K3 Europe

Direction générale / Management

Maryse Aulagnon	Président-Directeur général Chief Executive Officer
Alain Chaussard	Directeur général délégué Deputy Chief Executive Officer

La parole aux dirigeants
Message from the management

2008, l'année où le monde a changé

Le monde a changé en 2008, mais le nouveau monde ne se dessine pas encore. Dans cette période de tempête, le rôle des dirigeants est d'abord de raffermir le socle sur lequel repose la société et de tenter d'anticiper les évolutions ; c'est ce qui a guidé la définition des priorités pour 2009… tant il est vrai que l'adversité révèle les véritables forces et faiblesses des sociétés.

Notre stratégie depuis l'année 2008 est guidée par quelques principes simples :

- adapter les axes de notre développement : les investissements ont été ralentis et sont encore plus sélectifs, en même temps que sont renforcés les travaux d'amélioration du patrimoine existant. Par ailleurs, le recentrage du groupe sur l'activité foncière conduit à céder les activités qui ne sont pas au cœur du métier ;

2008, the Year when the World changed

The world changed in 2008, but the new world is not defined yet. During this stormy period, the role of leaders is first and foremost to reinforce the foundation on which companies rest and try to prepare for further developments. This is what has guided us in defining our priorities for 2009, as adversity reveals the real strengths and weaknesses of companies.

Since 2008, our strategy has been guided by a few simple principles:

- adapting the focus of our development: investment has slowed down and even more selective, while measures to improve the existing asset base have been strengthened. Also, refocusing the group on property activities has led us to dispose of activities that are not a core part of our business;

- établir de nouvelles priorités : vigilance dans le suivi de la trésorerie, sécurisation de la dette, attention particulière portée aux locataires en place et aux préoccupations qu'ils ont eux-mêmes en période de crise, meilleure maîtrise des coûts, recherche d'une rentabilité accrue des fonds propres ;

- setting new priorities: close monitoring of cash, securement of debts, special attention paid to existing tenants and their own concerns during this crisis, accrued control of costs, seeking to make total equity more profitable;

- communiquer activement auprès des actionnaires, analystes, banquiers et investisseurs potentiels, sur cette stratégie, sa pertinence quant à la pérenité du résultat opérationnel et notre santé financière.

- actively communicating with shareholders, analysts, bankers and potential investors on this strategy and its relevance to operating income and our financial vigour over the long term.

Pour autant, Affine n'a pas été épargnée par la crise : en particulier, dans un marché pratiquement gelé depuis l'été, les cessions ont connu un net ralentissement, et le groupe a enregistré un montant de plus-values en retrait important par rapport à l'an dernier. Néanmoins, la santé financière de la société permet d'assurer à ses actionnaires un dividende qui s'inscrit dans les perspectives annoncées.

For all that, Affine was not spared by the crisis: more specifically, in a market that has been virtually frozen since the summer, sales have clearly slowed down, and the group has indicated a significant decrease in capital gains compared with last year. Nevertheless, the company's financial strength makes it possible to guarantee its shareholders dividends in accordance with forecasts.

Le cours de bourse a été très malmené : certes comme les autres valeurs immobilières et financières, mais aussi parce que certains fonds actionnaires se sont trouvés contraints de vendre dans l'urgence au-delà des capacités de liquidité du titre pour faire face à des retraits de leurs propres investisseurs. Avec le retour – un jour – de la confiance, il nous semble que le marché devrait reconnaître qu'en dépit des difficultés, la valeur économique de la société est préservée.

Stock prices have taken a beating, as have other real estate and financial stocks, but also because certain funds found themselves obliged to sell urgently beyond the liquidity of the security when faced with massive withdrawals from customers. When – eventually – investor trust returns, we believe that the market will recognise that despite our difficulties, the economic soundness of the company has been preserved.

2009 ne verra pas nécessairement la fin de la crise, mais Affine aborde cette année de transition bien armée et avec détermination, en état de marche pour tirer le meilleur parti possible du nouveau monde économique et immobilier qui se profile.

The crisis may not necessarily end in 2009, but in this year of transition, Affine is well equipped, determined and ready to make the best of the new economic and real estate world as it emerges.

Maryse Aulagnon
Président-Directeur général
Chairman and
Chief Executive Officer

Alain Chaussard
Vice-Président Directeur général
Vice-Chairman and
Deputy Chief Executive Officer

Saint-Germain en Laye (78)

LE GROUPE
THE GROUPE

Résultats consolidés
Consolidated profit and loss

NB : Les comptes commentés dans ce rapport et présentés sont établis en normes IFRS en comptabilité commerciale et non bancaire comme les années précédentes. Afin de permettre une comparaison de l'évolution des résultats, les comptes 2007 ont également été retraités en comptabilité commerciale. Les comptes en comptabilité bancaire certifiés sont fournis dans le rapport financier.

NB: The statements referred to and presented in this report have been prepared in accordance with IFRS standards for corporate instead of banking financial statements, as had been the case in prior years. To facilitate a comparison of the change in results, the 2007 statements have also been restated in corporate accounting terms. Statements based on certified accounting rules for banks are provided in the financial report.

Résultat consolidé (M€) (1)	2007 retraité / restated (6)	2008 (5) (6)	Consolidated profit and loss (€ millions)(1)
Marge opérationnelle (2)	**81,1**	**77,0**	**Operating margin(2)**
Résultat financier (3)	(29,1)	(35,5)	Financial income(3)
Charges d'exploitation et divers	(36,3)	(30,4)	Operating expenses and miscellaneous
Impôts sur les sociétés	(4,2)	(1,3)	Corporate income tax
Résultat courant	**11,5**	**9,7**	**Current profit**
Plus-values nettes de cession	28,9	7,0	Net capital gains on property sales
Résultat courant après cession	**40,4**	**16,7**	**Current profit after property sales**
Variation de juste valeur des immeubles	27,6	(46,9)	Change in fair value of properties
Variation de juste valeur des instruments financiers	1,8	(12,6)	Change in fair value of financial instruments
Profit de dilution	12,5	-	Dilution profit
Divers (4)	1,0	0,1	Miscellaneous(4)
Impôts différés net d'Exit Tax	8,3	5,4	Deferred tax net of Exit Tax
Résultat net comptable	**91,6**	**(37,3)**	**Net income profit**
Dont part du groupe	78,2	(37,5)	Of which Group share

(1) Sur la base des comptes IFRS en présentation commerciale. / Based on IFRS accounting standards for corporations.
(2) Hors variation de juste valeur. / Excluding change in fair value.
(3) Hors profit de dilution et variation de juste valeur. / Excluding profit from dilution and change in fair value.
(4) Quote-part de sociétés mises en équivalence, variation des écarts d'acquisition, résultat net d'activités arrêtées ou en cours de cession. / Share in companies consolidated using the equity method, change in goodwill, net profit from activities that have been discontinued or are being sold.
(5) Le résultat d'Abcd a été pris en compte jusqu'à sa date de sortie du périmètre, soit à hauteur de 0,17 M€. / The profit of Abcd has been included until the day it was removed from the scope of consolidation, and totalled €0.17m.
(6) Afin de mieux refléter les composantes du résultat et de son évolution, la contribution de BFI est prise en compte poste par poste, alors que dans les comptes 2008 publiés dans le rapport financier, elle n'apparaît que sous la rubrique « Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession ». To more clearly reflect the components of the profit and its changes, the contribution of BFI has been accounted for entry by entry, while in the 2008 statements published in the financial report, it simply appears under the heading "After-tax profit from businesses that have been discontinued or are being sold".

Alma Court (Belgique)

Compte tenu de la cession d'Abcd fin février 2008, la baisse apparente de **la marge opérationnelle** de 4,1 M€ est constituée pour - 6,1 M€ des effets de la fin de la contribution d'Abcd à compter de mars 2008, et d'un accroissement de 2,1 M€ de la marge dégagée par les autres sociétés du groupe, qui s'explique elle-même par :

- une progression de 11,4 % de la marge dégagée par les immeubles de placement (63,5 M€), résultat d'une progression de 15,8 % des loyers,
- la poursuite de l'érosion de la marge de l'activité de crédit-bail (5,9 M€ contre 7,8 M€ en 2007),
- une baisse importante de la marge dégagée par les opérations de développement immobilier (2,2 M€ en 2008 contre 10,5 M€ en 2007),
- une hausse de 21,5 % de la marge dégagée par les centres d'affaires, qui atteint 4,1 M€.

Le **résultat courant** reflète en outre :

- un alourdissement des frais financiers qui se sont élevés à 35,5 M€ contre 29,1 M€ en 2007, en raison de l'augmentation de la dette et de la hausse des taux d'intérêt à court terme en 2008,
- une baisse significative des charges d'exploitation qui, hors Abcd, diminuent de 31,8 M€ à 29,5 M€ (- 7,3 %), en raison pour l'essentiel d'une baisse des honoraires et des dotations aux amortissements et provisions.

En 2008, le résultat courant atteint ainsi 9,7 M€ (Abcd incluse) et 9,8 M€ (Abcd exclue), contre 11,5 M€ (Abcd incluse) et 9,4 M€ (Abcd exclue) en 2007, **soit une progression à périmètre constant de 3,4 %** (hors Abcd).

Recognizing the sale of Abcd at the end of February 2008, the apparent €4.1m decline in **the operating margin** consists of -€6.1m from the effects of the end of the contribution of Abcd in March 2008 and a €2.1m increase in the margin generated by other Group companies, which is itself attributable to:

- an 11.4% increase in the operating margin from Investment properties (€63.5m), the result of a 15.8% rise in rental payments,
- the continuing decline in the operating margin from leasing activities (€5.9m versus €7.8m in 2007),
- a significant drop in the operating margin from real estate development (€2.2m in 2008 versus €10.5m in 2007),
- a 21.5% increase in the operating margin from business centres, which rose to €4.1m.

Operating profit also reflects:

- higher financial costs that rose to €35.5m versus €29.1m in 2007, due to the higher level of debt and the increase in short-term interest rates in 2008,
- a significant drop in operating expenses, which, excluding Abcd, fell from €31.8m to €29.5m (-7.3%), primarily due to a decline in fees and allocations to depreciation and provisions.

In 2008, operating profit thus totalled €9.7m (Abcd included) and €9.8m (Abcd excluded), versus €11.5m (Abcd included) and €9.4m (Abcd excluded) in 2007, **an increase of 3.4%** (Abcd excluded) **on a like-for-like basis**.

Compte tenu du faible volume de cession d'immeubles (31,7 M€), les plus-values de cession sont en net retrait : 7,0 M€ contre 28,8 M€ en 2007. Pour 2008, le **résultat courant après cessions** du groupe atteint donc 16,7 M€, contre 40,4 M€ en 2007.

Le **résultat net comptable** tient compte par ailleurs d'un certain nombre d'écritures comptables, dont notamment une variation négative de juste valeur des immeubles de placement de 46,9 M€ et de celle des instruments financiers de 12,6 M€. Il s'établit en conséquence à - 37,3 M€, alors que le résultat net comptable de 2007 avait atteint 91,6 M€, par suite notamment d'une variation positive de la juste valeur des immeubles de 27,6 M€ et de deux profits exceptionnels : un profit de dilution de 12,3 M€ lors de l'OPV de Banimmo et un produit d'impôts différés net d'Exit Tax de 8,3 M€ résultant pour l'essentiel de l'adoption par AffiParis du statut de SIIC.

Due to the low volume of building disposals (€31.7m), capital gains were down sharply: €7.0m versus €28.8m in 2007. In 2008, the Group's **operating profit after disposals** was thus €16.7m versus €40.4m in 2007.

The **reported net profit** also takes into account a number of accounting entries, particularly a negative adjustment to the fair value of rental buildings of €46.9m and to financial instruments of €12.6m. There was therefore a reported net loss of -€37.3m, while in 2007 there was a net profit of €91.6m, resulting primarily from a €27.6m positive adjustment to the fair value of buildings and two instances of extraordinary income: a €12.3m dilution profit from the IPO of Banimmo and €8.3m in income from deferred taxes net of Exit Tax, primarily due to AffiParis's adoption of SIIC status.

Diamond Building (Belgique)

Cash-flow consolidé
Consolidated cash flow

Flux de trésorerie (M€)	2007	2008	Cash Flow (€ millions)
Capacité d'autofinancement (hors coût de l'endettement et impôt)	56,7	50,0	Cash flow (excluding cost of debt and taxes)
Variation du BFR	(10,8)	(1,3)	Change in working capital requirement (WCR)
Impôt	(10,4)	(3,6)	Taxes
Divers (branche d'activité destinée à être cédée)		2,7	Other (business held for sale)
Cash-flow opérationnel	**35,5**	**47,7**	**Operating cash flow**
Cash-flow d'investissement	(28,9)	(171,1)	Investment cash flow
Cash-flow de financement	24,2	101,9	Financing cash flow
Variation de trésorerie	30,8	(21,5)	Change in cash position

Saint-Cloud (92)

L'activité opérationnelle a dégagé un cash-flow positif de 47,7 M€ au cours de 2008, contre 35,5 M€ en 2007. Cette augmentation provient du fait que la baisse de la capacité d'autofinancement liée à celle de la marge opérationnelle a été plus que compensée :

- une baisse de 6,8 M€ de l'impôt payé au cours de la période,
- une quasi-stabilité du BFR, résultant d'une forte baisse des créances clients chez Concerto Développement (et à un degré moindre chez Affine), compensée par une baisse du poste fournisseurs et une augmentation des stocks (chez Concerto Développement).

La poursuite de l'effort d'investissement au premier semestre de l'année a entraîné un cash-flow négatif de 171,1 M€ (contre 28,9 M€ en 2007).

Le solde net des opérations de financement, y compris les dividendes versés (23,0 M€), dégage un cash-flow positif de 101,9 M€ (contre 24,2 M€ en 2007).

La trésorerie a en conséquence sensiblement diminué au cours de l'année (- 21,5 M€) mais reste à un niveau confortable de 21,2 M€ au 31 décembre 2008 (hors lignes de crédit).

Operations generated a positive cash flow of €47.7m in 2008, versus €35.5m in 2007. This increase was attributable to the fact that the decrease in cash flow related to the operating margin was more than offset by:

- a €6.8m drop in taxes paid during the period,
- fairly stable WCR, due to a sharp drop in customer receivables at Concerto Développement (a smaller decline occurred at Affine), offset by a decline in supplier payables and an increase in inventory (at Concerto Développement).

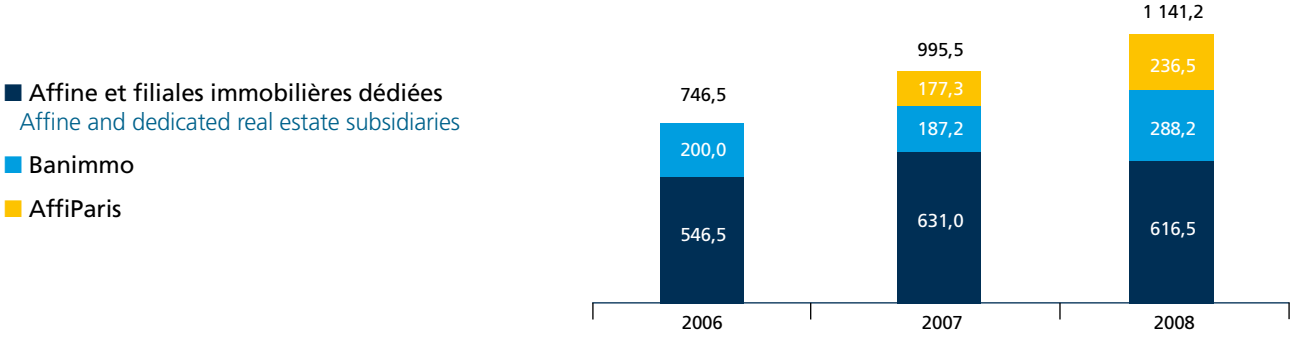
The continuing investment flow carried out during the first half of the year resulted in negative cash flow of €171.1m (versus €28.9m in 2007).

The net balance of financial operations, including dividends paid of €23.0m, resulted in a positive cash flow of €101.9m (versus €24.2m in 2007).

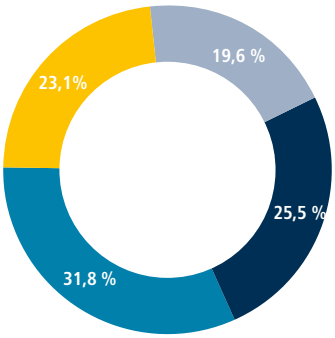
The cash level thus fell significantly during the year (-€21.5m) but remains at a comfortable level of €21.2m at December 31, 2008 (excluding lines of credit).

Les immeubles
Building

Valeur d'expertise, droits inclus (en M€) au 31 Décembre 2008
Appraised value, transfer tax included (in € millions) at December 31, 2008

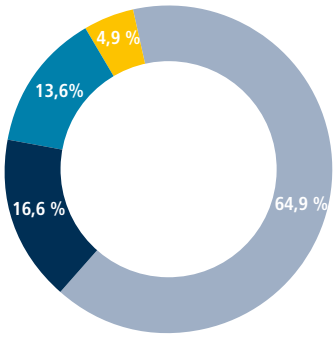


Répartition géographique en valeur
Breakdown of value by region



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

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



- Bureaux / Offices
- Entrepôts / Warehouses
- Surfaces commerciales / Shopping centres
- Autres / Others

Le groupe a procédé à la valorisation de son patrimoine locatif à fin 2008 par de nouvelles expertises externes pour 85 % de sa valeur et par mise à jour interne pour les autres actifs. La valeur des 125 immeubles s'établit à 1 141 M€, contre 996 M€ à fin 2007 droits inclus.

La juste valeur du patrimoine augmente de 952 M€ à 1 087 M€. Cette variation résulte :

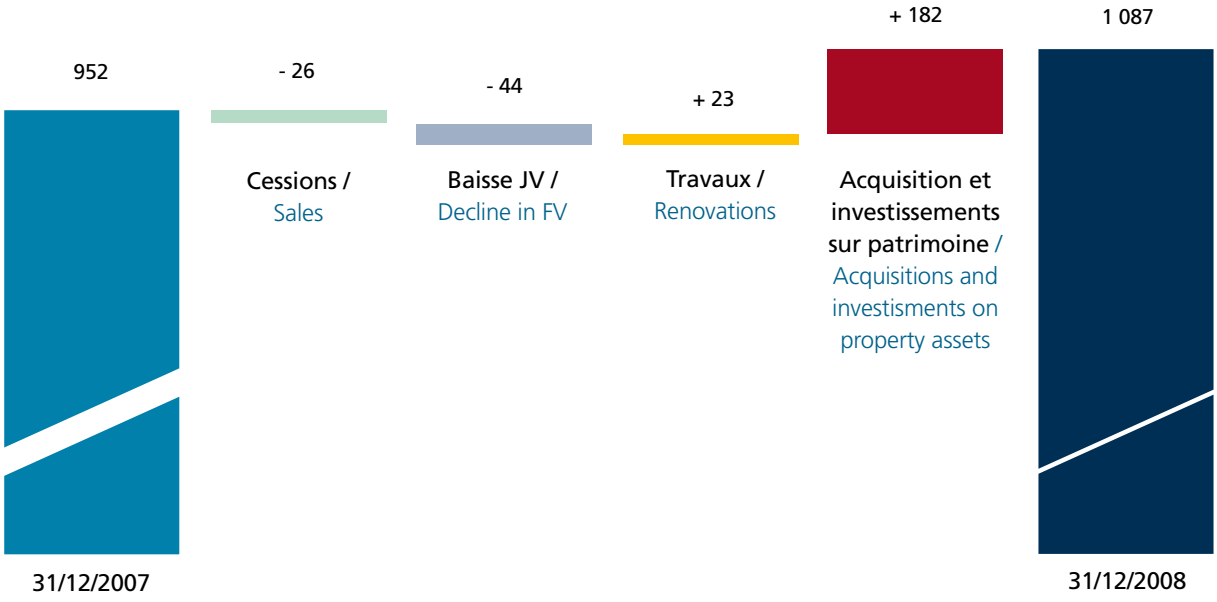
- d'un montant de 182 M€ d'investissements (contre 89 M€ en 2007), réparti à hauteur de 32 % pour Affine, 53 % pour Banimmo et 15 % pour AffiParis (hors cession interne de la Tour Bercy),
- de cessions à hauteur de 26 M€,
- de 23 M€ de travaux de valorisation des immeubles,
- d'une baisse de 44 M€ de la juste valeur.

At the end of 2008, the Group valued its rental properties portfolio using outside experts for 85% of its value and using an internal appraisal for the remaining assets. The value of the 125 buildings totalled €1,141m, versus €996m at year-end 2007, transfer taxes included.

The fair value of properties increases from €952m to €1,087m. This variation resulted from:

- investments totalling €182m (versus €89m in 2007), broken down as follows: 32% for Affine, 53% for Banimmo and 15% for AffiParis (excluding the internal sale of *Tour Bercy),*
- sales of €26m,
- €23m in building renovation work,
- a €44m decline in fair value.

Variation de la valeur des immeubles (hors droits) (en M€)
Change in building valuations (excluding transfer taxes) (in € millions)



La juste valeur du portefeuille à périmètre constant a diminué pour sa part de 4,6 % résultant :

- d'une baisse de 13,3 % par suite d'un accroissement des taux de capitalisation retenus pour les expertises,
- d'une hausse de 8,7 % provenant de l'augmentation du loyer moyen des immeubles contenus dans le périmètre constant, par la signature de nouveaux baux et les effets de l'indexation des loyers.

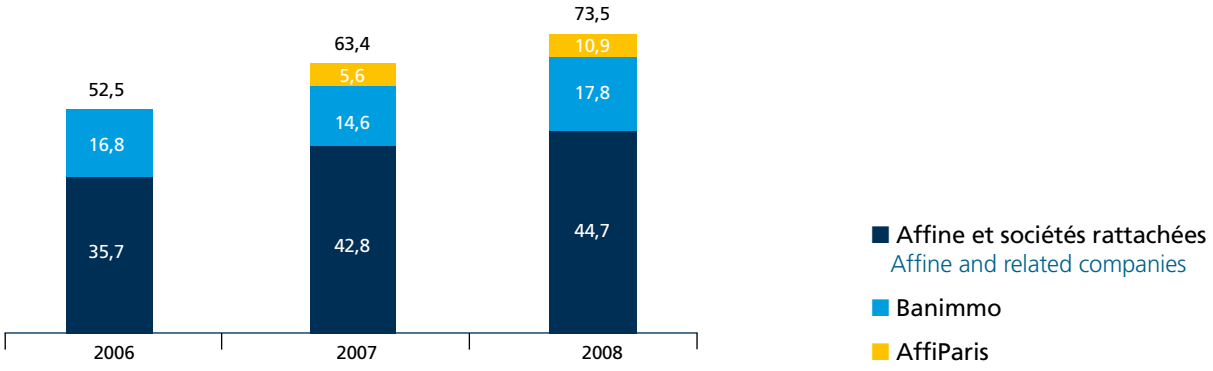
En 2008, le montant des revenus locatifs s'est élevé à 73,4 M€, en hausse de 15,9 % par rapport à 2007 répartis à hauteur de 60,8 % pour Affine et sociétés rattachées, 24,3 % pour Banimmo et 14,9 % pour AffiParis.

The portfolio's fair value on a like-for-like basis itself fell 4.6% due to:

- a 13.3% drop following an increase in the capitalisation rate used by the experts,
- a 8.7% increase due to the rise in average rents in the building portfolio on a like-for-like basis, the signature of new leases, and the effects of rent indexation.

In 2008, the amount of rental revenues totalled €73.4m, up 15.9% compared to 2007 broken down as follows: 60.8% for Affine and associated companies, 24.3% for Banimmo and 14.9% for AffiParis.

Revenus locatifs (en M€)
Rental revenues (in € millions)



Financement
Financing

Le groupe Affine met en œuvre depuis de nombreuses années une gestion de sa dette basée sur :

- des relations fidèles avec des banques diversifiées,
- des financements dédiés par opérations, de taille moyenne, avec octroi de sûretés réelles,
- des emprunts de longue durée amortissables,
- l'exclusion en principe de covenants financiers sur la société.

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

For many years, the Affine Group has managed its debt based on:

- strong relationships with a diversified group of banks,
- financings tied to specific transactions, of moderate size, secured with mortgages,
- long-term amortising loans,
- the general avoidance of financial covenants on the company itself.

When the drastic cutback in credit availability occurred after the summer, the Affine Group was thus able to have adequate resources under favourable conditions, both for financing its acquisitions and for refinancing transactions in its existing portfolio.

Saint-Étienne (42)

Le total des crédits mis en place (hors Banimmo) s'élève à 152,5 M€ (hors lignes de crédit confirmées), dont 51,3 M€ pour Affine (et ses filiales dédiées), et 101,2 M€ pour AffiParis, à comparer à un montant total d'amortissements de la dette bancaire de 107,8 M€ sur la période. En dépit du renchérissement des conditions bancaires, la marge moyenne de ces nouveaux crédits est restée inférieure à 100 points de base. Tous ces crédits bénéficient d'une couverture de taux sous forme de caps, tunnels ou swaps.

The total financing in place (excluding Banimmo) was €152.5m (excluding confirmed lines of credit), of which €51.3m was for Affine (and its dedicated subsidiaries) and €101.2m was for AffiParis, compared to €107.8m in total amortisation of bank debt during the period. Despite generally costly conditions for bank debt, the average spread for these new loans remained below 100 basis points. Interest rates for all these credits are hedged through caps, tunnels or swaps.

Affine dispose par ailleurs à ce jour de lignes de crédit à court terme confirmées pour un montant total de 17 M€, auprès de deux banques. Aucune de ces lignes n'est utilisée au 31 décembre 2008.

Affine also currently has confirmed short-term lines of credit totalling €17m from two banks. Neither of these lines was used at December 31, 2008.

Banimmo dispose pour sa part d'une ligne permanente de 210 M€ auprès d'un pool bancaire pour le financement de ses investissements et le « back-up » des émissions de certificats de trésorerie. Cette ligne est tirée au 31 décembre 2008 à hauteur de 151,6 M€. Cette ligne sera ramenée à 70 M€ en septembre 2011 et entièrement échue en septembre 2012. Banimmo a procédé par ailleurs à des émissions de certificats de trésorerie sur le marché belge, dont l'encours s'élevait en fin 2008 à 30,7 M€.

Banimmo has a permanent line of €210m from a banking pool, which is used for financing its investments and as back-up for its commercial paper. This line was drawn down by €151.6m on December 31, 2008. This line will be reduced to €70m in September 2011 and will expire in its entirety in September 2012. Banimmo has also issued commercial paper in the Belgian market, and had outstandings of €30.7m at the end of 2008.

Au 31 décembre 2008 la dette financière (nette de la trésorerie) du groupe s'établit à 755 M€, contre 569 M€ à fin 2007. Elle représente 1,6 fois le montant des fonds propres (qui comprennent le produit des émissions d'ORA et de TSDI). Déduction faite :

- de la dette allouée au crédit-bail (45 M€),
- de celle finançant les titres de participation (29 M€),
- et de celle correspondant aux opérations de développement (22 M€),

la dette financière nette correspondant aux immeubles de placement (et aux sociétés mises en équivalence soit 28 M€) s'élève à 660 M€, conduisant à un LTV de 56,5 % contre 45,8 % fin 2007.

At December 31, 2008, the Group's financial debt (net of cash on hand) was €755m versus €569m at year-end 2007. It represented 1.6 times equity (which includes the convertible bond and perpetual subordinated loan note issues). After deducting:

- the debt allocated for leasing activities (€45m),
- the amount used to finance investment securities (€29m),
- and the amount representing development activities (€22m),

the net financial debt for Investment properties (and companies accounted for by the equity method for €28m) totalled €660m, resulting in an LTV ratio of 56.5% compared to 45.8% at year-end 2007.

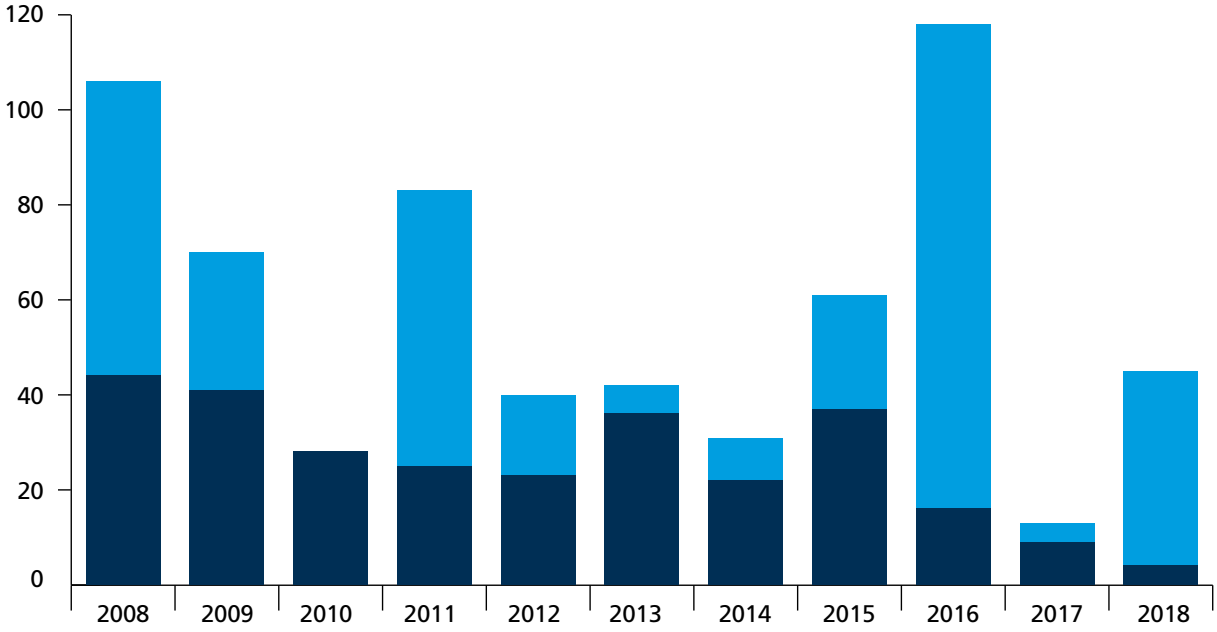
Le rapport des frais financiers sur la moyenne des dettes financières nettes fait ressortir un coût moyen de la dette de 5,9 %.

Hors Banimmo, la durée moyenne des dettes au 31 décembre 2008 est de 6,4 années. Ces dettes sont amorties à un rythme correspondant à la vie de l'actif sous-jacent, le solde du crédit étant remboursé à l'échéance finale. Le graphique ci-dessous montre que le groupe ne doit faire face à aucune échéance majeure au cours des prochaines années.

Financial costs on the average net financial debt resulted in an average cost of debt of 5.9%.

Excluding Banimmo, the average maturity of debt as of December 31, 2008, was 6.4 years. These debts amortize at a rate corresponding to the life of the underlying asset, with the balance of the loan repaid at final maturity. The graph below shows that the Group has no major maturities occurring over the next several years.

Athena Business Center (Belgique)



■ Amortissements annuels / Annual amortisation
■ Remboursement à échéance / Repayment at maturity

Covenants

Les emprunts contractés par les sociétés du groupe sont généralement dédiés à l'acquisition, au redéveloppement ou au refinancement d'un actif ou d'un petit nombre d'actifs. Ils sont le plus souvent assortis de clauses prévoyant le respect par l'emprunteur d'un ou de plusieurs ratios financiers relatifs à ou aux actif(s) qu'ils financent. Un petit nombre de concours prévoient des covenants applicables au niveau de la société emprunteuse elle-même.

Covenants

Loans contracted by the Group's companies are generally for the purpose of an acquisition or the renovation or refinancing of a single asset or of a small number of assets. The agreements most often have clauses requiring the borrower to observe one or more financial ratios pertaining to the asset(s) that are being financed. A small number of agreements specify covenants applicable at the level of the borrowing company itself.

Issy-les-Moulineaux (92)

Ces covenants sont dans la plupart des cas appliqués à des ratios de type LTV (encours du crédit/juste valeur), DSCR (revenus/service de la dette) ou ICR (revenus/intérêts), les seuils à respecter et les conséquences en cas de franchissement du seuil étant variables selon les opérations. Dans la plupart des cas, l'écart doit être compensé par un remboursement anticipé partiel (ratio LTV) ou la constitution d'un gage-espèces (ratios DSCR ou ICR).

In most cases, these covenants apply ratios based on LTV (loan outstandings/ fair value), DSCR (revenues/debt service) or ICR (revenues/interest); the thresholds to be observed and the consequences of crossing the thresholds vary depending on the transaction. In most cases, the difference must be offset by a partially accelerated repayment (LTV ratio) or by the establishment of cash security (DSCR and ICR ratios).

Pour Affine et ses filiales dédiées, seize crédits immobiliers représentant un encours de 136,5 M€ (soit 35 % de la dette envers les banques) sont assortis de covenants répartis comme suit :

- à hauteur de 114,3 M€, de ratios relatifs à l'opération : LTV seul (15,7 M€), LTV et ICR (27,6 M€), LTV et DSCR (51,0 M€) ou DSCR seul (20,1 M€),
- à hauteur de 22,2 M€, de ratios relatifs à la société : LTV (à 75 %) et ICR (à 200 %).

Trois crédits relatifs à des achats ou des refinancements d'actions sont assortis de clauses « d'arrosage » usuelles et comportent également pour deux d'entre-eux des covenants sur des ratios de type LTV de la société (fixés à 60 et 65 %) et le ratio ICR de la société (à 200 %).

Pour AffiParis :

- deux crédits, représentant un encours de 82,8 M€ sont assortis d'un covenant concernant le respect d'un ratio LTV pour l'actif considéré,
- un crédit, d'un montant de 15,1 M€ comporte une clause de respect d'un ratio LTV au niveau de la société et d'un ratio DSCR sur l'actif,
- un crédit, d'un montant de 33,4 M€ prévoit le respect d'un ratio DSCR pour l'actif considéré.

For Affine and its dedicated subsidiaries, sixteen real estate loans representing outstandings of €136.5m (or 35% of its bank debt) are under agreements with covenants, broken down as follows:

- for loans totalling €114.3m, ratios related to the transaction: LTV only (€15.7m), LTV and ICR (€27.6m), LTV and DSCR (€51.0m) and DSCR only (€20.1m),
- for loans totalling €22.2m, ratios pertaining to the company: LTV (75%) and ICR (200%).

Three loans for purchases or refinancings of shares have agreements with standard top up collateral clauses, and two of these have covenants on ratios linked to the company's LTV (set at 60% and 65%) and ICR (at 200%).

For AffiParis:

- two loans with outstandings of €82.8m have covenants regarding maintaining an LTV ratio for the related asset,
- one loan in the amount of €15.1m has a clause regarding maintaining an LTV ratio at the company level and a DSCR ratio at the asset level,
- one loan in the amount of €33.4m requires maintenance of a DSCR ratio for the asset concerned.

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

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

Au 31 décembre 2008, et à ce jour, toutes les sociétés du groupe respectent l'intégralité des ratios imposés.

At December 31, 2008, and to date, all of the Group's companies were in compliance with all required ratios.

Rue d'Enghien - Paris 10e (75)

Actif net réévalué
Net asset value

Les fonds propres totaux s'élèvent au 31 décembre 2008 à 475,5 M€, et en part du groupe à 385,3 M€, soit une variation de 17,2 % reflétant la variation négative de la juste valeur des immeubles et des instruments financiers (- 59,5 M€), la baisse de valeur de la participation d'Affine dans Altarea (- 25,4 M€) et intégrant la distribution du dividende au titre de 2007. En neutralisant les quasi-fonds propres que constituent les produits de l'émission de 75 M€ de TSDI en juillet 2007 et des émissions de 30 M€ d'ORA en 2003 et 2005, l'actif net réévalué hors droits s'établit donc au 31 décembre 2008 à 280,6 M€, soit **34,6 € par action**, en recul de 22,1 % par rapport au 31 décembre 2007. À fin 2008, le cours de bourse (13,0 €) reflétait donc une décote de 62,4 % par rapport à l'ANR. Droits inclus, l'ANR par action s'établit à 41,7 €.

Total shareholders' equity was €475.5m at December 31, 2008, and the Group share was €385.3m, a decline of 17.2%, reflecting the negative change in the fair value of buildings and financial instruments (-€59.5m), the decline in the value of Affine's investment in Altarea (-€25.4m), and the distribution of the 2007 dividend. If the effects of the quasi-equity generated by the €75m perpetual subordinated loan notes issue in July 2007 and the €30m mandatory convertible bond issues in 2003 and 2005 are neutralized, the net asset value excluding transfer taxes was €280.6m at December 31, 2008, or **€34.6 per share**, down 22.1% compared to 2007. At the end of 2008, the share price of €13.0 thus reflected a 62.4% discount to NAV. Transfer taxes included, the NAV per share was €41.7.

Perspectives
Outlook

Les perspectives du groupe Affine pour 2009 dépendent largement de l'évolution de la crise financière mondiale et de ses répercussions sur le marché immobilier. En attendant le début d'une incertaine sortie de crise, le groupe va poursuivre sa politique de recentrage sur ses activités de foncière, d'amélioration de sa rentabilité et de gestion financière prudente, propre à lui permettre de pouvoir le moment venu renouer avec une politique de développement.

The 2009 outlook for the Affine Group hinges on developments in the international financial crisis and its repercussions on the real estate market. While it awaits the beginning of a recovery from this crisis, the timing of which is uncertain, the Group will continue its policy of refocusing on real estate activities and enhancing its profitability and prudent financial management so that it will be in a position to reinstitute its growth policy when the opportunity to do so arises.

Lyon (69) - Le Rhodanien

LES SOCIÉTÉS
THE COMPANIES

Les sociétés foncières
The real estate companies

Affine et ses filiales immobilières dédiées

NB : Afin d'assurer une meilleure compréhension des comptes, les informations commentées dans cette partie concernent la sous-consolidation d'Affine et de ses filiales dédiées à la détention d'un ou de plusieurs immeubles.

1-Activité de foncière

Le portefeuille d'Affine et de ses structures dédiées comprend 83 immeubles répartis entre la région parisienne (hors Paris) et les autres régions, ainsi qu'un ensemble immobilier en Allemagne. Il occupe 578 000 m² et sa valeur est estimée, droits inclus, au 31 décembre 2008 à 609,7 M€. À périmètre constant, cette valeur est en baisse de 5,6 % par rapport à celle à fin 2007.

Les loyers des baux en vigueur au 31 décembre représentent un montant de 45,4 M€, en progression de 2,4 % (en dépit de la cession de la Tour Bercy à AffiParis qui représentait 6 % du loyer global à fin 2007), et de 4,8 % à périmètre constant.

Hors nouvelles acquisitions, Affine a signé 17 nouveaux baux et 5 renouvellements portant sur une surface totale de 20 685 m².

Parmi les vingt plus importants locataires, qui représentent 49 % 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 : SNCF, Wincanton, Nissan, Amadeus, TDF, Mairie de Corbeil-Essonnes, etc.

Affine and its dedicated real estate subsidiaries

NB: To make for a better understanding of the statements, the information covered in this section concerns the sub-consolidation of Affine and its subsidiaries dedicated to the ownership of one or more buildings.

1-Real Estate activities

The portfolio of Affine and its dedicated entities includes 83 buildings in the Paris region (excluding Paris) and other regions, as well as a property complex in Germany. It totals 578,000 sqm and its value is estimated, transfer tax included, at €609.7m at December 31, 2008. On a like-for-like basis, its value was down 5.6% compared to its level at year-end 2007.

Leases in effect at December 31 represented an amount of €45.4m, up 2.4% (despite the sale of ***Tour Bercy*** to AffiParis, which represented 6% of total rentals at year-end 2007), and 4.8% on a like-for-like basis.

Excluding new acquisitions, Affine signed 17 new leases and 5 renewals covering a total surface of 20,685 sqm.

Among the twenty largest tenants, who represent 49% of total rents, none accounted for 10% of total rents, thus avoiding any concentration of risk to rental income. The most significant tenants are: SNCF, Wincanton, Nissan, Amadeus, TDF, the Town of Corbeil-Essonnes, etc.

Lille (59)

Au 31 décembre 2008, le taux d'occupation financier du patrimoine d'Affine et de ses structures dédiées (hors immeubles en restructuration : Val d'Yerres, Bordeaux et Saint-Cloud) s'établissait à 93,9 %, contre 94,5 % fin 2007.

Affine a acquis en 2008, directement ou par l'intermédiaire de structures dédiées, deux actifs pour un montant total de 19,7 M € :

- un immeuble à usage d'activités et de bureaux de 5 300 m² (et 92 parkings) entièrement loué à Mulhouse (68), dans le parc d'activités de la Mer Rouge,
- six niveaux représentant environ 7 500 m² de surfaces de bureaux entièrement loués (ainsi que 88 parkings et un espace commercial de 400 m²) dans la tour Euralille surplombant la gare TGV de Lille (59), et dont Affine détenait déjà les quatre étages supérieurs.

Au cours de l'exercice, des travaux de réhabilitation, d'un montant total de 16,2 M€, ont été entrepris sur l'ensemble immobilier de 44 000 m² à usage d'entrepôts et de bureaux acquis en 2007 à Saint-Étienne (zone de Molina) et destiné à trois locataires. La livraison à La Poste et à la société Arcole est intervenue en fin d'année. L'Établissement de Diffusion, d'Impression et d'Archives du Commissariat de l'Armée de Terre (EDIACAT) a pris possession de ses locaux début 2009.

Par ailleurs deux opérations d'aménagement de centre-ville sont en cours de réalisation :

- à Arcachon (33), Affine a signé une promesse avec Eiffage pour l'acquisition en VEFA d'environ 2 700 m² de commerces de détail (ainsi qu'une résidence de tourisme) dans la ZAC du centre-ville, en face de l'Hôtel de Ville. L'ensemble est livrable à mi-2011.

At December 31, 2008, the financial occupancy rate of the properties belonging to Affine and its dedicated entities (excluding buildings being restructured in Val d'Yerres, Bordeaux and Saint-Cloud) was 93.9%, compared to 94.5% at year-end 2007.

During 2008, Affine acquired, directly or through the intermediary of dedicated entities, two properties for a total of €19.7m:

- a fully let building for business and office space of 5,300 sqm (and 92 parking spaces) in Mulhouse (68), in the *Mer Rouge* business park,
- six levels with about 7,500 sqm of fully let office space (as well as 88 parking spaces and a 400 sqm shopping area) in the Tour Euralille above the TGV station in Lille (59), where Affine already owns the four floors above.

During the year, €16.2m of renovation work was undertaken in the 44,000 sqm property complex of warehouses and offices that was acquired in 2007 in Saint-Étienne *(Zone de Molina)* and designed for three tenants. Delivery to La Poste (the French postal service) and the company Arcole took place at the end of the year. The French Army's archives and printing service (EDIACAT) took possession of its space at the beginning of 2009.

In addition, two development projects are underway in city centres:

- in Arcachon (33), Affine signed a commitment with Eiffage to acquire in a state of future completion about 2,700 sqm of retail sales space (as well as a tourist residence) in the city centre ZAC (integrated development zone), opposite the Town Hall. This complex is due to be delivered in mid-2011.

- à Nevers (58), Affine a acquis en VEFA auprès d'Eiffage l'Espace Colbert, un ensemble de 4 900 m² de commerces de détail autour d'un hypermarché Carrefour Market et 1 000 m² de bureaux et parkings, en bordure de la zone piétonne du centre-ville, livrable à la fin du premier semestre 2010.

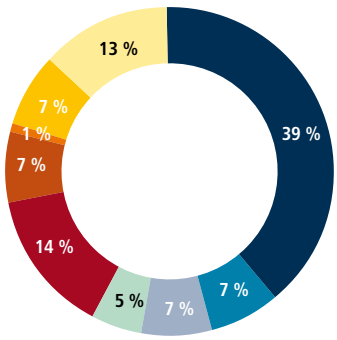
Au cours du premier semestre, Affine a procédé à la cession de la Tour Bercy située à Paris 12e à AffiParis, en dégageant une plus-value sociale, diminuée des droits de mutation, de 17,9 M€. Dans le cadre de la rationalisation de son portefeuille d'immobilier de bureaux, Affine a également procédé durant la cession de quelques actifs non stratégiques constitués pour l'essentiel par deux immeubles situés à Croissy-Beaubourg (5 800 m²) et à Chatou (4 500 m²). Ces deux cessions ont été conclues aux niveaux de valorisation de fin 2007 et dégagent une plus-value par rapport à leur prix de revient de 3,5 M€.

- in Nevers (58), Affine has acquired the Espace Colbert in a state of future completion from Eiffage; it is a 4,900 sqm complex for retail shops around a Carrefour Market hypermarket with 1,000 sqm of offices and parking spaces. It borders the city centre's pedestrian zone, and is deliverable in the first half of 2010.

In the first half of 2008, Affine sold the *Tour Bercy* located in Paris' 12th arrondissement to AffiParis, resulting in a capital gain, adjusted for transfer taxes, of €17.9m for the company. As part of its programme to rationalise its office real estate portfolio, Affine also sold several non-strategic assets, consisting primarily of two buildings located in Croissy Beaubourg (5,800 sqm) and Chatou (4,500 sqm). These two disposals were completed at 2007 valuation levels, resulting in a capital gain of €3.5m over their cost price.

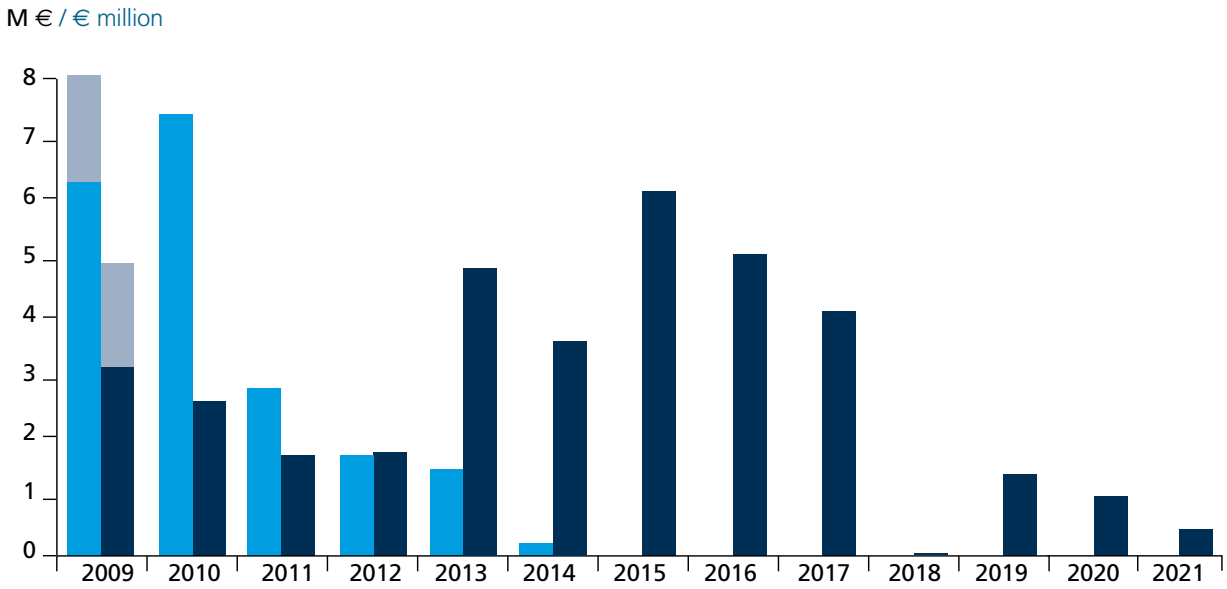
Arcachon (33)

Répartition du portefeuille clients d'Affine par secteur d'activité (en surface)
Breakdown of Affine's portfolio of clients by business sector (in terms of surface)



- Services
- Elec. télécom
- Informatique / Information technology
- Activités scientifiques / Scientific activities
- Commerce / Retail
- Industrie – BTP / Industry construction
- Agro-alimentaire, textile / Agro/food, textiles
- Transports / Transportation
- Autres / Other

Échéance des baux en vigueur au 31 décembre 2008
Expiration of leases in effect on December 31, 2008



■ Expiration de la période ferme des baux. / Expiration of fixed lease terms.
■ Expiration des baux. / Expiration of leases.
■ Délais de résiliations échus. / Time elapsed for terminations.

2-Activité de crédit-bail

Aucune nouvelle opération n'a été réalisée en 2008 et les encours poursuivent leur érosion naturelle. Au cours de l'exercice, 25 crédit-preneurs ont levé l'option d'achat de leur crédit-bail, dont 4 par anticipation, en dégageant une plus-value de 0,8 M€. En conséquence les engagements bruts ont été ramenés de 271,9 M€ à fin 2007 à 244,4 M€ à fin 2008, et les engagements nets de 109,3 à 91,0 M€. Le montant des redevances a poursuivi sa décroissance pour atteindre 24,8 M€ en 2008 contre 27,2 M€ l'année précédente.

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

2-Leasing activities

There were no new transactions in 2008 and the existing portfolio continued its natural decline. During the year, 25 lessees exercised their option to purchase their leases, of which 4 acted early, resulting in a capital gain of €0.8m. Gross commitments therefore fell from €271.9m at year-end 2007 to €244.4m at year-end 2008, and net commitments rom €109.3m to €91.0m. Fees continued to decline, and were €24.8m in 2008 versus €27.2m in the prior year.

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

	Seuils	Affine	
Ratio de solvabilité			**Solvency ratio**
Rapport entre les fonds propres nets et le total des risques pondérés	8 %	23,5 %	Net equity capital divided by total weighted assets
Coefficients de liquidité			**Liquidity ratios**
Au titre du mois de janvier 2009 ratio d'observation :	100 %	1 787 %	For the month of January 2009 Anticipated ratios:
1er ratio (février/mars 2009)	100 %	1 503 %	1st ratio (February/March 2009)
2e ratio (2e trimestre 2009)	100 %	1 561 %	2nd ratio (2nd quarter 2009)
3e ratio (2e semestre 2009)	100 %	1 466 %	3rd ratio (2nd half 2009)
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

3-Résultats (sous-consolidation : Affine et filiales dédiées)
3-Results (sub-consolidation: Affine and dedicated subsidiaries)

Sous-consolidation (M€)	2007	2008	Sub-consolidation (€ millions)
Marge opérationnelle (1)	**51,9**	**46,2**	**Operating margin**(1)
Résultat financier (2)	(8,5)	(13,4)	Financial income(2)
Charges d'exploitation et divers	(15,8)	(14,8)	Operating expenses and other
Impôt sur les sociétés	(0,3)	(0,7)	Corporate income tax
Résultat courant	**27,3**	**17,3**	**Operating profit**
Plus-values nettes de cession	3,3	3,8	Capital gains on disposals
Résultat courant après cession	**30,6**	**21,1**	**Operating profit after disposals**
Variation de juste valeur des immeubles	32,7	(33,8)	Change in fair value of buildings
Variation de juste valeur des instruments financiers	0,9	(4,3)	Change in fair value of financial instruments
Profit de dilution sur titres Banimmo	12,5	-	Profit on dilution of Banimmo shares
Divers (3)	0,4	0,0	Other(3)
Impôts différés	(1,8)	3,4	Deferred taxes
Résultat net comptable	**75,4**	**(13,6)**	**Net profit**
Dont part du groupe	76,1	(15,8)	Of which Group share

NB : Les comptes consolidés d'Affine et de ses filiales dédiées sont établis en normes IFRS et conformément au plan comptable commercial.
NB: The consolidated statements of Affine and its dedicated subsidiaries are prepared in accordance with IFRS standards and conform to business accounting principles.

(1) Hors variation de juste valeur. / Excluding changes in fair value.
(2) Hors profit de dilution et variation de juste valeur. / Excluding profit from dilution and change in fair value.
(3) Quote-part de sociétés mises en équivalence, variation des écarts d'acquisition, résultat net d'activités arrêtées ou en cours de cession. Share in subsidiaries consolidated using the equity method, changes in goodwill, net profit from businesses that have been discontinued or are being sold.

La baisse de 11 % de la marge opérationnelle recouvre des évolutions diverses :

- la marge sur immeubles de placement est restée quasiment stable à 38,0 M€ (- 4 %) en dépit de la vente à AffiParis de la Tour Bercy et de la comptabilisation en 2007 d'un revenu exceptionnel de 1,3 M€ chez Jardins des Quais,

- la marge dégagée par la location financement est en sensible repli (5,9 M€ en 2008 contre 7,8 M€ en 2007) en raison de l'érosion naturelle du portefeuille et de l'absence d'opérations nouvelles.

Corrigé du profit exceptionnel de dilution généré par la participation dans Banimmo en 2007, et hors impact de la variation de juste valeur sur les instruments financiers, le résultat financier s'est sensiblement dégradé pour s'établir à - 13,4 M€ contre - 8,5 M€ en 2007, par suite notamment d'une baisse importante des dividendes reçus des filiales (9,4 M€ contre 17,0 M€ en 2007).

Compte tenu d'une légère baisse des charges d'exploitation et de l'impôt, le résultat courant atteint 17,3 M€ contre 27,3 M€ en 2007, (- 36,6 %). Après prise en compte des plus-values de cession, d'un montant analogue à celui de l'an dernier, le résultat courant après cession est en retrait de 31,0 % à 21,1 M€.

Le résultat net enregistre la brutale inversion des écritures comptables de juste valeur, tant sur les immeubles de placement (- 33,8 M€ contre + 32,7 M€ en 2007) que sur les instruments financiers (- 4,3 M€ contre + 0,9 M€ en 2007) : il passe ainsi pour la sous-consolidation Affine d'un bénéfice comptable de 75,4 M€ en 2007 à une perte comptable de 13,6 M€ en 2008.

Au sein de la sous-consolidation Affine, Jardins des quais, détenue à parité par Affine et Banimmo, est propriétaire d'un centre « Quais des marques » à Bordeaux (33). Le centre, dont le taux d'occupation continue de s'améliorer (65 % à fin 2008) a réalisé un chiffre d'affaires de 4,3 M€, contre 2,5 M€ en 2007.

The 11% decline in the operating margin is the result of a number of diverse developments:

- the margin on investment properties remained fairly stable at €38.0m (-4%) despite the sale of the *Tour Bercy* to AffiParis and the recognition in 2007 of €1.3m in exceptional income from *Jardins des Quais,*

- earnings from lease financing activities declined markedly (€5.9m in 2008 versus €7.8m in 2007) due to the natural erosion of the portfolio and the absence of new transactions.

Adjusted for the extraordinary income from dilution generated by the investment in Banimmo in 2007, and excluding the impact of the change in fair value of financial instruments, financial income was down sharply, posting a loss of -€13.4m versus a loss of -€8.5m in 2007, primarily due to a significant drop in dividends received from subsidiaries (€9.4m versus €17.0m in 2007).

After recognizing slightly lower operating and tax expenses, operating profit was €17.3m versus €27.3m in 2007 (-36.6%). After accounting for capital gains on disposals, which were comparable to those of the prior year, operating profit after disposals was down 31.0% to €21.1m.

Net profit reflected the drastic accounting fall of fair value, both on investment properties (-€33.8m versus +€32.7m in 2007) and financial instruments (-€4.3m versus +€0.9m in 2007); the Affine sub-consolidation, thus reported a profit of €75.4m in 2007 compared with an accounting loss of €13.6m in 2008.

Within the Affine sub-consolidation, *Jardins des Quais*, held 50/50 by Affine and Banimmo, owns the "*Quais des Marques*" shopping centre in Bordeaux (33). The centre, whose occupancy rate continues to improve (65% at year-end 2008) earned revenues of €4.3m versus €2.5m in 2007.

Compte tenu notamment des coûts liés à la commercialisation, qui devrait être achevée en 2009, le résultat net est en perte de 3,0 M€ contre 3,4 M€ en 2007.

After taking account expenses for marketing, which should be completed in 2009, the net result was a loss of €3.0m versus the loss of €3.4m in 2007.

Chantilly (60)

4-Résultats (comptes individuels)

Les comptes individuels d'Affine seule, établis en normes françaises, conduisent à un résultat d'exploitation de 13,8 M€, contre 18,7 M€ en 2007 ; cette évolution résulte de plusieurs facteurs :

- la poursuite de la baisse de la contribution du crédit-bail (- 3,3 M€),
- la sensible diminution des dividendes versés par les filiales : 11,4 M€ en 2008 contre 19,7 M€ en 2007,
- un impact négatif de 4,3 M€ de la baisse du cours d'Affine sur les actions propres acquises par la société,
- un changement de comptabilisation du résultat de Jardins des Quais, dorénavant comptabilisé l'année courante : l'exercice 2008 enregistre donc les pertes de 2007 et 2008 (3,2 M€ au total dont 1,7 M€ en 2007).

Ces facteurs négatifs n'ont été que partiellement compensés par une augmentation de 16,6 M€ des plus-values de cession par rapport à 2007, en conséquence de la vente de la Tour Bercy.

Le résultat net de 12,6 M€ est en baisse de 4,2 M€ soit 25,4 % par rapport à 2007 (16,8 M€), la différence étant du même ordre que la perte de valeur des actions propres. Ce résultat entraîne une obligation de distribution de 0,3 M€ au titre des opérations de crédit-bail et de 12,3 M€ au titre des opérations relevant du statut de SIIC (dont 10,7 M€ pouvant être étalés sur 2 ans).

4-Results (company statements)

Affine's company statements, prepared in accordance with French standards, show operating profit of €13.8m versus €18.7m in 2007. This change is attributable to several factors:

- the continuing decline in the contribution from leasing activities (-€3.3m),
- the marked drop in dividends paid by subsidiaries: €11.4m in 2008 versus €19.7m in 2007,
- a €4.3m negative impact from the decline in Affine's share price on the treasury stock acquired by the company,
- a change in the accounting method for the results of *Jardins des Quais*, which are now reflected in the current year: 2008 statements thus show the losses of 2007 and 2008 (€3.2m in total, of which €1.7m in 2007).

These negative factors were only partially offset by a €16.6m increase in capital gains on disposals compared to 2007 due to the sale of the *Tour Bercy*.

Net profit of €12.6m was down €4.2m, or 25.4%, compared to 2007 (€16.8m), with the difference being about the same as the amount of the decline in the value of treasury shares. This performance results in an obligation to distribute €0.3m in connection with leasing transactions and €12.3m for operations relevant to its status of SIIC (of which €10.7m can be spread over 2 years).

Lozana (Belgique)

Banimmo

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

Au 31 décembre 2008, Banimmo détenait 23 immeubles, pour une superficie totale de près de 230 000 m² qui dégagent un revenu locatif annuel de 24,9M€ sur la base des baux en vigueur au 31 décembre. Au cours de l'exercice, la société a signé de nouveaux baux pour 6 200 m² (dont 3 650 en Belgique et 2 550 en France). À la fin de l'année, le taux d'occupation était de 89 %.

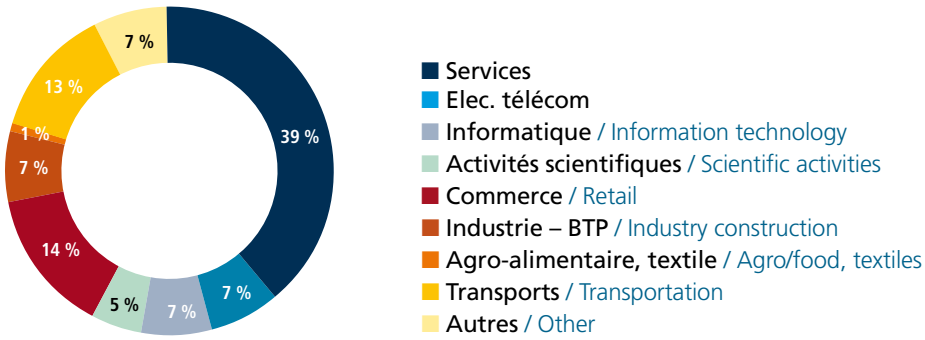
En raison de la nature de l'activité de Banimmo, à savoir le repositionnement ou le redéveloppement d'immeubles ou de sites, un tiers environ de son patrimoine ne fait pas l'objet d'une évaluation à la juste valeur. Cette situation rend peu significative l'évolution de la valeur du patrimoine du sous-groupe. Elle s'élevait à fin 2008 à 288,2 M€ et a enregistré une variation de - 0,7 % à périmètre constant.

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

On December 31, 2008, Banimmo owned 23 buildings with a total surface area of almost 230,000 sqm which generated annual rental income of €24.9m based on leases in effect at December 31. During the year, the company signed new leases for 6,200 sqm (of which 3,650 sqm in Belgium and 2,550 sqm in France). At the end of the year, the occupancy rate was 89%.

Due to the nature of Banimmo's activities, which involve the repositioning and redevelopment of buildings or sites, about a third of its assets are not subject to fair value valuation. This situation makes the change in the valuation of the sub-group's portfolio insignificant. At the end of 2008, it stood at €288.2m and posted a variation of -0.7% on a like-for-like basis.

Répartition du portefeuille clients de Banimmo par secteur d'activité (en surface)
Breakdown of Banimmo's clients by business sector (based on surface area)



Les acquisitions de l'exercice ont été principalement réalisées avant l'été :

- achat, par une offre conjointe avec la SICAFI Montea, de l'immeuble occupé par Unilever à Forest pour la somme de 25,5 M€ (hors frais) dans le cadre d'une opération de « sale and rent back ». À l'occasion de cette transaction, Banimmo a porté sa participation dans Montea à 23,26 % ;
- acquisition, au terme d'une OPA sur les certificats immobiliers, du bâtiment North Plaza dans le quartier nord de Bruxelles pour 32 M€. L'immeuble partiellement loué sera progressivement rénové ;
- renforcement de la participation de 17 à 25 % dans la société Grondbank The Loop NV aux côtés de la ville de Gand ;
- prise en livraison d'un ensemble commercial de Clamart (Paris), dont Banimmo France a assuré la commercialisation ;
- acquisition d'actifs commerciaux loués à Orléans (45) ;
- acquisition d'un supermarché à Fontenay-sous-Bois (94) ;
- acquisition d'une galerie commerciale à restructurer près de la Gare Montparnasse à Paris.

Le programme de cession n'a pas pu être réalisé comme prévu en raison de la brutale détérioration du marché après l'été. Certaines opérations seront donc différées en 2009. Les cessions réalisées en 2008 ont porté sur :

- 33 % du capital de la société de services Devimo qui a dégagé une plus-value nette de 3,45 M€,
- un immeuble commercial à Verviers générant une plus-value de l'ordre de 2,6 M€ par rapport au prix de revient,
- un terrain de 40 000 m² à Ikea par Grondbank The Loop générant par mise en équivalence une contribution nette de 1,33 M€.

Acquisitions during the year were mostly completed before the summer:

- purchase, through a joint bid with SICAFI Montea, of a building occupied by Unilever in Forest for the amount of €25.5m (excluding transaction fees) under a sale and rent back transaction. At the time of this transaction, Banimmo raised its investment in Montea to 23.26%;
- acquisition, at the conclusion of a takeover bidding process for property certificates, of the North Plaza building in the northern area of Brussels for €32m. The building, which is partially let, is gradually being renovated;
- increase from a 17% to a 25% equity investment in the company Grondbank The Loop NV alongside the city of Ghent;
- taking delivery of the Clamart (Paris) shopping complex, for which Banimmo France has provided the marketing;
- acquisition of rented shopping properties in Orléans (45);
- acquisition of a supermarket in Fontenay-sous-Bois (94);
- acquisition of a shopping mall that will be refurbished near the *Gare Montparnasse* in Paris.

The disposal programme could not be completed due to the drastic deterioration of the market after the summer. Some transactions were therefore deferred until 2009. Disposals carried out in 2008 were:

- 33% of the capital of the service company Devimo, which generated a €3.45m capital gain,
- a commercial building in Verviers that generated a capital gain of about €2.6m on the cost price,
- a 40,000 sqm plot to Ikea by Grondbank The Loop that generated a net contribution of €1.33m accounted for by the equity method.

North Plaza (Belgique)

Dolce La Hulpe (Belgique)

Au total, Banimmo a procédé à un total d'investissements de 81,79 M€ et effectué des cessions pour un total de 17,04 M€ (hors Grondbank The Loop).

Par ailleurs, Banimmo continue de développer le futur immeuble de 29 500 m² destiné à devenir le siège social de la société de télécommunication Mobistar qui sera livré au début du second semestre 2009.

2-Activité des participations

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

- Conferinvest (49 %) détient deux centres de conférences à La Hulpe (Belgique) et Chantilly (60), gérés par Dolce. Le chiffre d'affaires a progressé de 11,5 % par rapport à 2007, et le résultat d'exploitation s'est élevé à 7,8 M€ (+ 10,3 %),
- Jardins des quais à Bordeaux (33) : *(voir plus haut)*,
- Grondbank The Loop (25 %), en charge du développement d'un site à Gand (Belgique).

Montea : cette SICAFI spécialisée dans l'immobilier logistique a procédé en 2008 à 76 M€ d'investissements en Belgique et en France, qui ont porté la valeur de ses actifs à 211 M€ en fin d'année. Le résultat courant, hors variation des justes valeurs, progresse de 28 % à 8,4 M€. Le résultat net comptable s'élève à - 7,8 M€ contre un bénéfice de 14,4 M€ en 2007 en raison de la baisse de la juste valeur des immeubles (- 10 M€) et des instruments financiers (- 6,8 M€).

Altogether, Banimmo made total investments of €81.79m and carried out disposals totalling €17.04m (excluding Grondbank The Loop).

Banimmo also continues to develop the future 29,500 sqm building which will become the head office of the telecommunications company Mobistar, to be delivered at the beginning of the second half of 2009.

2-Equity investments

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

- Conferinvest (49%) owns two conference centres in La Hulpe (Belgium) and Chantilly (60), managed by Dolce. Revenues rose 11.5% compared to 2007, and operating profit increased to €7.8m (+10.3%),
- *Jardins des Quais* in Bordeaux (33): *(see above)*,
- Grondbank The Loop (25%), responsible for developing a site in Ghent (Belgium).

Montea: this SICAFI, which specialises in logistics buildings, made investments of €76m in 2008 in Belgium and France, increasing the value of its assets to €211m at year-end. Operating profit, excluding changes in fair values, rose 28% to €8.4m. The net result recorded was a loss of -€7.8m versus a profit of €14.4m in 2007 due to the decline in the fair value of its buildings (-€10m) and financial instruments (-€6.8m).

3-Résultats (sous-consolidation)

NB : L'analyse des résultats est effectuée sur la base des comptes publiés par Banimmo le 20 février 2009.

Grâce à une vive progression des loyers (17,8 M€ en 2008 contre 14,6 M€ en 2007), résultant des acquisitions récentes et de la location de surfaces vacantes, la marge opérationnelle progresse de 21,5 % pour atteindre 16,2 M€.

Après prise en compte du résultat financier (- 6,1 M€ hors variation de juste valeur), des charges d'exploitation (- 7,9 M€) et de l'impôt sur les sociétés (- 0,5 M€), le résultat courant s'établit avant plus-values de cession à 1,6 M€ et après plus-values de cession à 8,7 M€, en net retrait par rapport à 2007, en raison d'une forte baisse des plus-values de cession : 7,1 M€ en 2008 contre 23,1 M€ en 2007.

Après prise en compte des variations de juste valeur sur les immeubles (- 3,5 M€) et sur instruments financiers (- 1,9 M€), ainsi que des impôts différés (0,9 M€), le résultat net s'élève à 4,2 M€, contre 22,7 M€ l'année précédente.

Ce résultat intègre une contribution de Conferinvest correspondant à un traitement de ses immeubles en immeubles d'exploitation (IAS16). Leur traitement en immeubles de placement (IAS40), entraînerait un résultat supplémentaire de 3,8 M€.

Banimmo est cotée sur l'Eurolist d'Euronext Bruxelles (place de référence) et Paris. Au 31 décembre 2008, son cours s'établissait à 14,99 €, en baisse de 26,8 % sur un an, et sa capitalisation boursière s'élevait à 170 M€.

3-Results (sub-consolidation)

NB: The analysis of the results is based on the statements published by Banimmo on February 20, 2009.

Due to a strong increase in rental payments (€17.8m in 2008 versus €14.6m in 2007), the result of recent acquisitions, and the rental of vacant space, the operating margin increased 21.5% to €16.2m.

After accounting for financial income (a loss of -€6.1m excluding the change in fair value), operating costs of -€7.9m, and corporate income tax of -€0.5m, the profit before capital gains on disposals was €1.6m; after capital gains on disposals it was €8.7m, down sharply compared to 2007 due to the major decline in capital gains on disposals: €7.1m in 2008 versus €23.1m in 2007.

After recognition of changes in the fair value of buildings (-€3.5m) and financial instruments (-€1.9m), as well as deferred taxes (€0.9m), net profit was €4.2m versus €22.7m in the prior year.

This result includes the contribution of Conferinvest based on the accounting treatment of its buildings as operating buildings (IAS16). Their treatment as investment properties (IAS40) would result in additional income of €3.8m.

Banimmo is listed on Eurolist of Euronext Brussels (reference market) and Paris. At December 31, 2008, its price was quoted at €14.99, down 26.8% over the year, and its market capitalisation was €170m.

Mobistar (Belgique)

Rue Auber - Paris 9e (75)

AffiParis

1-Activité

Le patrimoine locatif du groupe est constitué au 31 décembre 2008 de 21 immeubles (et parkings) développant environ 71 000 m² et dégageant sur la base des baux en cours un loyer en année pleine de 12,5 M€ ; les 6 immeubles parisiens représentent 87 % de sa valeur et 80 % des loyers. Le taux d'occupation global est de 94,8 %, les immeubles parisiens étant loués à plus de 98 %. Les immeubles situés hors de Paris devraient, conformément à la vocation de la société, continuer à être cédés en 2009.

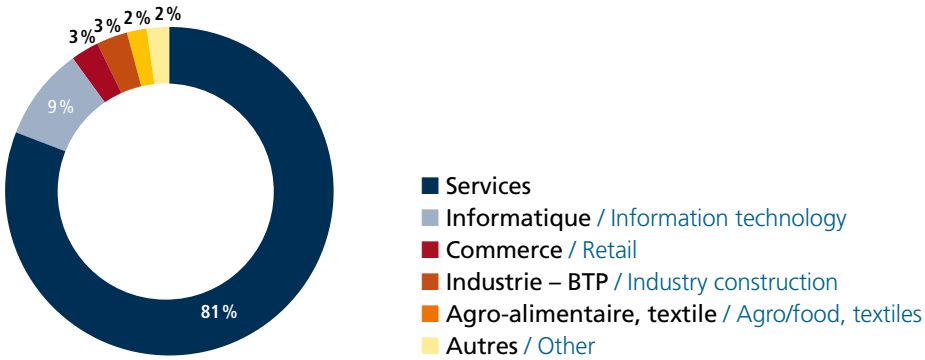
La valeur de marché du patrimoine, telle qu'elle résulte des expertises de fin d'année, s'élève droits inclus à 238,9 M€, soit un accroissement de 35 % par rapport à fin 2007. À périmètre constant, elle a diminué de 5,8 % au cours de l'année.

1-Activities

At December 31, 2008, the rental pr perty assets of the Group consisted of 21 buildings and parking facilities with an area of about 71,000 sqm and gen rating €12.5m based on leases in effect for the full year. The 6 buildings in Paris represented 87% of the portfolio's value and 80% of the rents. The total occupancy rate was 94.8%, and the Paris buildings were over 98% occupied. The buildings located outside Paris will continue to be sold in 2009 in accordance with the company's stated purpose.

The market value of the portfolio as calculated by experts at the end of the year totalled €238.9, a 35% increase compared to year-end 2007. On a like-for-like basis, it declined 5.8% over the year.

Répartition du portefeuille clients d'AffiParis par secteur d'activité (en surface)
Breakdown of the clients of AffiParis by business sector (based on surface area)



Au cours de l'année 2008, AffiParis a mené à bien un programme d'investissement de 73,5 M€ comprenant notamment :

- un immeuble de bureaux de 1000 m², à Paris 10e,
- un immeuble multi-locataires de 2 300 m², à usage de bureaux et de commerces, rue Auber, à Paris 9e,
- un immeuble de grande hauteur de 7 800 m² occupé par la SNCF à Paris 12e, acquis auprès d'Affine, ainsi que la SCI Bercy Parkings.

Par ailleurs, conformément à sa stratégie de spécialisation dans l'immobilier parisien, AffiParis a arbitré au cours de l'exercice une partie de ses actifs situés en province. Quatre bâtiments, d'une surface totale supérieure à 7 100 m², situés à Toulouse-Blagnac (31), Valbonne (06), Saint-Étienne (42) et Seichamps (54) ont ainsi été cédés en 2008.

During 2008, AffiParis carried out a €73.5m investment programme, including:

- a 1,000 sqm office building in the Paris 10th arrondissement,
- a 2,300 sqm multi-tenant building used for offices and shops on *Rue Auber*, Paris 9th arrondissement,
- a 7,800 sqm skyscraper occupied by SNCF in the Paris 12th arrondissement acquired from Affine, as well as SCI Bercy Parking spaces.

In addition, in accordance with its strategy of specialising in Paris real estate, AffiParis sold a portion of its assets located in the provinces. Four buildings, with a total surface area in excess of 7,100 sqm, in Toulouse-Blagnac (31), Valbonne (06), Saint-Etienne (42) and Seichamps (54) were therefore sold in 2008.

Rue Baudry - Paris 8e (75)

2-Résultats (sous-consolidation)

La marge opérationnelle a doublé durant 2008 pour atteindre 10,2 M€. Après prise en compte du résultat financier, des charges d'exploitation et de l'impôt, le bénéfice courant (hors variation des justes valeurs et impôts différés) s'élève à 1,2 M€, contre une perte de 1,4 M€ en 2007 (exercice de 9 mois), traduisant ainsi l'amélioration de la rentabilité du sous-groupe.

Compte tenu de la forte baisse de la juste valeur des immeubles (- 10,0 M€) et des instruments financiers (- 6,2 M€), ainsi que d'un montant beaucoup moins important d'impôt différé, le résultat net comptable consolidé est négatif de 14,6 M€, contre un bénéfice de 8,2 M€ en 2007 (9 mois).

Le cash-flow opérationnel consolidé est aussi en nette progression et s'élève à 8,2 M€ en 2008 contre 1,5 M€ en 2007 (9 mois).

AffiParis est cotée sur l'Eurolist d'Euronext Paris. Au 31 décembre 2008, son cours s'établissait à 9,0 €, en baisse de 40,4 % sur un an, et sa capitalisation s'élevait à 26,1 M€.

2-Results (sub-consolidation)

The operating margin doubled during 2008 and totalled €10.2m. After accounting for financial costs, operating expenses and taxes, the operating profit (excluding changes in fair values and deferred taxes) was €1.2m, versus a loss of €1.4m in 2007 (a 9-month fiscal year), thus representing an improvement in the sub-group's profitability.

After accounting for the sharp decline in the fair value of buildings (-€10.0m) and financial instruments (-€6.2m), as well as a much less significant amount of deferred taxes, the consolidated net result was a loss of €14.6m versus a profit of €8.2m in 2007 (9 months).

Consolidated operating cash flow was up sharply at €8.2m versus €1.5m in 2007 (9 months).

AffiParis is listed on Eurolist of Euronext Paris. At December 31, 2008, its share price was €9.0, down 40.4% over the year, and its market capitalisation was €26.1m.

Vilvorde (Belgique)

Les filiales de service
Service subsidiaries

Concerto Développement

1-Activité

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

En France :

- livraison en début d'année d'un bâtiment de 11 270 m² à Tilloy-lez-Cambrai (59), cédé à une filiale de la SICAFI belge Montea et loué en totalité à DHL Fashion Group,
- dans le cadre de Logiffine (la joint-venture créée avec MGPA), achèvement en juillet d'un bâtiment de 42 607 m² situé à Hem (59), dont la commercialisation est en cours,
- dans le cadre de l'extension de la ZAC des Portes de Chambord à Mer (41) en bordure de l'autoroute A10, développement d'un parc logistique de plus de 120 000 m². Les permis de construire et les autorisations d'exploiter ont été obtenus pour l'ensemble des bâtiments envisagés. La première phase de cette opération a été lancée en décembre 2008 avec le début des travaux pour la construction d'un bâtiment de 57 000 m² loué au groupe de distribution,
- signature d'une promesse d'achat d'un terrain de 40 700 m² à Ferrières (77) ; le bail avec une société agro-alimentaire pour un bâtiment de 15 550 m² a été signé en janvier 2009.

1-Activities

Concerto Développement, an Affine subsidiary specialised in logistics engineering, pursued its activities both within and outside France:

France:

- delivery at the beginning of the year of an 11,270 sqm building in Tilloy-lez-Cambrai (59), sold to a subsidiary of the Belgian SICAFI Montea and fully let to DHL Fashion Group,
- in the framework of Logiffine (the joint venture created with MGPA), completion in July of a 42,607 sqm building in Hem (59), whose marketing is in progress,
- as part of the extension of the Portes de Chambord ZAC (integrated development zone) in Mer (41) next to the A10 autoroute, development of a logistics park of over 120,000 sqm. Construction permits and operating licences have been obtained for all the buildings planned. The first phase of this operation started in December 2008 with the beginning of work to construct a 57,000 sqm building rented to the distribution group,
- signature of a commitment to purchase a 40,700 sqm plot in Ferrières (77); a lease with an agro/food company for a 15,550 sqm building was signed in January 2009.

À l'international :

- réalisation à Vilvoorde (Belgique) d'un bâtiment logistique de 10 505 m² pour le groupe Affine, livré au cours du premier semestre 2009,
- livraison en septembre d'un bâtiment de 9 000 m² à Alcalá del Henares (Espagne) et cédé à un fonds géré par Lasalle Investment Management. Un bâtiment de 20 000 m² à Azuqueca de Henares, vendu au même fonds, a été livré au premier trimestre 2009,
- aménagement du terrain de 60 000 m² à Sant Feliu de Buixalleu (Espagne) en cours de finalisation,
- co-développement à Chavornay (Suisse), avec un partenaire local, d'un projet de bâtiment logistique d'environ 50 000 m², dont le permis de construire est en cours d'instruction.

2-Résultats

La marge opérationnelle du groupe Concerto Développement s'est élevée à 4,0 M€ (contre 3,1 M€ en 2007), réalisée en quasi-totalité en France. Le résultat opérationnel net est en retrait à 0,3 M€, contre 2,3 M€ en 2007 (année où une plus-value de cession importante avait été enregistrée), en dépit d'une baisse de près de 8 % des frais de fonctionnement.

Si les frais financiers sont en nette diminution, le groupe a enregistré une perte de 0,7 M€ au titre de sa quote-part dans Logiffine, dont les actifs sont en cours de commercialisation. En conséquence, le groupe subit une perte nette de 0,9 M€, contre un bénéfice net de 1,1 M€ l'an dernier.

International:

- completion in Vilvoorde (Belgium) of a 10,505 sqm logistics building for the Affine Group, delivered in the first half of 2009,
- delivery in September of a 9,000 sqm building in Alcalá del Henares (Spain), sold to a fund managed by Lasalle Investment Management.
  A 20,000 sqm building in Azuqueca de Henares, sold to the same fund, was delivered in the first quarter of 2009,
- improvements to a 60,000 sqm site in Sant Feliu de Buixalleu (Spain) in the process of completion,
- co-development in Chavornay (Switzerland), with a local partner, of a project for a logistics building of approximately 50,000 sqm whose construction permit is currently under consideration.

2-Results

The operating margin of the Concerto Développement Group was €4.0m (versus €3.1m in 2007), almost all of which was earned in France. The net operating profit was down to €0.3m in 2008, versus €2.3m in 2007 (a year in which a significant capital gain on disposals was recorded), despite an almost 8% decline in operating expenses.

Although financial costs were down significantly, the Group posted a loss of €0.7m due to its equity investment in Logiffine, whose assets are currently being marketed. The Group therefore posted a €0.9m loss versus net profit of €1.1m in the prior year.

Alcala (Espagne)

Promaffine

1-Activité

La société a achevé les travaux de construction de l'opération rue Copernic à Paris 16e (33 logements dont 8 à caractère social). La livraison de l'ensemble a débuté fin novembre.

1-Activities

The company completed construction work for the project on *Rue Copernic* in the Paris 16th arrondissement (33 apartments of which 8 are social housing). Delivery began at the end of November.

Rue Bréguet - Paris (75)

Plusieurs opérations importantes ont franchi des étapes majeures au cours de l'exercice :

- Paris 11e, rue Bréguet : co-promotion de 28 000 m² HQE de bureaux, activité et commerces, dont le permis de construire est devenu définitif,
- Nanterre-Seine Arche (92) : co-promotion de 156 logements (dont 70 à caractère social) et 1 200 m² de commerces dont la demande de permis de construire a été déposée début juillet,
- Marseille 10e : co-promotion de 200 logements (dont 40 à caractère social) : l'acquisition du terrain est intervenue en octobre et les permis de construire et de démolir sont devenus définitifs ; les deux premières phases ont été cédées à un organisme de logement social,
- Soissons (02), Parc d'activités Gouraud : le permis de construire d'un bâtiment de bureaux de 5 000 m² SHON en accession a été obtenu en mai.

Les travaux relatifs à ces opérations ne seront effectivement lancés qu'après leur vente à des investisseurs ou des utilisateurs. Certains programmes de logements pourraient être vendus en bloc à des organismes de logement social.

Par ailleurs, Promaffine a été nommée lauréate pour la réalisation à Dreux (28) de 18 maisons individuelles et a signé à cet effet un contrat de promotion immobilière avec Foncière Logement en septembre 2008.

Several major projects made significant progress during the year:

- Paris 11th arrondissement, Rue Bréguet: co-development of 28,000 sqm HEQ offices, business areas and shops, for which the construction permit has been finalised,
- Nanterre-Seine Arche (92): codevelopment of 156 apartments (of which 70 are social housing) and 1,200 sqm of shops, for which the construction permit was submitted in early July,
- Marseille 10th arrondissement: co-development of 200 apartments (40 of which are social housing): the land was acquired in October and the demolition and construction permits have been finalised; the two initial phases have been sold to a social housing agency,
- Soissons (02), Gouraud business park : the construction permit for a 5,000 sqm SHON (net total floor area) office building was obtained in May.

Work will not actually begin on these projects until they are sold to investors or users. Some housing projects may be sold as a block to social housing agencies.

Promaffine also won an award for completing 18 private houses in Dreux (28), and it through a real estate promotion contract with *Foncière Logement* signed in September 2008.

2-Résultats

Le lancement de nouvelles opérations et les dépenses initiales qui en résultent, ainsi que l'abandon ou le report de certaines opérations, ont entraîné une marge opérationnelle négative de 2,2 M€, contre une marge positive de 0,4 M€ en 2007. Par ailleurs, une perte de 0,6 M€ a été enregistrée au titre des sociétés mises en équivalence, portant la perte nette à 3,0 M€ en 2008, contre 0,3 M€ pour l'exercice précédent.

2-Results

The launch of new projects and the resulting start-up costs, together with the abandonment or postponement of several projects, resulted in a negative operating margin of €2.2m versus a positive margin of €0.4m in 2007. A €0.6m loss was also posted for companies consolidated using the equity method, bringing the net loss to €3.0m in 2008, versus €0.3m for the prior year.

Marseille (13)

BFI

1-Activité

Le chiffre d'affaires de 8 M€ traduit une nouvelle progression de 13 %, à périmètre constant, par rapport à l'année 2007, essentiellement due aux performances du centre de La Défense, mais aussi à la progression des centres de Lyon et de Lille. Par ailleurs, BFI a remporté un appel d'offres pour la construction d'un centre d'affaires dans le terminal 2E de l'aéroport Roissy-Charles de Gaulle, livrable fin 2009.

1-Activities

Revenues of €8m were up by 13% on a like-for-like basis compared to 2007, primarily due to the performance of the centre in La Défense, but also to the growth in the centres in Lyon and Lille. BFI also won a tender process for the construction of a business centre in *Terminal 2E* in the *Roissy-Charles de Gaulle* airport, to be delivered at the end of 2009.

2-Résultats

L'amélioration des résultats de la société s'est poursuivie avec une perte d'exploitation ramenée à 0,6 M€ en 2008 contre 4,5 M€ pour l'exercice précédent, qui avait enregistré une provision exceptionnelle au titre du mali de fusion de 3,6 M€. Compte tenu des charges financières, la perte nette s'établit en conséquence à 1,0 M€, contre 4,8 M€ en 2007.

2-Results

The company's performance continued to improve with a lower operating loss that was down to €0.6m versus €4.5m in the prior year, in which a €3.6m extraordinary provision for negative goodwill on merger was recorded. After accounting for financial costs, the net loss was €1.0m versus €4.8m in 2007.

Bourg-lès-Valence (26)

Affine en bourse
Affine shares

Actionnariat

L'Assemblée générale du 9 avril 2008 ayant donné aux actionnaires la possibilité de recevoir le solde du dividende 2007 en actions, 4 971 actions nouvelles ont ainsi été créées. Au 31 décembre 2008, le capital social s'élève à 47 800 000 € divisé en 8 113 566 actions.

Par ailleurs, au cours de l'exercice 2008, deux reclassements ont eu lieu dans le capital d'Affine :

1) Conformément aux accords signés en 2001 avec Holdaffine, holding de contrôle d'Affine, l'un de ses actionnaires, Penthièvre Holding a souhaité utiliser la possibilité qui lui était offerte de détenir en direct sa participation dans Affine.

À la suite de cette opération intervenue en juin :

- Penthièvre Holding détient 12,4 % du capital d'Affine, franchissant ainsi à la hausse le seuil de 5 et 10 % du capital, et 8,3 % des droits de vote d'Affine, franchissant ainsi à la hausse le seuil de 5 % des droits de vote,
- Holdaffine a franchi à la baisse le seuil de 50 % dans le capital d'Affine, détenant 41,4 % et 56,4 % des droits de vote de la société.

Cette opération s'est accompagnée de la signature d'un pacte d'actionnaires entre Holdaffine et Penthièvre Holding, par lequel cette dernière :

- s'engage à conserver, pour une durée de deux ans, une participation d'au moins 10 % dans le capital d'Affine,
- confère à Holdaffine un droit de préemption en cas de cession de cette participation,

The Annual General Meeting of April 9, 2008 offered shareholders the option of receiving the balance of the 2007 dividend in shares. 4,971 new shares were thus created. At December 31, 2008, the share capital totalled €47,800,000 divided into 8,113,566 shares.

In addition, in 2008 there were two reclassifications within Affine's capital structure:

1) In accordance with the agreements signed in 2001 with Holdaffine, the holding company that controls Affine, one of its shareholders, Penthièvre Holding, decided to take advantage of the option it was given to own its investment in Affine directly.

After this transaction took place in June:

- Penthièvre Holding owns 12.4% of Affine's capital, thus crossing above the 5% and 10% capital thresholds, and 8.3% of Affine's voting rights, thus crossing the 5% threshold for voting rights,
- Holdaffine crossed below the 50% threshold in Affine's capital, owning 41.4% with 56.4% of the company's voting rights.

This transaction was carried out with the signature of a shareholders' pact between Holdaffine and Penthièvre Holding, under which the latter:

- commits to hold for a two year period at least 10% ownership in Affine's capital,
- grants Holdaffine a pre-emptive right in the event this investment is sold,

- et s'interdit de mettre les titres Affine qu'elle détient au nominatif pendant la durée du pacte.

Cette opération de reclassement entre actionnaires, sans conséquence sur le contrôle effectif exercé par Holdaffine sur sa filiale Affine, a reçu l'approbation de l'AMF par la décision n° 208C1181.

2) Après avoir également cédé sa participation dans Holdaffine pour acquérir une participation directe dans Affine, la société anonyme JDJ Two a déclaré avoir franchi individuellement en hausse, le 24 octobre 2008, le seuil de 5 % du capital de la société et détenir individuellement, 465 006 actions représentant autant de droits de vote, soit 5,73 % du capital et 3,86 % des droits de vote de la société. Par courrier du même jour, M. Ariel Lahmi a déclaré avoir franchi en hausse, le 24 octobre 2008, directement et indirectement par l'intermédiaire de la société anonyme JDJ Two qu'il contrôle, les seuils de 5 % du capital et des droits de vote de la société et détenir directement et indirectement, 552 678 actions représentant 640 350 droits de vote, soit 6,81 % du capital et 5,32 % des droits de vote d'Affine.

À la suite de ces opérations, Holdaffine détient 35,7 % du capital et contrôle 51,3 % des droits de vote d'Affine. Elle est elle-même contrôlée à hauteur de 85 % par Mme Maryse Aulagnon (via MAB Finances) et M. Alain Chaussard.

- and undertakes not to transfer the Affine shares it owns into registered form during the life of the pact.

This reclassification of shareholders, which did not affect the effective control exercised by Holdaffine over its subsidiary Affine, was approved by the AMF in its Ruling No. 208C1181.

2) Having also sold its investment in Holdaffine to acquire a direct investment in Affine, the limited company JDJ Two declared that on October 24, 2008, it had individually crossed above the 5% threshold of the company's capital and individually held 465,006 shares representing the corresponding number of voting rights, or 5.73% of the company's capital and 3.86% of its voting rights. In a letter of the same day, Mr Ariel Lahmi declared that on October 24, 2008, directly and indirectly through the intermediary of the limited company JDJ Two, which he controls, he had crossed above the 5% thresholds for the company's capital and voting rights, and owned directly or indirectly 552,678 shares representing 640,350 voting rights, or 6.81% of Affine's capital and 5.32% of its voting rights.

At the conclusion of these transactions, Holdaffine owns 35.7% of Affine's capital and controls 51.3% of its voting rights. It is itself 85% controlled by Mrs Maryse Aulagnon (via MAB Finances) and Mr Alain Chaussard.

Lyon (69)

Nantes - Technoparc (44)

Situation boursière

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

Un contrat de liquidité signé avec Fortis assure la cotation du titre en continu. Le compte de liquidité, après prise en compte des achats et ventes du semestre, comprenait 163 642 actions au 31 décembre 2008, figurant à l'actif du bilan de la société en actions propres.

Dans le cadre de l'autorisation donnée par l'Assemblée générale du 26 avril 2007 et renouvelée lors de l'Assemblée générale du 9 avril 2008, la société a acquis au cours de l'exercice 17 004 actions en vue de l'attribution d'actions gratuites au personnel, et attribué 23 100 actions aux bénéficiaires, le solde net au 31 décembre 2008 s'élevant à 86 240 actions.

Au 31 décembre 2008, la valeur des 249 882 actions propres ainsi inscrites au bilan est de 3,2 M€ ; la baisse de cette valeur a impacté négativement les comptes à hauteur de 4,3 M€.

Le nombre moyen de transactions journalières a été de 8 119 au cours de l'exercice, contre 7 023 pour l'année 2007 ; la liquidité du titre s'est ainsi nettement accrue de 15,6 % en 2008. Le taux de rotation du capital a atteint 25,6 % durant l'exercice.

Le titre a continué à subir en 2008 et dans les premiers mois de 2009 la pression exercée par le marché sur les titres des foncières dans le monde, résultant des incertitudes que fait peser sur le marché immobilier la crise financière. Au 31 décembre 2008, il s'établissait à 13,00 €, en baisse de 65,3 % par rapport au début de l'année. La capitalisation boursière s'élevait à la même date à 105,5 M€.

Stock market situation

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

A liquidity contract signed with Fortis provides for continuous stock quotation. After taking account of the purchases and sales over six months, the liquidity account comprised 163,642 shares at December 31, 2008, which are recorded as treasury shares in the company's assets.

Under the authorisation granted by the Annual General Meeting of April 26, 2007, and renewed by the Annual General Meeting of April 9, 2008, the company purchased 17,004 shares during the year for the purpose of granting bonus shares to employees, and it granted 23,100 shares to beneficiaries, with the net balance remaining of 86,240 shares at December 31, 2008.

At December 31, 2008, the value of the 249,882 treasury shares recorded on the balance sheet was €3.2m; the decline in this value had a negative impact of €4.3m in the statements.

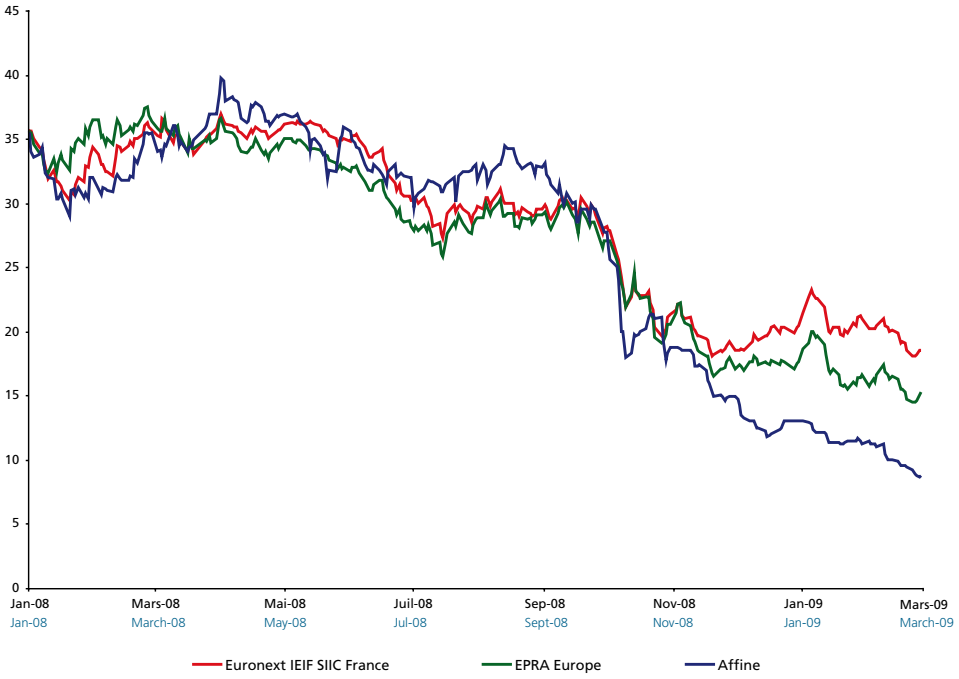
The average number of daily transactions was 8,119 during the year versus 7,023 in 2007; the share's liquidity therefore increased markedly by 15.6% in 2008. The capital rotation rate was 25.6% during the year.

Throughout 2008 and in the first months of 2009, the share price continued to be subject to the downward market pressure on real estate companies worldwide, due to uncertainties imposed on the real estate market by the financial crisis. At December 31, 2008, the share price was €13.00, down 65.3% from the beginning of the year. At the same date, market capitalisation was €105.5m.

Caractéristiques boursières au 31 décembre 2008
Stock market information at December 31, 2008

Marché / Market	Euronext Paris Compartiment B
Code ISIN / ISIN code	FR0000036105
Bloomberg	IML FP
Reuters	BTTP.PA
Nombre de titres / Shares outstanding	8 113 566
Flottant / Free float	45,1 %
Cours de clôture / Closing price	13,0 €
Capitalisation / Market capitalisation	105,5 M€

Cours de l'action (en €)
Share price (in €)



Depuis octobre 2008, le titre, dont l'évolution suivait jusque-là la baisse de l'indice SIIC-IEIF, a été fortement pénalisé par des ventes importantes de fonds actionnaires confrontés à des demandes de remboursement, auxquelles la liquidité n'a pas permis de faire face. Valeur moyenne du secteur immobilier, Affine a été touchée un peu plus tard mais plus durement que les grosses capitalisations du secteur, qui offrait une sortie plus aisée par la profondeur de leur marché.

Since October 2008, Affine shares, which up to that point had tracked the SIIC-IEIF index, were hard hit due to large sales carried out by equity funds faced with redemption demands that their liquidity was insufficient to cover. As a midsize player in the real estate sector, Affine was affected a bit later but ultimately more harshly than large caps in the sector, since they offered an easier exit due to the depth of the market for their shares.

Dividende

La bonne situation financière du groupe Affine lui permet de distribuer un dividende assurant un rendement élevé du titre. Il sera proposé à l'Assemblée générale du 29 avril 2009 le versement d'un dividende de 1 € par action (soit un total de 9,7 M€) au titre de l'exercice 2008, dont l'acompte de 0,45 € payé en novembre 2008. Ce dividende porte le rendement du titre Affine à 7,7 % par rapport au cours de fin d'année.

Dividends

The Affine Group's strong financial position allows it to make a dividend distribution that provides a high rate of return on its shares. A proposal will be made to the Annual General Meeting of April 29, 2009, to pay a dividend of €1 per share (or a total of €9.7m) for fiscal year 2008, an interim dividend of €0.45 having been paid in November 2008. This dividend would raise the yield on Affine shares to 7.7% based on end of year share price.

Saint-Étienne - Molina (42)

Données sociales et environnementales
Social and environmental information

Ressources humaines

Au 31 décembre 2008, l'effectif total du groupe était de 134 personnes (dont 43 chez BFI) réparties comme suit :

- 69 employés et 65 cadres,
- 58 hommes et 76 femmes,
- 114 en France (dont 5 chez Banimmo),18 en Belgique (Banimmo) et 2 en Espagne (Concerto Iberica).

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. Cet accord a été étendu à Capucine Investissements le 16 juin 2008. Une somme de 231 058 € (brute) a ainsi été versée au personnel en 2008 au titre de l'intéressement aux résultats de l'exercice 2007.

La formation a porté sur deux axes : technique et linguistique. Le budget formation d'Affine représente 1,34 % de la masse salariale (supérieur au minimum légal de 0,9 %) et 26 collaborateurs en ont bénéficié en 2008.

Human resources

At December 31, 2008, the Group had 134 employees (of whom 43 were at BFI), broken down as follows:

- 69 employees and 65 managers,
- 58 men and 76 women,
- 114 in France (of whom 5 were at Banimmo), 18 in Belgium (Banimmo) and 2 in Spain (Concerto Iberica).

In December 2001, Affine and Promaffine signed an agreement on the reduction of working hours; flexible working time was instituted with an annual workload of 1,600 hours. The "Solidarity Day" instituted by the Law of June 30, 2004, was deducted from legal leisure days.

The profit sharing agreement signed by Affine, Promaffine and Concerto Développement on June 25, 2004, enables their employees to share in the companies' profits. This agreement was extended to Capucine Investissements on June 16, 2008. An amount of €231,058 (gross) was therefore paid out to employees in 2008 as a share in the profits of 2007.

Staff training focuses on two main areas: technical and linguistic. Affine's training budget represented 1.34% of the payroll (above the legal minimum of 0.9%) and 26 employees received such training in 2008.

Mer (04)

Saint-Germain les Arpajon (91)

Affine a versé à l'Association du fonds d'insertion professionnelle des travailleurs handicapés (Agefiph) une somme de 6 968 € pour 2008.

In 2008, Affine contributed €6,968 to the *Association du fonds d'insertion professionnelle des travailleurs handicapés (AGEFIPH)*, which supports the integration of disabled people into the workplace.

Au 31 décembre 2008, les salariés du groupe Affine ne détiennent aucune participation dans le capital de leur société au titre d'un fonds commun de placement ou d'un plan d'épargne d'entreprise (article L.225-102 du Code de commerce).

At December 31, 2008, employees of the Affine Group had no holdings in the company's share capital through a mutual fund or company savings plan (Article L.225-102 of the French Code of Commerce).

Le Conseil d'Administration du 10 décembre 2008, sur proposition du Comité des Rémunérations du même jour et conformément à l'autorisation de l'Assemblée générale du 9 novembre 2005, a procédé à l'attribution de 5 460 actions gratuites à certains membres du personnel du groupe. Cette dernière attribution porte à 77 310 le nombre total d'actions gratuites attribuées dans le cadre de cette autorisation.

The Board of Directors, meeting on December 10, 2008, acting on the recommendation of the Compensation Committee of the same day and under the authorisation of the Ordinary and Extraordinary Shareholders' meeting of November 9, 2005, granted 5,460 bonus shares to certain of the Group's employees. This grant brought the total number of bonus shares granted under this authorisation to 77,310.

Environnement

Environment

Le groupe participe à la démarche Haute Qualité Environnementale en adoptant notamment des mesures préventives permettant de limiter en cas de construction ou de réhabilitation d'immeuble, les impacts sur l'environnement. Cette démarche contribue également à proposer un meilleur confort d'exploitation de l'immeuble à ses utilisateurs.

The Group participates in the High Quality Environment initiative, particularly by adopting preventive measures allowing it to limit the environmental impacts of constructing and renovating buildings. This approach also enhances the building's operational comfort for its users.

Toutefois, l'approche du groupe reste raisonnée et intègre des considérations économiques pour chaque opération.

The Group's approach is carefully thought out and integrates the economic considerations for each project.

Affine fait réaliser des contrôles périodiques sur les immeubles dont elle est propriétaire aux fins de vérifier le respect par les utilisateurs de la réglementation environnementale.

Affine periodically performs inspections of the buildings it owns to verify that environmental regulations are observed by their users.

Compte de résultat consolidé
Consolidated profit and loss statement

(Présentation commerciale résumée)
(Summary business presentation)

Milliers d'euros	2007 retraité / restated	2008	€ thousands
Loyers nets sur immeubles de placement	57 033	63 546	Net rents on investment properties
Résultat sur opérations de location-financement	7 845	5 943	Profit from lease finance transactions
Résultat sur opérations de développement immobilier	10 546	2 246	Profit from real estate development activities
Autres produits d'exploitation	2 134	1 125	Other operating income
Total résultat des autres activités	20 526	9 314	Total profit from other activities
Autres achats et charges externes	(18 023)	(14 681)	Other purchases and external expenses
Impôts, taxes et assimilés	(1 302)	(1 134)	Taxes, duties and related
Charges de personnel	(11 655)	(10 933)	Personnel expenses
Amortissements et dépréciations	(476)	(723)	Amortisation and depreciation
Charges nettes des provisions	452	1 734	Charges net of provisions
Total frais de fonctionnement	(31 003)	(25 737)	Total operating expenses
Résultat des cessions d'actifs	28 885	6 969	Profit from asset disposals
Solde net des ajustements de valeurs	27 823	(46 852)	Balance net of value adjustments
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL NET	103 263	7 239	NET OPERATING PROFIT
Coût de l'endettement financier net	(32 836)	(39 437)	Net cost of financial debt
Résultat sur actifs financiers à la juste valeur par résultat	15 068	(9 762)	Profit on financial assets at fair value by result
Autres résultats financiers	3 062	1 006	Other financial income
Total résultat financier	(14 707)	(48 193)	Total financial income
Quote-part des sociétés mises en équivalence, variations des écarts d'acquisition	(1 061)	1 035	Share of companies consolidated by the equity method, adjustments to goodwill
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	89 617	(39 918)	PROFIT BEFORE INCOME TAXES
Résultat des activités arrêtées ou en cours de cession	(2 099)	(1 406)	Net gain/(loss) from businesses being discontinued or in the process of being sold
Impôts sur les résultats	12 017	(2 765)	Income tax
Impôts différés	(16 106)	6 837	Deferred taxes
RÉSULTAT NET	91 607	(37 252)	NET PROFIT
dont part du groupe	78 159	(37 521)	of which Group share

- Les comptes de BFI sont isolés sur les lignes « Branche d'activité destinée à la vente » au Bilan et sur la ligne « Résultat des activités arrêtées ou en cours de cession » au compte de résultat. / BFI's statements are confined to the lines "Business sector to be sold" on the balance sheet and "Profit from businesses that have been discontinued or are being sold" in the income statement.
- Par ailleurs, les emprunts liés aux immeubles destinés à la vente ont été reclassés au passif sur la ligne « Passifs liés aux immeubles destinés à la vente ». In addition, loans related to buildings held for sale have been reclassified in liabilities on the line "Liabilities related to buildings to be sold."

Bilan consolidé
Consolidated balance sheet

(Présentation commerciale résumée)
(Summary business presentation)

Milliers d'euros	2007 retraité / restated	2008	€ thousands
ACTIF			**ASSETS**
Actifs corporels	2 382	2 801	Tangible assets
Immeubles de placement	912 591	984 039	Investment properties
Immobilisations incorporelles	6 731	4 434	Intangible assets
Actifs financiers	192 455	127 334	Financial assets
Actifs d'impôts différés	1 475	1 535	Deferred tax assets
Titres et investissements dans les sociétés (mises en équivalence)	28 614	28 064	Shares and investments in companies (equity method)
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	1 144 248	1 148 208	TOTAL LONG-TERM ASSETS
Immeubles destinés à la vente	38 257	104 249	Buildings to be sold
Branche d'activité destinée à la vente	6 497	6 437	Business sector to be sold
Prêts et créances de location-financement	2 143	562	Lease finance loans and receivables
Stocks	25 652	33 199	Inventory
Clients et comptes rattachés	47 532	18 990	Clients and related
Actifs d'impôts courants	1 794	594	Current tax assets
Autres créances	48 187	54 130	Other receivables
Trésorerie et équivalents de trésorerie	45 106	27 062	Cash and cash equivalents
TOTAL ACTIFS COURANTS	215 168	245 223	TOTAL CURRENT ASSETS
TOTAL	**1 359 416**	**1 393 431**	**TOTAL**

Milliers d'euros	2007 retraité / restated	2008	€ thousands
PASSIF			**LIABILITIES**
Capitaux propres (part du groupe)	465 595	385 344	Shareholders' equity (Group share)
Intérêts minoritaires	100 738	90 141	Minority interests
TOTAL CAPITAUX PROPRES	566 333	475 486	TOTAL SHAREHOLDERS' EQUITY
Emprunts long terme	440 194	517 432	Long-term borrowings
Passifs financiers	26 070	40 831	Financial liabilities
Provisions	5 649	3 762	Provisions
Dépôts et cautionnements reçus	11 459	11 637	Deposits and security payments received
Passifs d'impôts différés et non courants	25 689	11 942	Deferred and non-current tax liabilities
Divers	3 018	2 629	Other
TOTAL PASSIFS NON COURANTS	533 783	588 233	TOTAL LONG-TERM LIABILITIES
Branches d'activités destinées à la vente	3 620	5 054	Business sector to be sold
Passifs liés aux immeubles destinés à la vente	22 437	27 492	Liabilities related to buildings to be sold
Dettes fournisseurs et autres	90 061	65 602	Supplier payables and other debt
Emprunts et dettes financières	137 835	218 881	Borrowings and financial debt
Passifs d'impôts courants	8 686	4 838	Current tax liabilities
Dettes fiscales et sociales	19 097	7 846	Tax and social debt
TOTAL PASSIFS COURANTS	259 300	329 712	TOTAL CURRENT LIABILITIES
TOTAL	1 359 416	1 393 431	**TOTAL**

Résolutions proposées
à l'Assemblée générale mixte du 29 avril 2009
Resolutions proposed
to the General Meeting on April 29, 2009

Décisions ordinaires

PREMIÈRE RÉSOLUTION
(Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2008)

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 2008, tels qu'ils lui ont été présentés et faisant apparaître un bénéfice de 12 566 319 euros.

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

DEUXIÈME RÉSOLUTION
(Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2008)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'Administration et des rapports des Commissaires aux Comptes, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2008, tels qu'ils lui ont été présentés et faisant apparaître une perte nette de 37 251 723 euros.

Ordinary Decisions

FIRST RESOLUTION
(Approval of the annual financial statements for the fiscal year ending on December 31, 2008)

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 December 31, 2008, as they were presented, showing a net profit of €12,566,319.

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 December 31, 2008)

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 reports of the Statutory Auditors, approved the consolidated financial statements for the fiscal year ending on December 31, 2008, as they were presented, showing a net loss of €37,251,723.

TROISIÈME RÉSOLUTION
(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 :

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

Bénéfice de l'exercice	12 566 319,14 €	Net profit for the fiscal year
Auquel s'ajoute le report à nouveau de l'exercice précédent	38 198 632,73 €	To which is added the amount carried forward from the preceding fiscal year
soit un bénéfice distribuable de	50 764 951,87 €	For a distributable profit of
comme suit :		As follows:
Dividende	**8 113 566,00** €	**Dividend**
Report à nouveau	42 651 385,87 €	Carried forward

En conséquence, compte tenu de l'acompte décidé par le Conseil d'Administration du 27 août 2008 et versé en novembre 2008 à hauteur de 0,45 €, il reviendra à chacune des 8 113 566 actions composant le capital social, un solde de dividende de 0,55 €, qui sera versé à partir du 18 mai 2009.

Consequently, after allowing for the interim dividend of €0.45 per share approved by the Board of Directors on August 27, 2008 and paid in November 2008, there remains payable a dividend balance of €0.55 on each of the 8,113,566 shares of registered capital, which will be paid on or after May 18, 2009.

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

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

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 :

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

Exercice Year	Dividendes Dividends	Dividendes retraités (1) Restated dividends (1)
2005	4,10 €	1,37 €
2006	4,50 €	1,50 €
2007	1,65 €	1,65 €

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

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

QUATRIÈME RÉSOLUTION
(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.

FOURTH 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.

CINQUIÈME RÉSOLUTION
(Engagements de l'article L.225-42-1 du Code de commerce)

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 engagements visés à l'article L.225-42-1 du Code de commerce, prend acte des conclusions de ce rapport et approuve les engagements qui y sont visés concernant M. Alain Chaussard, Directeur général délégué.

FIFTH RESOLUTION
(Commitments under Article L.225-42-1 of the Commercial Code)

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 commitments addressed in Article L.225-42-1 of the Commercial Code, took note of the conclusions of this report and approved the commitments cited therein concerning Mr Alain Chaussard, Deputy Chief Executive Officer.

SIXIÈME RÉSOLUTION
(Autorisation au Conseil d'Administration pour opérer sur les actions de la société)

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

Les acquisitions pourront être effectuées en vue de :
• l'animation du marché à travers un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers,
• l'attribution d'actions aux salariés dans le cadre des dispositions légales,
• l'achat pour conservation et remise à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe,
• l'annulation des actions, sous réserve de l'adoption par l'Assemblée générale de la 21e résolution présentée ci-après.

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

• le nombre de titres pouvant être acquis ne pourra être supérieur à 10 % du capital de la société, soit 811 356 actions, étant précisé que le nombre d'actions acquises en vue de leur conservation et de leur remise à l'échange ou en paiement dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne pourra excéder 5 % du capital de la société, soit 405 678 actions ; le prix d'achat ne devra pas excéder 30 euros par action,
• le montant maximum des fonds destinés à la réalisation de ce programme de rachat d'actions sera de 24 000 000 euros,
• le nombre maximum de titres pouvant être acquis, ainsi que le prix maximum d'achat devront être ajustés, en cas d'attribution d'actions gratuites ou de division des actions composant le capital de la société, en fonction du nombre d'actions existant avant et après ces opérations.

SIXTH RESOLUTION
(Authorisation 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, authorised 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 recognised by the Financial Markets Authority,
• grants of shares to employees subject to legal provisions,
• 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 Twenty-first Resolution presented below.

The purchases and sales of shares carried out under this authorisation 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. 811,356 shares, with the stipulation 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. 405,678 shares; the purchase price must not exceed €30 per share,
• the maximum amount of funds used to carry out this share repurchase program will be €24,000,000,

• 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.

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.

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.

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.

The General Meeting of Shareholders gives full powers to the Board of Directors, with authority to delegate them, to issue any stock exchange orders, enter into any agreements, perform any formalities and declarations, and, more generally, 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 9 avril 2008, sous réserve du lancement du programme de rachat d'actions par le Conseil d'Administration.

This authorisation replaces the authorisation given by the Combined General Meeting of Shareholders on April 9, 2008, subject to the initiation of a share repurchase program by the Board of Directors.

SEPTIÈME RÉSOLUTION
(Renouvellement du mandat d'administrateur de Madame Maryse Aulagnon)

SEVENTH RESOLUTION
(Renewal of the term of Mrs Maryse Aulagnon as a Director)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, décide de renouveler le mandat d'administrateur de Mme Maryse Aulagnon, 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 2011.

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 Mrs Maryse Aulagnon as a Director 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 2011.

HUITIÈME RÉSOLUTION
(Renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Arnaud de Bresson)

EIGHTH RESOLUTION
(Renewal of the term of Mr Arnaud de Bresson as a Director)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, décide de renouveler le mandat d'administrateur de M. Arnaud de Bresson, 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 2011.

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 Mr Arnaud de Bresson as a Director 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 2011.

NEUVIÈME RÉSOLUTION
(Renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Michel Garbolino)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, décide de renouveler le mandat d'administrateur de M. Michel Garbolino, 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 2011.

NINTH RESOLUTION
(Renewal of the term of Mr Michel Garbolino as a Director)

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 Mr Michel Garbolino as a Director 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 2011.

DIXIÈME RÉSOLUTION
(Renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Burkhard Leffers)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, décide de renouveler le mandat d'administrateur de M. Burkhard Leffers, 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 2011.

TENTH RESOLUTION
(Renewal of the term of Mr Burkhard Leffers as a Director)

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 Mr Burkhard Leffers as a Director 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 2011.

ONZIÈME RÉSOLUTION
(Renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Philippe Tannenbaum)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, décide de renouveler le mandat d'administrateur de M. Philippe Tannenbaum, 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 2011.

ELEVENTH RESOLUTION
(Renewal of the term of Mr Philippe Tannenbaum as a Director)

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 Mr Philippe Tannenbaum as a Director 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 2011.

DOUZIÈME RÉSOLUTION
(Renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur François Tantot)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, décide de renouveler le mandat d'administrateur de M. François Tantot, 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 2011.

TWELFTH RESOLUTION
(Renewal of the term of Mr François Tantot as a Director)

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 Mr François Tantot as a Director 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 2011.

TREIZIÈME RÉSOLUTION
(Ratification de la nomination de Monsieur Ariel Lahmi 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 en qualité d'administrateur de M. Ariel Lahmi, coopté par le Conseil d'Administration du 4 mars 2009, en remplacement de la société Holdaffine, démissionnaire, pour la durée du mandat de cette dernière restant à courir, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos en 2008.

THIRTEENTH RESOLUTION
(Ratification of the appointment of Mr Ariel Lahmi as a 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 as a Director of Mr Ariel Lahmi, who was coopted by the Board of Directors on March 4, 2009, to replace Holdaffine (which had resigned) for the latter's unexpired term, i.e. until the conclusion of the Meeting convened to approve the financial statements for the fiscal year ending in 2008.

QUATORZIÈME RÉSOLUTION
(Renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Ariel Lahmi)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, décide de renouveler le mandat d'administrateur de M. Ariel Lahmi, 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 2011.

FOURTEENTH RESOLUTION
(Renewal of the term of Mr Ariel Lahmi as a Director)

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 Mr Ariel Lahmi as a Director 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 2011.

QUINZIÈME RÉSOLUTION
(Nomination de la société Holdaffine en qualité d'administrateur)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, décide de nommer en qualité d'administrateur la société Holdaffine représentée par M. Jean-Louis Charon, 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 2011.

FIFTEENTH RESOLUTION
(Appointment of the company Holdaffine as a Director)

The General Meeting of Shareholders, ruling under conditions of a quorum with the majority required for ordinary general meetings, decided to appoint as a Director the company Holdaffine, represented by Mr Jean-Louis Charon, 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 2011.

SEIZIÈME RÉSOLUTION
(Nomination de Monsieur Bertrand de Feydeau en qualité d'administrateur)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, décide de nommer en qualité d'administrateur M. Bertrand de Feydeau, 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 2011.

SIXTEENTH RESOLUTION
(Appointment of Mr Bertrand de Feydeau as a Director)

The General Meeting of Shareholders, ruling under conditions of a quorum with the majority required for ordinary general meetings, decided to appoint Bertrand de Feydeau as a Director 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 2011.

DIX-SEPTIÈME RÉSOLUTION
(Nomination de la société Forum Partners en qualité d'administrateur)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, décide de nommer en qualité d'administrateur la société Forum Partners représentée par M. Andrew Walker, 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 2011.

SEVENTEENTH RESOLUTION
(Appointment of the company Forum Partners as Director)

The General Meeting of Shareholders, ruling under conditions of a quorum with the majority required for ordinary general meetings, decided to appoint as a Director the company Forum Partners, represented by Mr Andrew Walker, 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 2011.

DIX-HUITIÈME RÉSOLUTION
(Nomination de la société Atit en qualité d'administrateur)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, décide de nommer en qualité d'administrateur la société Atit, 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 2011.

EIGHTEENTH RESOLUTION
(Appointment of the company Atit as a Director)

The General Meeting of Shareholders, ruling under conditions of a quorum with the majority required for ordinary general meetings, decided to appoint the company Atit as a Director 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 2011.

DIX-NEUVIÈME RÉSOLUTION
(Fixation des jetons de présence)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, décide d'allouer aux administrateurs une somme de 102 500 euros à titre de jetons de présence pour l'exercice en cours.

NINETEENTH 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 an amount of €102,500 as directors' fees for the current fiscal year.

VINGTIÈME RÉSOLUTION
(Renouvellement du mandat de Commissaires aux Comptes)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, décide de renouveler le mandat de Cailliau Dedouit & Associés, Commissaire aux Comptes titulaire, et de M. Didier Cardon, Commissaire aux Comptes suppléant, pour une durée de six exercices venant à expiration à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos en 2014.

TWENTIETH RESOLUTION
(Renewal of the appointment of the statutory auditors)

The General Meeting of Shareholders, ruling under conditions of a quorum with the majority required for ordinary general meetings, decided to renew the appointment of *Cailliau Dedouit & Associés* as statutory auditors, and that of Mr Didier Cardon as alternate auditor for the next six fiscal years, to expire at the conclusion of the Meeting convened to approve the financial statements for the fiscal year ending in 2014.

Décisions extraordinaires

Extraordinary Decisions

VINGT-ET-UNIÈME RÉSOLUTION
(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 6e résolution votée ci-dessus, dans la limite de 10 % du capital par période de 24 mois,
- à réduire corrélativement le capital social.

TWENTY-FIRST RESOLUTION
(Authorisation 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, authorised 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 authorisation given in the Sixth Resolution voted above, within the limit of 10 % of the capital per 24-month period,
- to correspondingly reduce the authorised share capital.

VINGT-DEUXIÈME RÉSOLUTION (Délégation de compétence au Conseil d'Administration en vue d'augmenter le capital avec maintien du droit préférentiel de souscription)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes et conformément aux dispositions des articles L.225-129-2, L.228-92 et L.228-93 du Code de commerce :

1. Délègue au Conseil d'Administration la compétence de décider une ou plusieurs augmentations du capital par l'émission, en France ou à l'étranger, en euros, d'actions ordinaires de la société ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires de la société ou d'une société dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital, ces valeurs mobilières pouvant être également libellées en monnaies étrangères ou en unité monétaire quelconque établie par référence à plusieurs monnaies.

La délégation ainsi conférée au Conseil d'Administration est valable pour une durée de vingt-six mois à compter de la présente assemblée.

2. Décide que le montant total des augmentations de capital social susceptibles d'être ainsi réalisées immédiatement ou à terme, ne pourra être supérieur à 50 000 000 euros, en nominal, montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire des actions à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions.

3. Décide que les actionnaires ont proportionnellement au montant de leurs actions, un droit préférentiel de souscription aux valeurs mobilières émises en vertu de la présente résolution.

TWENTY-SECOND RESOLUTION (Delegation of authority to the Board of Directors to increase the share capital with maintenance of the preferential subscription right)

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, and in accordance with the provisions of Articles L.225-129-2, L.228-92 and L.228-93 of the Commercial Code:

1. Delegated to the Board of Directors the authority to decide on one or more capital increases by the issuance, within or outside France, in euros, of the company's ordinary shares or any securities giving access by any means, immediately or in the future, to the ordinary shares of the company or of any company in which it directly or indirectly owns over half the capital; these securities may also be denominated in foreign currency or any other monetary unit established by reference to several currencies.

The delegation thus granted to the Board of Directors is valid for twenty-six months beginning on the date of this Meeting.

2. Decided that the total amount of the capital increases that may be carried out immediately or in the future may not exceed €50,000,000 in par value, an amount to which may be added, if applicable, the additional amount of shares to be issued to preserve, in accordance with the law, the rights of owners of securities giving rights to shares.

3. Decided that the shareholders have, in proportion to the number of their shares, a preferential subscription right to the securities issued by virtue of this resolution.

4. Décide que si les souscriptions à titre irréductible et, le cas échéant, à titre réductible, n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières telles que définies ci-dessus, le Conseil d'Administration pourra offrir au public tout ou partie des titres non souscrits.

4. Decided that if the subscriptions for the preferential entitlement, and, if applicable, for any excess shares, have not taken up all the shares or securities as defined above, the Board of Directors may offer all or part of the unsubscribed securities to the public.

5. Délègue au Conseil d'Administration, durant la même période de vingt-six mois, la compétence de décider une ou plusieurs augmentations de capital par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible et sous forme d'attributions d'actions gratuites ou d'élévation de la valeur nominale des actions existantes ; décide que le montant total des augmentations de capital social susceptibles d'être ainsi réalisées, augmenté du montant nécessaire pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions et indépendamment du plafond fixé au 2°, ne pourra être supérieur au montant des comptes de réserves, primes ou bénéfices visés ci-dessus qui existent lors de l'augmentation de capital.

5. Delegated to the Board of Directors, for the same twenty-six month period, the authority to decide on one or more capital increases by incorporation into capital of premiums, reserves, profits or other sums for which capitalisation is permitted under laws and regulations, and by means of grants of bonus shares or increases in the par value of existing shares; and decided that the total amount of capital increases that may thus be carried out, increased by the amount necessary to preserve, in accordance with the law, the rights of owners of securities giving the right to shares, and independently of the ceiling set in 2 above, may not exceed the amount of reserves, premiums or income cited above that existed at the time of the capital increase.

6. Prend acte que la présente délégation prive d'effet la délégation consentie par l'Assemblée générale mixte du 26 avril 2007.

6. Noted that this delegation renders null and void the delegation granted by the Combined General Meeting of Shareholders on April 26, 2007.

VINGT-TROISIÈME RÉSOLUTION
(Délégation de compétence au Conseil d'Administration en vue d'augmenter le capital avec suppression du droit préférentiel de souscription)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et des rapports spéciaux des Commissaires aux Comptes et conformément aux dispositions des articles L.225-129-2, L.225-135, L.228-92 et L.228-93 du Code de commerce :

TWENTY-THIRD RESOLUTION
(Delegation of authority to the Board of Directors to increase capital with elimination of the preferential subscription right)

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, and in accordance with the provisions of Articles L.225-129-2, L.225-135, L.228-92 and L.228-93 of the Commercial Code:

1. Délègue au Conseil d'Administration la compétence de décider une ou plusieurs augmentations du capital par l'émission, en France ou à l'étranger, en euros, d'actions ordinaires de la société ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires de la société ou d'une société dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital, ces valeurs mobilières pouvant être également libellées en monnaies étrangères ou en unité monétaire quelconque établie par référence à plusieurs monnaies.

1. Delegated to the Board of Directors the authority to decide on one or more capital increases by the issuance, within or outside of France, in euros, of the company's ordinary shares or any securities giving access by any means, immediately or in the future, to the ordinary shares of the company or of any company in which it directly or indirectly owns over half the capital; these securities may also be denominated in foreign currency or any other monetary unit established by reference to several currencies.

La délégation ainsi conférée au Conseil d'Administration est valable pour une durée de vingt-six mois à compter de la présente assemblée.

The delegation thus granted to the Board of Directors is valid for twenty-six months beginning on the date of this Meeting.

2. Décide que le montant total des augmentations de capital social susceptibles d'être ainsi réalisées immédiatement ou à terme, ne pourra être supérieur à 50 000 000 euros, en nominal, ce montant s'imputant sur le plafond fixé dans la résolution précédente.

2. Decided that the total amount of the capital increases that may be carried out immediately or in the future may not exceed €50,000,000 in par value, with this amount charged against the ceiling set in the preceding Resolution.

3. Décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires à ces titres qui seront émis conformément à la législation et de conférer au Conseil d'Administration le pouvoir d'instituer le cas échéant au profit d'actionnaires un droit de priorité pour souscrire ces titres en application des dispositions de l'article L.225-135 du Code de commerce.

3. Decided to eliminate the preferential subscription right of shareholders for these securities, which will be issued in accordance with regulations, and conferred upon the Board of Directors the power to institute, if applicable, a priority right for shareholders to subscribe to these securities in application of the provisions of Article L.225-135 of the Commercial Code.

4. Le prix d'émission des actions sera au moins égal au minimum autorisé par la législation.

4. The issue price for shares will be equal to at least the minimum authorised by law.

5. Prend acte que la présente délégation prive d'effet la délégation consentie par l'Assemblée générale mixte du 26 avril 2007.

5. Noted that this delegation renders null and void the delegation granted by the Combined General Meeting of Shareholders on April 26, 2007.

VINGT-QUATRIÈME RÉSOLUTION (Délégation de compétence au Conseil d'Administration en vue d'augmenter le capital avec suppression du droit préférentiel de souscription par placement privé)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et des rapports spéciaux des Commissaires aux Comptes et conformément aux dispositions des articles L.225-129-2, L.225-135, L.225-136, L.228-92 et L.228-93 du Code de commerce :

1. Délègue au Conseil d'Administration la compétence de décider une ou plusieurs augmentations du capital par l'émission, en France ou à l'étranger, en euros, d'actions ordinaires de la société ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires de la société ou d'une société dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital, ces valeurs mobilières pouvant être également libellées en monnaies étrangères ou en unité monétaire quelconque établie par référence à plusieurs monnaies.

La délégation ainsi conférée au Conseil d'Administration est valable pour une durée de vingt-six mois à compter de la présente assemblée.

2. Décide que l'émission des titres de capital sera réalisée sans droit préférentiel de souscription par une offre visée au II de l'article L.411-2 du Code monétaire et financier.

3. Décide que l'émission de titres de capital réalisée par offre visée au II de l'article L. 411-2 du Code monétaire et financier sera limitée à 10 % du capital par an, ce montant s'imputant sur le plafond global fixé à la résolution 22 ci-dessus.

TWENTY-FOURTH RESOLUTION (Delegation of authority to the Board of Directors to increase capital with elimination of the preferential subscription right via a private placement)

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, and in accordance with the provisions of Articles L.225-129-2, L.225-135, L.225-136, L.228-92 and L.228-93 of the Commercial Code:

1. Delegated to the Board of Directors the authority to decide on one or more capital increases by the issuance, within or outside France, in euros, of the company's ordinary shares or any securities giving access by any means, immediately or in the future, to the ordinary shares of the company or of any company in which it directly or indirectly owns over half the capital; these securities may also be denominated in foreign currency or any other monetary unit established by reference to several currencies.

The delegation thus granted to the Board of Directors is valid for twenty-six months beginning on the date of this Meeting.

2. Decided that the issuance of capital securities will be carried out without a preferential subscription right by an offering as described in Section II of Article L.411-2 of the Monetary and Financial Code.

3. Decided that the issuance of capital securities carried out by an offering as described in Section II of Article L.411-2 of the Monetary and Financial Code will be limited to 10% of the capital per year, with this amount charged against the total ceiling set in Resolution 22 above.

4. Le prix d'émission des titres sera déterminé selon les modalités suivantes : il sera égal à un montant retenu dans une fourchette comprise entre 80 % et 120 % de la moyenne des cours de clôture des vingt dernières séances de bourse précédant le jour de fixation du prix d'émission.

4. The issue price of the securities will be determined as follows: it will be equal to an amount ranging from 80% and 120% of the average closing prices on the twenty last trading days preceding the date that the issue price is set.

VINGT-CINQUIÈME RÉSOLUTION (Augmentation de capital réservée aux salariés)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une Assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes, en application des dispositions des articles L.225-129-6 et L.225-138-1 du Code du commerce, et de l'article L.443-5 du Code du travail :

1. Délègue au Conseil d'Administration la compétence d'augmenter en une ou plusieurs fois le capital social, dans un délai maximum de 26 mois à compter de la présente Assemblée, dans la limite de 3 % du capital social existant au jour de la tenue du Conseil d'Administration, par émission d'actions ordinaires réservées, directement ou par l'intermédiaire d'un fonds commun de placement d'entreprise, aux salariés de la société et des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L.225-180 du Code de commerce, adhérents d'un plan d'épargne d'entreprise de la société.

2. Décide de supprimer en conséquence le droit préférentiel de souscription attribué aux actionnaires par l'article L.225-132 du Code de commerce et de réserver la souscription desdites actions aux salariés du groupe.

3. Le montant maximal du capital social qui pourra être émis en vertu de la présente délégation s'imputera sur le plafond des augmentations de capital que le Conseil d'Administration est habilité à réaliser en vertu des délégations visées aux résolutions 22, 23 et 24 ci-dessus.

TWENTY-FIFTH RESOLUTION (Capital increase reserved for employees)

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, and in accordance with the provisions of Articles L.225-129-6 and L.225-138-1 of the Commercial Code and Article L.443-5 of the Labour Code:

1. Delegated to the Board of Directors the authority to increase capital on one or more occasions within a period not to exceed 26 months from the date of this Meeting, within a limit of 3% of existing share capital at the date of the Board of Directors' meeting, by issuance of ordinary shares reserved, directly or via the intermediary of a company mutual fund, to employees of the company and of the companies that are related to it in the sense of Article L.225-180 of the Commercial Code, who are members of the Company's company savings plan.

2. Decided therefore to eliminate the preferential subscription right given to shareholders by Article L.225-132 of the Commercial Code and to reserve the subscription of the said shares for the Group's employees.

3. The maximum amount of share capital that can be issued by virtue of this delegation will be charged against the ceiling for capital increases that the Board of Directors is authorised to carry out by virtue of the delegations cited in Resolutions 22, 23 and 24 above.

4. Décide que le prix d'émission d'une action sera déterminé par le Conseil d'Administration et ne pourra être inférieur à la moyenne des cours cotés aux vingt séances de bourse précédant le jour de la décision du Conseil d'Administration fixant la date d'ouverture de la souscription, diminuée de la décote maximale prévue par la loi au jour de la décision du Conseil d'Administration.

4. Decided that the issue price of a share will be determined by the Board of Directors and may not be less than the average of prices quoted during the twenty trading days preceding the date that the Board of Directors sets as the opening date for the subscription, less the maximum discount specified by law on the date of the Board of Directors' decision.

VINGT-SIXIÈME RÉSOLUTION (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.

TWENTY-SIXTH 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 portofolio

Au 31 décembre 2008, le groupe Affine détenait 240 immeubles, dont 115 faisaient l'objet de contrats de crédit-bail à des tiers et 125 immeubles de placement, développant 843 000 m², acquis en pleine propriété ou financés en crédit-bail. On trouvera ci-dessous les principales caractéristiques des immeubles (hors crédit-bail à des tiers).

At December 31, 2008, the Affine Group owned 240 buildings, of which 115 were through lease finance contracts granted to third parties, and 125 were investment properties, representing 843,000 sqm, owned outright or lease financed. The main features of the properties (except those on lease finance with third parties) appear below.

Vaugirard - Paris 15e (75)

LISTE DES IMMEUBLES
RENTAL PROPERTIES PORTFOLIO

Situation de l'immeuble Location of the property	Nom ou rue Name or street	Zone Area	Dépt Dept	Surface QP en m² Surface in sqm	Taux d'occupation financier Financial occupancy rate	Date d'acquisition Acquisition date
LOCAUX D'ACTIVITÉ 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
Saint-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
Goussainville	Rue Le Nôtre	RP	95	2 963	82 %	1995
Nice	Les Gabins, rue Guiglionda	Province	06	15 706	71 %	2006
Marseille	Avenue de Hambourg	Province	13	1 066	100 %	1995
Miramas	Quartier Mas des Moulières, ZAC Lésud	Province	13	12 079	100 %	2007
Chevigny-Saint-Sauveur	Avenue de Tavaux	Province	21	12 985	100 %	2005
Bourg-les-Valence	Rue Irène Joliot Curie	Province	26	19 521	100 %	2005
Saint-Quentin Fallavier	ZAC de Chêne La Noirée	Province	38	20 057	0 %	1991
St-Quentin Fallavier	Rue d'Anjou – La Verpillière	Province	38	3 050	100 %	1991
Mer	ZA des Mardaux	Province	41	34 000	95 %	2006
Saint-Etienne	Molina	Province	42	44 060	En cours	2007
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
Roubaix – Leers	Rue de la Plaine	Province	59	21 461	47 %	2005
Lezennes	ZI du Hellu	Province	59	4 133	60 %	1995
Vénissieux	Rue E. Hénaff / Rue F. Pelloutier	Province	69	2 337	100 %	1998
Thouars	Rue Jean Devaux	Province	79	32 000	100 %	2007
Vitrolles	ZAC d'Anjoly	Province	13	5 880	100 %	2008
Vilvoorde		Belgique		10 500	En cours	2008

Situation de l'immeuble Location of the property	Nom ou rue Name or street	Zone Area	Dépt Dept	Surface QP en m² Surface in sqm	Taux d'occupation financier Financial occupancy rate	Date d'acquisition Acquisition date
BUREAUX						**OFFICES**
Paris 3e	Rue Réaumur	Paris	75	1 814	100 %	1995
Paris 3e	Rue Chapon	Paris	75	1 100	100 %	2005
Paris 8e	Rue de Ponthieu	Paris	75	9 555	94 %	2006
Paris 8e	Rue Tronchet	Paris	75	376	100 %	1979
Paris 9e	Rue Auber	Paris	75	2 289	93 %	2008
Paris 10e	Rue d'Enghien	Paris	75	1 058	100 %	2008
Paris 12e	« Tour Bercy » - Rue Traversière	Paris	75	7 783	100 %	1974
Croissy-Beaubourg	Rue d'Emerainville	RP	77	1 000	96 %	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
Saint-Germain-en-Laye	Rue Témara	RP	78	1 450	100 %	2002
Elancourt	« Parc Euclide » - Rue Blaise Pascal	RP	78	6 339	78 %	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	Rue Carrefour Weiden	RP	92	2 308	100 %	2003
Rueil-Malmaison	Passage Saint-Antoine	RP	92	3 428	80 %	1980
Sèvres	Rue des Bruyères	RP	92	462	100 %	1984
Colombes	Les Corvettes, Avenue de Stalingrad	RP	92	13 600	68 %	2004
Saint-Ouen	Rue du Docteur Bauer	RP	93	1 654	100 %	1997
Pantin	« Tour Essor » - Rue Scandicci	RP	93	1 138	0 %	1994
Bagnolet	Rue Sadi Carnot	RP	93	4 108	100 %	1995
Noisy-le-Grand	ZI des Richardets	RP	93	1 645	100 %	2005
Kremlin-Bicêtre (4)	Rue Pierre Brossolette	RP	94	3 000	92 %	2007
Cergy-Pontoise	Rue du Petit Albi	RP	95	3 000	100 %	2007

Situation de l'immeuble Location of the property	Nom ou rue Name or street	Zone Area	Dépt Dept	Surface QP en m² Surface in sqm	Taux d'occupation financier Financial occupancy rate	Date d'acquisition Acquisition date
BUREAUX (suite)						**OFFICES (cont.)**
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 les Milles	Rue Georges Claude	Province	13	5 539	100 %	1975
Aix-en-Provence	« Décisium » - Rue Mahatma Gandhi	Province	13	2 168	83 %	1994
Aix-en-Provence	Rue Louis de Broglie – Zac Duranne	Province	13	880	100 %	1997
Marseille	Rue André Roussin	Province	13	1 329	100 %	1998
Marseille	« Grand Ecran » - André Roussin	Province	13	3 988	100 %	2002
Bayeux	Place Charles de Gaulle	Province	14	670	0 %	1995
Toulouse	Perisud	Province	31	2 599	92 %	1995
Toulouse	Avenue de l'Europe	Province	31	625	100 %	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	92 %	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	100 %	2007
Lille - Lilleurope	« Tour Europe » - Parvis de Rotterdam	Province	59	5 000	100 %	2006
Lille - Lilleurope	« Tour Europe » - Parvis de Rotterdam	Province	59	7 913	92 %	2008
Lille - La Madeleine	« Périnor » – Rue Jeanne Maillotte	Province	59	7 734	87 %	2005
Villeneuve d'Ascq	« Triopolis » - Rue des Fusillés	Province	59	3 052	100 %	2004
Hesdin	Avenue François Mitterand	Province	62	566	0 %	1995
Mulhouse	« L'Épicerie »	Province	68	5 073	85 %	2008
Bron	Rue du 35e Régiment d'Aviation	Province	69	4 381	71 %	1996
Lyon Gerland	« Le Fontenoy » - Rue André Bollier	Province	69	3 890	71 %	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
Villeurbanne	Bld du 11 Novembre	Province	69	5 790	100 %	2002
Avignon	Clos Fontanille – Chemin Mainajaries	Province	84	860	0 %	1991

(*) 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 m² Surface in sqm	Taux d'occupation financier Finncial occupancy rate	Date d'acquisition Acquisition date
BUREAUX (suite)						**OFFICES (cont.)**
Evere	Stroobants, Picardie 1	Belgique		4 077	54 %	1999
Zaventem	Alma Court	Belgique		16 130	65 %	1999
Antwerp	Atlantic House	Belgique		29 396	83 %	1998
Koningslo	Athena Business Centre	Belgique		17 732	88 %	2002
Bruxelles	Raketstraat, rue de la Fusée	Belgique		6 349	100 %	2004
Evere	Honeywell H5	Belgique		3 951	na	2001
Evere	Honeywell H3	Belgique		12 449	100 %	2001
Antwerp	Lange LozanaStraat	Belgique		7 536	100 %	2000
Bruxelles	Avenue des Arts	Belgique		3 826	na	2006
Bruxelles	North Plaza	Belgique		14 328	80 %	2008
Bruxelles	Unilever	Belgique		13 608	100 %	2008
Kontich	Prins Boudewijhlann	Belgique		6 541	100 %	2007
SURFACES ET CENTRES COMMERCIAUX						**RETAIL PREMISES**
Bercymmo	« Tour Gamma » - Rue de Bercy	Paris	75	1 481	100 %	2006
Paris 15e	Galerie – Rue Vaugirard	Paris	75	2 083	na	2008
Vert-St-Denis	RN6 - Cesson	RP	77	4 032	100 %	1977
Fontenay-sous-Bois		RP	94	1 970	na	2008
Quincy-sous-sénart	Val d'Yerres II	RP	91	3 681 *	15 %	1986
Saint-Cloud	Rue du Calvaire	RP	92	2 676	79 %	2004
Clamart	Avenue du Général de Gaulle	RP	92	4 955	En cours	2007
Troyes-Barberey St Sulpice	Quartier Les Valliers, RN19	Province	10	6 993	100 %	2007
Bordeaux	Quai de Bacalan	Province	33	23 066	65 %	2005
Saint-Etienne	Rue Louis Braille - Dorianvest	Province	42	5 070	68 %	2006
Saran	RN20	Province	45	2 364	100 %	2007
Nevers		Province	58	5 859	En cours	2008
Lannemezan Campistrou	Lieudit « Le Pas de Bedat »	Province	65	850 *	0 %	1985
Eeklo	Kruger Park	Belgique		12 718	100 %	1996
Antwerp	Bouwcentrum	Belgique		23 480	100 %	2007
HÔTELS-RESTAURANTS						**HOTEL AND RESTAURANTS**
Orléans (Résid. étudiants)	Route du Faubourg Madeleine	Province	45	1 590 *	100 %	1989
Biarritz	Avenue de l'Impératrice	Province	64	606 *	100 %	1990
Bruxelles	La Hulpe	Belgique		Terrain	100 %	2005
DIVERS						**MISCELLANEOUS**
Paris 12 (parkings)	Rue Traversière	Paris	75	23 U.	100 %	1997
Saint-Cloud	Rue du Calvaire	RP	92	4 076	61 %	2004
Chartres – Lucé		Province	28	4 941		2005
Berlin	Goerzallee - Zehlendorf	Allemagne		18 313	91 %	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'État, Habitat et Humanisme dispose de plus de 1 200 logements et gère 1 300 logements confiés par des propriétaires privés.

Affine supports social housing

The Board of Directors of Affine has approved a 3-year programme to support *"Habitat et Humanisme"*. This charitable association provides housing, which it buys, renovates or builds, for poor or marginalized people. 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 owners.

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 sponsors 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 young musicians the opportunity to share their talent at "community service concerts" performed for those who live in isolation, suffering or poverty: the elderly, disabled, people living in rehabilitation centres, the homeless, prisoners, etc.

Direction de la Communication Financière
Antoine Pierre de Grammont
Tél : + 33 (0) 1 44 90 43 35
E-mail : antoine-pierre.de-grammont@affine.fr

Crédit photo : S.Lavoué (p. 7).

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 Fibers 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 Fibers 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.

GROUPE AFFINE

SEITOSEI

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

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