



Affine

Rapport annuel 2001
Annual report 2001

Sommaire

Summary

Interview des dirigeants	2	Interview with the management
Chiffres clés	4	Financial highlights
Une vocation spécifique de l'immobilier d'entreprise	6	A focused approach to commercial property
Faits marquants	9	Key events
Activité de l'exercice	10	Activities for the financial year
• Crédit-bail	10	• Leasing
• Location	12	• Properties
• Filiales	14	• Subsidiaries
Financements	16	Financing
Résultats	18	Results
Ressources humaines, gouvernement d'entreprise	19	Human resources, corporate governance
Bourse	20	Stock market
Comptes sociaux	22	Company accounts
Comptes consolidés	24	Consolidated accounts
Résolutions proposées à l'Assemblée Générale	26	Resolutions submitted to the Annual General Meeting
Un développement dynamique	28	Dynamic development

Conseil d'administration / Board of directors

- **Maryse Aulagnon**, Président-Directeur Général / *Chairman and Chief Executive*
- **Alain Chaussard**, Vice-Président et Directeur Général / *Vice Chairman and General Manager*
- **Holdaffine**, représentée par Alain Bonte, Président de Fenalu / *represented by Alain Bonte, Chairman of Fenalu*
- **Bertrand de Feydeau**, Directeur Général des Affaires économiques - Archevêché de Paris / *Director General of Economic Affairs - Archbishopric of Paris*
- **André Frappier**, Censeur auprès des Caisses d'Epargne / *Censor at Caisses d'Epargne*
- **Michel Garbolino**, IRR France
- **Ariel Lahmi***, Directeur Général de Concerto Développement / *General Manager of Concerto Développement*
- **Burkhard Leffers**, membre du Directoire régional de Commerzbank AG / *Member of Commerzbank AG regional Executive Board*
- **Paul Mentré**, Inspecteur Général des Finances / *General inspector of finance*
- **Nicolas Patel**, Directeur des marchés de Natexis Banques Populaires / *Head of Markets at Natexis Banques Populaires*
- **François Tantot**, Directeur Général de Depfa Bank France / *General Manager of Depfa Bank France*
- **J.E. Robert**, représenté par Candace Valiunas, Vice-Président Asset Management pour l'Europe / *represented by Candace Valiunas, Vice Chairman of Asset Management pour l'Europe*

Censeurs / Censors

- **Michael Kasser***, K3 Europe
- **Jean-Louis Charon***, membre du Directoire de Nexity / *Member of Nexity Executive Board*

* nomination soumise à l'AG du 17 mai 2002 / *appointment to be submitted to AGM on 17 May 2002*

Direction Générale / General Management

- **Maryse Aulagnon**, Président-Directeur Général d'Affine et d'Imaffine, Vice-Président de Concerto Développement, Directeur Général d'Immocrédit / *Chairman and Chief Executive of Affine and Imaffine, Vice Chairman of Concerto Développement, General Manager of Immocrédit*
- **Alain Chaussard**, Vice-Président et Directeur Général d'Affine et d'Imaffine, Président-Directeur Général de Concerto Développement et d'Immocrédit / *Vice Chairman and General Manager of Affine and Imaffine, Chairman and Chief Executive of Concerto Développement and Immocrédit*

Commissaires aux comptes / Auditors

Titulaires / Auditors

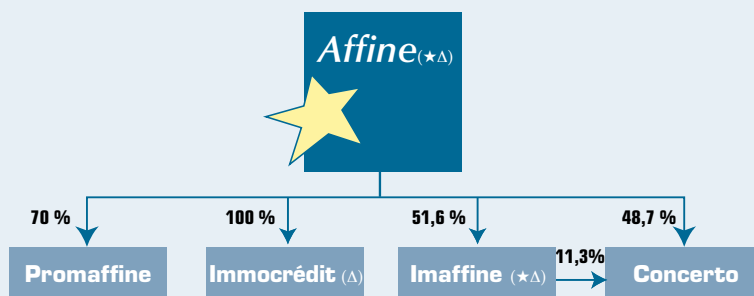
- Cailliau Dedouit et Associés, représenté par Jean-Jacques Dedouit / *represented by Jean-Jacques Dedouit*
- Deloitte Touche Tohmatsu, représenté par Laure Silvestre-Siaz / *represented by Laure Silvestre-Siaz*

Suppléants / Deputy auditors

- Didier Cardon
- B.E.A.S. Sarl

Organigramme du groupe

Group structure



(★) société cotée / *listed company* (Δ) établissement de crédit / *credit institution*

Interview des dirigeants

Interview with the management



1. Qu'a représenté l'année 2001 pour le groupe Affine ?

MA : Tout d'abord l'aboutissement de longs mois de travail, pour donner au groupe sa configuration actuelle : c'est en effet, en juillet 2000 que la fusion juridique d'Immobilier et de Sovabail est intervenue, mais bien évidemment sa mise en œuvre ne s'est pas achevée le jour de l'assemblée générale ! 2001 constitue donc de ce point de vue la première année d'évolution du groupe dans sa nouvelle configuration. Nous nous sommes attachés à une politique plus active en matière d'investissements, tant en crédit-bail qu'en location, concrétisés en 2001 ou en 2002. Nous avons pu également mener à bien la prise de contrôle du groupe Concerto, acteur reconnu de l'aménagement de zones logistiques en France et qui, outre sa contribution directe à l'activité du groupe, est aussi à l'origine d'opérations nouvelles pour les autres sociétés. Dans le même temps, nos efforts pour améliorer la rentabilité de notre portefeuille et réduire les charges d'exploitation, notamment les charges financières, nous ont permis de dégager un résultat satisfaisant, marquant un triplement par rapport à l'an passé.

2. Cet apparent renforcement dans le secteur de la logistique signifie-t-il un abandon du principe de diversification ?

AC : Pas du tout. Nous pensons, il est vrai, que le secteur de la logistique en France et plus largement en Europe est toujours dans une conjoncture très porteuse, résultant à la fois du renouvellement d'un parc ancien qui ne satisfait plus aux normes ou aux localisations qu'attendent les logisticiens, mais aussi d'une très forte croissance de la demande, en particulier pour les entrepôts de grande dimension. Si par sa filiale, le groupe Concerto, Affine a l'ambition de jouer un rôle de premier plan dans ce secteur, elle continuera parallèlement à respecter une diversification géographique pour son propre patrimoine, puisqu'environ la moitié de ses actifs sont hors de la région parisienne, et par nature, puisque les entrepôts n'ont pas vocation à représenter plus de 30 à 40 % de son portefeuille, à parts égales avec les bureaux et les surfaces commerciales.

3. Vous parlez de sélectivité dans votre politique d'investissement ; qu'en est-il concrètement ?

MA : Sélectivité veut dire limiter nos interventions aux opérations de croissance interne ou externe présentant un couple rentabilité/risque conforme à notre stratégie. De ce point de vue, notre taille encore moyenne et notre principe de diversification constituent des atouts : en effet, notre production annuelle, de l'ordre de 35 à 45 M€, peut être assurée par un petit nombre d'opérations réparties sur tout le territoire et dans tous les secteurs. N'ayant pas le souci d'une production de masse, nous pouvons ainsi nous montrer très exigeants dans le choix des opérations sur lesquelles nous intervenons. Au demeurant, nous ne considérons pas la croissance interne ou externe comme une fin en soi, et sommes de ce point de vue résolument opportunistes au bon sens du terme. Notre portefeuille actuel tant en crédit-bail qu'en patrimoine assure des revenus récurrents au groupe et nous permet d'échapper à toute contrainte de volume minimum de production.

1. What did 2001 mean for the Affine group?

MA : First of all it meant the results of long months of work to remould the group into its current shape. The merger of Immobilier and Sovabail was legally concluded in July 2000 but, of course, the actual process of merging the two companies was not completed the day of the AGM 2001 was therefore, from this point of view, the group's first year of activity in its new form. We initiated a more active investment policy in both leasing and rental properties, with specific investments materialized in 2001 or 2002. We also took over the Concerto group, a well-known developer of logistics facilities in France. As well as its direct contribution to group activity Concerto has also brought new business for other group companies. At the same time, thanks to our drive to improve the profitability of our portfolio and cut operating expense, particularly financial charges, we were able to make healthy profits, three times higher than in 2000.

2. Does this apparent strengthening of the group's presence in the logistics sector mean Affine is abandoning the principle of diversification?

AC : Not at all. It is true that we see the logistics sector in France and more broadly in Europe as a high-growth area at present. Partly this is because companies are renewing outdated facilities which no longer meet current standards or are not in the locations that logistics operators now require. But also, we are also seeing strong growth in demand, particularly for large-scale warehouses. While Affine aims to play a leading role in the sector through its Concerto group subsidiary it is simultaneously continuing to diversify its own properties both geographically—around half its assets are outside the Paris region—and by type. Warehouses should not make up more than 30-40% of its portfolio, in equal proportion to office properties and shopping centres.

3. You talk about a selective approach in your investment policy. What exactly do you mean by this?

MA : A selective approach means we only undertake internal or external growth projects that offer a risk/return ratio in line with our strategy. In this respect, we stand to benefit from our principle of diversification and the fact that we are still a medium-sized company. Annual new operations of around EUR 35-45m can be achieved through a small number of projects diversified throughout France and in all sectors. We do not aim to be mass-market players and so we can be very demanding in our choice of the projects we participate in. Incidentally, we do not see internal or external growth as an end in itself and in this respect our approach is resolutely opportunist, in the best sense of the word. Our current portfolio of both leasing and property assets earns the group recurrent income, and this means we do not need to set any minimum volumes for new operations.



4. On peut s'étonner du grand nombre d'activités rassemblées dans un groupe de taille moyenne ; comment parvenez-vous à les maîtriser ?

AC : Notre organigramme peut effectivement donner l'impression d'une pluralité de métiers juxtaposés au sein d'un conglomérat, fût-il de taille modeste. La réalité est toute autre, puisque nous n'avons qu'un seul métier : le financement de l'immobilier d'entreprise, et nous avons cherché à nous doter des outils nécessaires à la satisfaction des besoins de nos clients. De ce point de vue le crédit-bail et la location, deux branches d'une même alternative pour l'utilisateur de locaux d'activités ou de bureaux, l'ingénierie financière et logistique, la capacité d'assurer le développement d'un programme immobilier, sont des spécialités indispensables pour que notre client puisse bénéficier du service le mieux adapté à ses besoins. Certains de nos confrères ont d'ailleurs développé ces activités au sein de la maison mère ; nous préférons les filialiser afin de permettre un meilleur suivi de leur gestion et d'associer leurs principaux dirigeants à leur capital. Pour notre client, le groupe Affine avec ses 60 collaborateurs constitue une entité unique au service de ses besoins immobiliers.

5. Eu égard à votre indépendance et votre taille, comment vous situez-vous par rapport à vos concurrents ?

MA : Il est vrai que nous occupons une position un peu originale dans le secteur du financement de l'immobilier français. Originalité marquée, nous l'avons vu, par notre souci de rassembler les principaux outils nécessaires à notre métier. Originalité également par notre indépendance, puisque la plupart de nos confrères sont rattachés à des groupes bancaires ou financiers. Si cette indépendance requiert une grande discipline, nous pensons qu'elle constitue également un atout, en ce qu'elle nous permet d'entretenir d'excellentes relations avec l'ensemble des intervenants sur le marché, dans tous les domaines liés à notre activité : nous sommes ainsi en mesure, lorsqu'une opération nous est proposée par un client, de choisir les meilleurs partenaires pour lui apporter la bonne réponse. En fait, il apparaît que nous avons relativement peu de véritables concurrents sur un marché composé d'une part des sociétés de crédit-bail, généralement filiales des grands groupes bancaires, et d'autre part des sociétés foncières qui ont abandonné l'activité de crédit-bail. Peu ont fait, comme nous, le choix de mener de front ces deux activités complémentaires, et là réside sans doute un des principaux atouts du groupe Affine pour affirmer sa place sur le marché français et, à terme, européen.

6. Quelles sont vos priorités pour l'année 2002 ?

AC : Outre les axes de développement dont nous avons parlé précédemment, nous poursuivrons au cours de l'année notre politique d'arbitrage des actifs patrimoniaux, en vue notamment de céder les actifs de trop petite taille dont la gestion pèse sur la rentabilité de la société. Un développement en Europe, et plus particulièrement au Bénélux et en Allemagne, constituera également un de nos axes de travail, sous la forme notamment de partenariat avec des sociétés partageant nos choix stratégiques, sans que là aussi nous soyons tenus par un calendrier contraignant. Une autre priorité vise à l'animation du marché du titre Affine, et le cas échéant à l'élargissement de son tour de table à de nouveaux investisseurs. Nous pensons qu'il est indispensable de renforcer l'image de la société sur le marché, et nous développons à cet effet une vigoureuse politique de communication tant vis-à-vis des media que des investisseurs. L'admission de l'action Affine sur le segment Prime d'Euronext, la rentabilité élevée du titre (7 %), la décote encore trop importante par rapport à l'actif net réévalué (plus de 40 %) nous paraissent de nature à convaincre les gestionnaires de faire figurer Affine en bonne place dans leur portefeuille de valeurs immobilières.

4. It is surprising to find a medium-sized group that covers so many activities. How do you manage all these different business lines?

AC : Our group structure may well give the idea of a multiplicity of businesses bundled together in a conglomerate, albeit a modestly-sized one. But nothing could be further from the truth. We have only one business, the financing of commercial property and we have sought to equip ourselves with the tools we require to satisfy our clients' needs. Leasing and properties—two variants of essentially the same alternative for a user of business premises or offices—and financial engineering and logistics, the capacity to ensure the development of a property programme, are all specialist business areas that are indispensable if we are to give our clients the service best suited to their needs. Some of our competitors have developed these activities within the parent company. We prefer to operate through subsidiaries as this allows us to better monitor their management and give key managers a financial stake in their business. For the client, the Affine group with its 60 employees represents a single business at the service of their property requirements.

5. Given your independent status and size, where do you stand in relation to your competitors?

MA : It is true that we occupy a somewhat unusual position in the French property finance sector, particularly in terms of the way we bring together the main tools we need in this line of business, as already discussed. We are also slightly unusual in that we are independent. Most of our competitors are part of banking or financial groups. True, this independence requires strict discipline but we also see it as an asset, since it allows us to enjoy excellent relations with all market players, in all areas connected to our activities. As a result, when a client first proposes an operation, we are in a position to choose the best partners to provide the ideal solution. In fact, it seems that we have relatively few real competitors on a market made up, on the one side, by leasing companies, generally affiliated to the major banks, and, on the other, by property companies no longer active in leasing. Few have chosen our route of running both these complementary activities in tandem. This is undoubtedly one of the Affine group's main advantages as it seeks to position itself in the French and, ultimately, European markets.

6. What are your priorities for 2002?

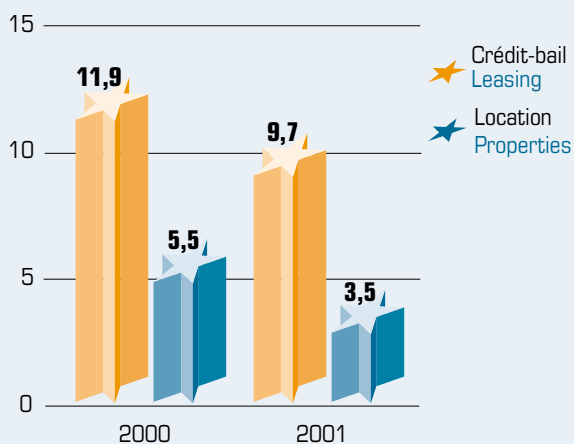
AC : As well as pursuing the development avenues we have already mentioned, over the next year we are going to continue our property asset arbitrage policy, notably by selling assets that are too small and whose management therefore diminishes the company's profitability. We will also be seeking to develop our presence in Europe, particularly Benelux and Germany, mainly through partnerships with companies that share our strategic approach. But here again we are not working to any strict timetable. Another priority is to stimulate the market in Affine stock, and where opportunities arise, to enlarge its pool of investors. We think it is vital to strengthen the company's market image and, to this end, we are developing a vigorous communications policy, both through the media and directly to investors. The inclusion of Affine stock in the Euronext Next Prime segment, the high yield it offers (7%), and its still excessively deep discount to NAV (over 40%) should persuade fund managers to give Affine a heavy weighting in their property stocks portfolios.

Chiffres clés en M€

Financial highlights, (EURm)

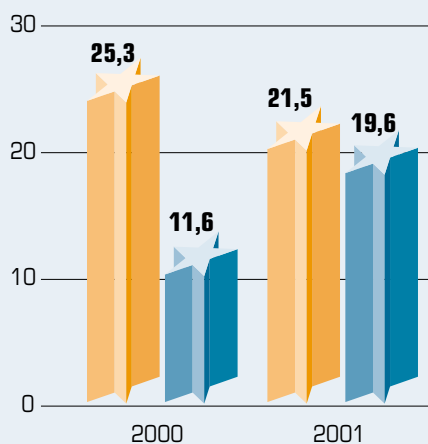
Investissements

Investments



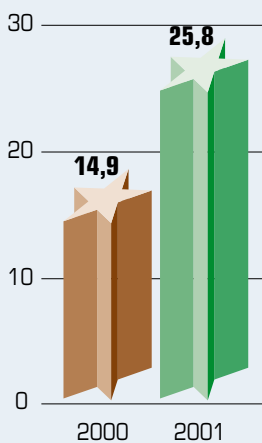
Résultat opérationnel

Operating profit



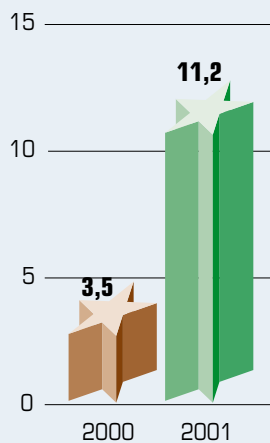
Produit net bancaire consolidé

Consolidated net banking product



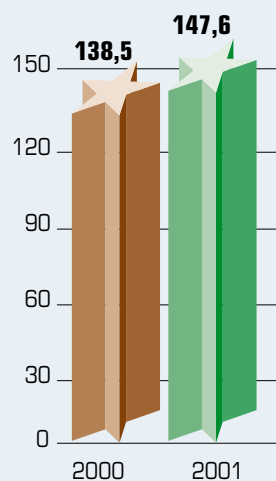
Bénéfice net consolidé

Consolidated net profit



Actif net réévalué

Net asset value





Données consolidées

Consolidated accounts

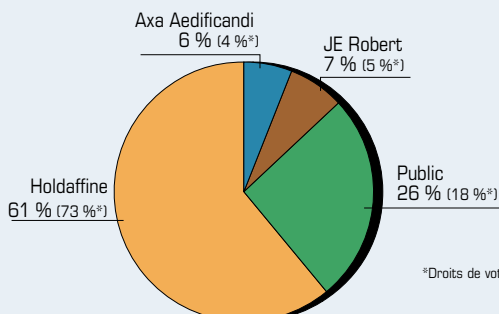
<i>(en M€)</i>	2000	2001	<i>(EURm)</i>
CHIFFRE D'AFFAIRES HT	95	108	SALES EXCLUDING TAX
PRODUCTION			NEW OPERATIONS
- Crédit bail	11,9	9,7	- Leasing operations
- Location	5,5	3,5	- Rental properties
BILAN			BALANCE SHEET
- Total actif	529	476	- Total assets
- Encours financier crédit-bail	295	260	- Lease finance outstanding
- Autres immobilisations	154	136	- Other assets
FONDS PROPRES			SHAREHOLDERS' EQUITY
- avant affectation	82,4	88,8	- before dividends
- après affectation	72,7	82,0	- after dividends
- ratio de solvabilité	21,9 %	24,2 %	- solvency ratio
RÉSULTAT NET	3,5	11,2	NET PROFIT
- dont part du groupe	3,3	10,4	- of which group share
PATRIMOINE LOCATIF RÉÉVALUÉ	220	211	PROPERTIES AT MARKET VALUE

Données sociales

Company accounts

<i>(en M€)</i>	2000	2001	<i>(EURm)</i>
RÉSULTAT NET	13,6	13,5	NET PROFIT
FONDS PROPRES			SHAREHOLDERS' EQUITY
- avant affectation	60,1	70,3	- before dividends
- après affectation	50,7	64,4	- after dividends
RENTABILITÉ DES FONDS PROPRES	22,6 %	19,2%	ROE

Répartition du capital au 31 décembre 2001 Shareholding structure at 31 December 2001



*Droits de vote. / Voting rights.

Une vocation spécifique de l'immobilier d'entreprise

A focused approach to commercial property

Affine occupe une position originale dans le secteur de l'immobilier d'entreprise. Son expérience et son indépendance lui permettent d'apporter chaque jour des solutions appropriées aux sociétés qui cherchent à financer leur immobilier d'exploitation : bureaux, entrepôts logistiques, surfaces commerciales...

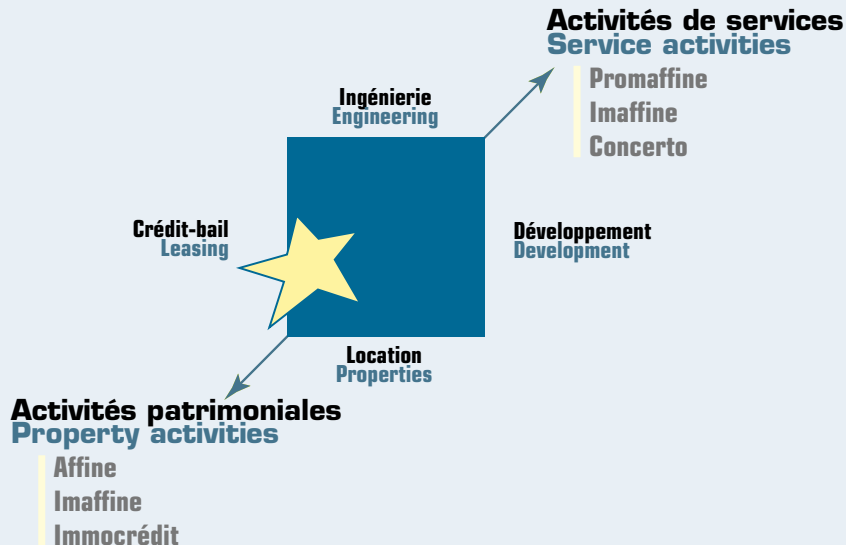
L'organisation du groupe Affine par activités s'apprécie selon deux axes :

- **Activités patrimoniales** : propriétaire et crédit-bailleur d'immeubles
- **Activités de services** : développement immobilier, ingénierie financière et logistique

Affine occupies a specific position in the commercial property sector. Its experience and independent status mean that every day Affine can provide the right solutions for companies looking to finance their operating property: offices, logistics warehouses, shopping centres, etc.

The Affine group is organised around its two main business activities:

- **Property activities:** rental and leasing of properties
- **Service activities:** property development, financial and logistic engineering



Une vocation patrimoniale confirmée

Affine développe son activité de foncière spécialisée dans la location de locaux à usage industriel et commercial. Fort d'un patrimoine de qualité composé de près d'une centaine de bâtiments représentant une surface d'environ 260 000 m², Affine a su construire avec ses clients locataires une relation de confiance renforcée par la qualité du service offert et sa capacité à concevoir des solutions adaptées. Le patrimoine locatif est constitué pour l'essentiel de bureaux et d'entrepôts en province ou en région parisienne. C'est le choix stratégique du groupe d'investir dans des actifs à rendement élevé, tout en veillant à une gestion maîtrisée des risques.

A sustained commitment to property

Affine's property business specialises in the rental of premises for industrial and commercial use. Backed by high-quality assets comprising nearly a hundred buildings with a total surface area of around 260,000 m², Affine has been able to build relationships of trust with its rental clients, strengthened by the quality of service it offers and its capacity to come up with tailor-made solutions. Its property assets largely comprise offices and warehouses in the Paris region and the rest of France. The group has made the strategic choice of investing in high-yield assets, while keeping a tight rein on risk.



Un positionnement sélectif en crédit-bail

Le groupe gère environ 380 contrats de crédit-bail portant sur des actifs occupant près de 1,7 million de m². Face à la concurrence des réseaux bancaires, Affine se concentre sur des opérations à forte valeur ajoutée faisant appel à de l'ingénierie ou des financements structurés. En ciblant sa production sur des opérations de ce type, le groupe peut obtenir des conditions favorables pour une production sélective.

Selective positioning in leasing operations

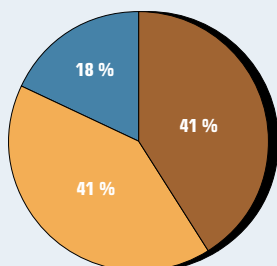
The group manages around 380 leasing contracts on assets covering nearly 1.7 million m². Faced with competition from the banking networks, Affine has chosen to concentrate on high value-added operations which involve financial engineering and structured finance. The group's selective approach in targeting this type of business means it can obtain favourable terms for its new operations.

Une répartition géographique équilibrée...

A balanced geographical presence...

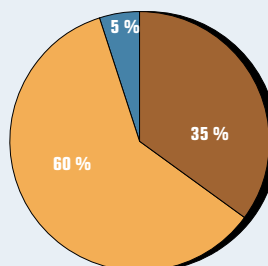
Location

Rental properties



Crédit-bail

Leasing operations



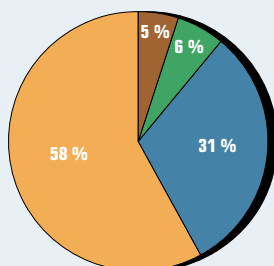
■ Paris ■ Région parisienne ■ Autres régions
Paris region Other regions

...et des actifs diversifiés

...and a diversified asset base

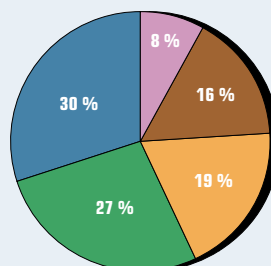
Location

Rental properties



Crédit-bail

Leasing operations



■ Entrepôts ■ Bureaux ■ Surfaces commerciales ■ Hôtels ■ Cliniques et maisons de retraite
Warehouses Offices Shopping centres Hospitals, retirement homes



Une vocation spécifique de l'immobilier d'entreprise

A focused approach to commercial property

Ingénierie financière et logistique : des services complémentaires

L'ingénierie financière et logistique constitue une composante significative de l'activité du groupe, renforcée par la prise de contrôle en 2001 du groupe Concerto.

Cette offre d'ingénierie se structure autour de deux filiales :

• **Imaffine**

Etablissement de crédit coté au second marché de la Bourse de Paris, Imaffine intervient comme conseil pour des acquisitions d'immeubles et de portefeuilles immobiliers, des opérations de fusions/acquisitions ou des montages financiers. La société intervient également comme investisseur en fonds propres et dettes dans des opérations immobilières à durée de vie courte. Outre Affine, qui détient plus de 50 % de son capital, l'actionnariat d'Imaffine rassemble de grandes institutions financières françaises (Crédit Lyonnais, Predica, BNP, etc...) et des partenaires étrangers.

• **Concerto**

Spécialisé dans la conception et la réalisation d'opérations de construction et d'aménagement de plates-formes logistiques et d'entrepôts de nouvelle génération pour le compte de tiers, le groupe Concerto occupe une position de référence sur un marché en forte croissance, à la fois par le besoin de renouvellement du parc ancien dont les normes et les localisations ne sont plus adaptées aux besoins des logisticiens et par la demande en vive progression pour des entrepôts de grande taille. Fort de son expertise et de son savoir-faire, le groupe Concerto est aujourd'hui un des rares acteurs à pouvoir apporter les solutions adaptées aux grands logisticiens et distributeurs, en France ou à l'étranger.

Développement immobilier : une prise directe avec le marché

L'activité de développement immobilier s'exerce à travers la filiale Promaffine. Elle exerce les missions traditionnelles de maîtrise d'ouvrage déléguée (administrative, juridique, commerciale, technique et financière) et réalise des opérations de promotion ou de restructuration immobilières dans les grandes métropoles, principalement dans l'immobilier d'entreprise. Promaffine ne s'engage définitivement dans un programme qu'après l'avoir vendu à l'investisseur final ; elle constitue également pour le groupe Affine une source d'investissements patrimoniaux.

Financial and logistic engineering: complementary services

Financial and logistic engineering is a significant component of the group's activity, strengthened by the 2001 takeover of the Concerto group.

This engineering expertise is structured around two subsidiaries:

• **Imaffine**

Imaffine is a credit institution, listed on the Paris Second Marché, which advises on acquisitions of properties and property portfolios, M&A activity and the arrangement of financing. The company also invests equity or debt in short-term property investment deals. As well as Affine, which holds over 50% of its capital, Imaffine's shareholder base includes major French financial institutions such as Crédit Lyonnais, Predica or BNP, and foreign partners.

• **Concerto**

The Concerto group specialises in the design and implementation of projects to build and develop new-generation logistics platforms and warehouses on behalf of third parties. It has a leading position in a market that is growing fast, partly because of the need to renew older warehouses built to standards and in locations that no longer meet the needs of logistics operators and partly due to booming demand for large-scale warehouses. Backed by its expertise and know-how, the Concerto group is today one of the rare companies able to offer tailor-made solutions to large logistics players and distributors, both in France and abroad.

Property development: plug-in with the market

The group provides property development services through its subsidiary Promaffine. As well as the tasks traditionally associated with sub-contracted project management (administrative, legal, commercial, technical and financial) it also carries out property development and refurbishment operations in large cities, mainly in commercial property. Promaffine is careful not to commit itself definitively to a development project until a sale has been agreed with the final investor. It also acts as a source of possible property investments for the Affine group.

Faits marquants

Key events

Février – Prise de participation dans le groupe Concerto

Le groupe Affine prend une participation de 22,73 % dans le groupe Concerto, spécialisée dans la conception et le montage d'opérations de construction et d'aménagement de plate-formes logistiques et d'entrepôts.

Mai – Prise de contrôle du groupe Concerto

Par une augmentation de capital réalisée par échange de titres avec les actionnaires du groupe Concerto, le groupe Affine porte à 60 % sa participation dans le capital de celui-ci.

Juillet – Fleury Mérogis (Essonne)

Affine signe un contrat de crédit-bail portant sur la création d'un hall de messagerie sur la commune de Fleury Mérogis.

Octobre – Gennevilliers (Hauts de Seine)

Promaffine et un partenaire acquièrent le terrain et les droits à construire d'un immeuble de bureaux et d'activités de 3 500 m² dans le Parc Technologique des Barbanniers à Gennevilliers.

Novembre – Paris, Asnières (Hauts de Seine)

Affine remporte en partenariat un appel d'offres pour l'acquisition d'un portefeuille de 11 immeubles résidentiels (10 à Paris et 1 à Asnières) comprenant 158 appartements pour une superficie globale de l'ordre de 13 000 m².

Novembre – Saint Germain les Arpajon (Essonne)

Un groupement conduit par Affine signe un crédit bail pour le financement d'une plate-forme logistique de 29 000 m² à Saint Germain les Arpajon (Essonne).

Décembre – Lyon (Rhône)

Affine poursuit sa politique d'investissements dans la région lyonnaise, parallèlement au développement du projet Tour Lumière et acquiert la totalité d'un immeuble de bureaux de 3 500 m² sur la gare de la Part-Dieu à Lyon.

Décembre – Marseille (Bouches du Rhône)

Affine signe une promesse pour l'acquisition d'un immeuble de bureaux d'une surface de 4 200 m², à Marseille.

February – Acquisition of a stake in the Concerto group

The Affine group takes a 22.73% stake in the Concerto group, which specialises in the design and implementation of projects to build and develop logistics platforms and warehouses.

May – Takeover of the Concerto group

Through a capital increase in the form of a share exchange with the Concerto group's shareholders, the Affine group raises its stake in Concerto to 60%.

July – Fleury Mérogis (Essonne)

Affine signs a leasing contract for the creation of a sorting centre in Fleury Merogis.

October – Gennevilliers (Hauts de Seine)

Promaffine and a partner acquire the land and construction rights for 3,500 m² of office and light industrial space in the Barbanniers technology park at Gennevilliers.

November – Paris, Asnières (Hauts de Seine)

A partnership including Affine bids successfully to buy a portfolio of 11 residential buildings (10 in Paris and 1 in Asnières) comprising 158 apartments with a total surface area of around 13,000 m².

November – Saint Germain les Arpajon (Essonne)

A consortium led by Affine signs a deal for the lease financing of a 29,000 m² logistics platform at Saint Germain les Arpajon (Essonne).

December – Lyons (Rhône)

Affine continues its policy of investing in the Lyons region, alongside the development of the Tour Lumière project, and buys the whole of a 3,500 m² office building sited above Lyons' Part-Dieu station.

December – Marseilles (Bouches du Rhône)

Affine purchases a call commitment to acquire a 4,200 m² office building in Marseilles.

*Le Rhodanien
à Lyon*



Activité de l'exercice

Activities for the financial year

Crédit-bail

Depuis la fin du statut des ex-SICOMI, le groupe Affine a adopté une stratégie sélective sur les opérations de crédit-bail et par conséquent une production limitée. Les opérations engagées en 2001 se sont élevées à 13,5 M€ :

- le financement, dans le cadre d'un groupement rassemblant autour d'Affine, chef de file, Batical (groupe SADE), BNP Paribas Lease Group et Batinorest, d'une plate-forme logistique de 29 000 m² destinée au logisticien Norbert Dentressangle à St Germain les Arpajon (91).
- le financement, pour le compte de la société Mirages, d'un hall de messagerie de 3 908 m² destiné à la société Extend à Fleury-Mérogis (91).
- le financement des extensions de deux entrepôts à Aulnay (93) et St Michel sur Orge (91) pour le compte des sociétés Mirages et Ferroli France.
- deux opérations, engagées en 2001 et signées dans les premières semaines de 2002, portant sur :
 - le financement de l'extension d'un entrepôt pour le compte de la société Menisseez à Feignies (59),
 - le financement de l'extension d'un centre Leclerc à Sarre-Union (67).

Leasing operations

Since the end of its former-Sicomi status, the Affine group has adopted a selective strategy as regards its leasing operations which has limited the number of new operations. In 2001 the group undertook new operations to a value of EUR 13.5m:

- Financing of a 29,000 m² logistics platform for operator Norbert Dentressangle in St Germain les Arpajon (91), as part of a consortium comprising Affine as lead-manager, Batical (SADE group), BNP Paribas Lease Group and Batinorest.
- Financing of a 3,908 m² sorting centre for Extend at Fleury-Mérogis (91), on behalf of the company Mirages.
- Financing of extensions to two warehouses at Aulnay (93) and St Michel sur Orge (91) on behalf of Mirages and Ferroli France.
- Two operations, undertaken in 2001 and signed in the first few weeks of 2002, relating to:
 - the financing of a warehouse extension for the company Menisseez, in Feignies (59).
 - financing for the extension of a Leclerc hypermarket in Sarre-Union (67).

*Plate-forme logistique
à Saint Germain les Arpajon*





A la clôture de l'exercice, les immobilisations en exploitation ressortent au bilan pour un montant net de 236 M€, correspondant à 377 opérations après prise en compte des 39 sorties intervenues en 2001 – dont 25 levées d'option à l'échéance contractuelle et 14 sorties anticipées –, pour un montant global d'engagements bruts de 31,2 M€ et une valeur nette de 4,3 M€. Ces opérations ont dégagé une plus-value de 0,7 M€, nette de reprise de provision article 64 et de provision pour dépréciation.

Les principales levées d'option anticipées ont concerné :

- Leclerc, centre commercial situé à Saint-Ouen l'Aumône (95),
- System U, supermarché à Craon (53),
- Taurus Investissement, bureaux à Vitrolles (13),
- Vetir, bureaux à Maurepas (78),
- France Telecom, bureaux à Lyon (69).

A noter, qu'un transfert d'actif du crédit-bail vers la location est intervenu au cours de l'exercice. Il s'agit d'un entrepôt localisé à Mitry-Mory (77) jusqu'alors classé en "Immobilisations Temporairement Non Loués". De ce fait, il ne reste plus qu'un seul ITNL, appartenant à Immocredit, représentant une valeur nette comptable de 0,5 M€.

Le stock de créances douteuses sur le portefeuille de crédit-bail (hors indemnités de résiliation) s'élève, au 31 décembre 2001, à 3,7 M€ contre 6,1 M€ en 2000. Ces créances sont provisionnées en totalité sur la base du montant hors taxe de la créance, diminuée des éventuelles garanties.

At year-end, the net value of leasing properties on the balance sheet stood at EUR 236m. This corresponded to 377 operations, after taking into account the end of 39 contracts in 2001 – of which 25 as a result of options to buy exercised at the contract's maturity and 14 following an early end of contracts – representing total gross commitments of EUR 31.2m and a net value of EUR 4.3m. These operations gave rise to capital gains of EUR 0.7m, net of the write backs of article 64 provisions and provisions for depreciation.

The main early exercises of options related to:

- Leclerc, shopping centre at Saint-Ouen l'Aumône (95),
- System U, supermarket at Craon (53),
- Taurus Investissement, offices at Vitrolles (13),
- Vetir, offices at Maurepas (78),
- France Telecom, offices at Lyons (69).

One leasing operation was transferred to rental properties in the course of the year. This was a warehouse at Mitry-Mory (77), hitherto classified as vacant. This leaves just one vacant property belonging to Immocredit, with a book value of EUR 0.5m.

Total doubtful debts within the leasing portfolio (excluding cancellation indemnities) were EUR 3.7m at 31 December 2001 as against EUR 6.1m in 2000. These debts have been fully provisioned on the basis of the amount of the debt, excluding tax, reduced by any security held.

Evolution des engagements consolidés *

	(en M€)	1999	2000	2001	(EURm)
Engagements bruts		568	524	506	Gross commitments
Engagements nets		298	266	243	Net commitments

[*] : hors bilan inclus/including off balance sheet items

Outstanding consolidated commitments *

Recettes locatives

En raison de l'érosion des encours de crédit-bail, les recettes locatives ont légèrement baissé pour s'établir à 55,2 M€ contre 60,7 M€ au titre de 2000.

Rental income

Due to the erosion of the leasing operations outstanding, rental income fell slightly to EUR 55.2m compared with EUR 60.7m in 2000.



Activité de l'exercice *(suite)*

Activities for the financial year

Location

Le volume des transactions enregistrées sur le marché de l'immobilier d'entreprise a poursuivi sa progression au cours de l'exercice 2001. Les loyers ont globalement atteint des niveaux élevés. La rareté de l'offre à Paris et dans les quartiers d'affaires de l'ouest ont favorisé l'émergence de nouveaux marchés en périphérie et en région.

La gestion locative du patrimoine d'Affine a bénéficié de cet environnement favorable, les meilleures conditions du marché ayant été appliquées aux baux conclus ou renouvelés en cours d'année. Au cours de l'exercice écoulé, Affine a signé 30 baux portant sur une surface totale d'environ 23 000 m² dans divers immeubles (Sophia-Antipolis, Malakoff, Croissy-Beaubourg, Bron, Vitrolles, Aix en Provence, Bagnolet...).

Acquisitions

Les investissements réalisés en 2001 concernent :

- L'acquisition de 71,5 % de l'immeuble de bureaux "Le Rhodanien" de 3 500 m² à Lyon 3^e sur la gare de la Part-Dieu (le solde appartenant déjà à Affine).
- L'acquisition par Atime (détenue indirectement à 33 % par Affine) auprès de Locafimo d'un portefeuille de 11 immeubles résidentiels (10 répartis dans neuf arrondissements parisiens et 1 à Asnières) comprenant 158 appartements sur une superficie globale de 13 000 m². Après rénovation, ces immeubles seront vendus par appartements.
- La signature d'une promesse de vente pour un immeuble de 4 200 m² à usage principal de bureaux à Marseille 16^e (13). La livraison de cet immeuble acquis en VEFA sera achevée au premier semestre 2002.

Arbitrages

L'activité d'Affine a également été consacrée à la poursuite de la stratégie d'arbitrage visant à sortir des indivisions et à céder les actifs fragiles, arrivés à maturité ou d'une taille insuffisante.

Les cessions réalisées au cours de l'exercice ont concerné 11 immeubles ou terrains représentant une valeur brute de 32 M€ et une valeur nette à la date de la cession de 17,3 M€. Elles ont dégagées une plus-value brute de 9,1 M€.

Les actifs cédés ont été les suivants :

- locaux d'habitation à Paris 2^e,
- lots commerciaux à Paris 8^e,
- immeuble à Aix les Milles (13), ex crédit-bail immobilier,

Rental properties

Transaction volumes on the commercial property market continued to grow in 2001. Rents were generally high. The shortage of supply in Paris and its western business districts encouraged the emergence of new markets in the suburbs and regions.

Affine's rental property business benefited from this favourable climate. During the year, rental leases were concluded or renewed at the best terms available on the market. Over 2001, Affine signed 30 rental leases relating to a total surface area of 23,000 m² in various buildings including Sophia-Antipolis, Malaoff, Croissy-Beaubourg, Bron, Vitrolles, Aix en Provence, or Bagnolet.

Acquisitions

Investment in 2001 related to:

- The acquisition of 71.5% of the 3,500 m² "Le Rhodanien" office building above the Part-Dieu rail station in Lyons 3rd arrondissement (the rest of the building already belonged to Affine).
- The acquisition by Atime, indirectly 33%-owned by Affine, of 11 residential buildings from Locafimo. Ten are spread across nine Parisian arrondissements and the other is located in Asnières. In total they cover 158 apartments with a combined surface area of 13,000 m². After refurbishment these apartments will be sold individually.
- The signing of a sale agreement for a 4,200 m² building, mainly office space, in Marseilles' 16th arrondissement (13). The building was sold on a to-be-built basis and is scheduled for completion in the first half-year of 2002.

Portfolio arbitrage

Affine also continued its arbitrage strategy in 2001. The group is looking to withdraw from some joint ownership arrangements and sell assets that are weak, have reached maturity, or are not sufficiently large.

The disposals carried out in the year involved 11 properties with a gross value of EUR 32m and a net value at the disposal date of EUR 17.3m. These disposals resulted in a gross capital gain of EUR 9.1m

The assets sold were:

- Residential property in Paris 2nd arrondissement,
- commercial sites in Paris 8th arrondissement,
- former lease finance building in Aix les Milles (13),



- immeuble à Sallèles d'Aude (11), ex crédit-bail immobilier,
- quote-part d'immeuble Normandie 1 à Rouen (76),
- quote-part d'immeuble à Tours (37),
- immeuble à Levallois Perret (92),
- hôtel à Agen (47),
- quote-part d'immeuble à Meudon (92),
- terrain à Puteaux (92),
- terrain à St Pierre de Chandieu (69).

A la fin de l'exercice, le patrimoine locatif d'Affine était composé de 87 immeubles ou parties d'immeubles représentant environ 260 000 m².

Comme chaque année, la société a procédé à une réévaluation de son patrimoine locatif au 31 décembre, sur la base de nouvelles expertises pour 18 immeubles et en actualisant les expertises antérieures sur la base des nouveaux baux et des révisions de loyers pour les autres actifs. A la fin de 2001, la valeur du patrimoine locatif s'élevait à 211 M€, pour une valeur nette comptable de 127 M€.

Au 31 décembre 2001, le coefficient d'occupation financière du patrimoine en exploitation ressortait à 94,3 % (compte non tenu d'un immeuble de bureaux en restructuration).

Recettes locatives

Les recettes locatives ont légèrement progressé à 20,3 M€ contre 19,9 M€ au titre de l'année précédente. Aucun incident significatif n'a affecté l'encaissement des loyers qui s'est déroulé de façon satisfaisante.

- former lease finance building in Sallèles d'Aude (11),
- Affine's share in the Normandie 1 building in Rouen (76),
- Affine's share in a building in Tours (37),
- building in Levallois Perret (92),
- Hotel in Agen (47),
- Affine's share in a building in Meudon (92),
- land in Puteaux (92),
- land in St Pierre de Chandieu (69).

At year-end, Affine's rental properties consisted of 87 buildings or parts of buildings with a total surface area of around 260,000 m².

As every year, the company revalued its rental properties at 31 December on the basis of new appraisals of 18 buildings, as well as by updating previous appraisals in the light of new leases and revised rents agreed on other assets. At end-2001 the value of the group's rental properties came to EUR 211m, with a book value of EUR 127m.

At 31 December 2001 the financial occupancy rate for the group's rental assets was 94.3% (excluding an office building currently being refurbished).

Rental income

Rental income rose slightly to EUR 20.3m compared to EUR 19.9m in 2000. Collection of rents was satisfactory, with no specific incidents.



*Immeuble de bureaux
à Marseille*



Filiales Subsidiaries

Ingénierie financière : Imaffine

Après un premier semestre consacré à la commercialisation de la Tour Lumière et à la prise d'une participation de 11,37 % dans le groupe Concerto en février aux côtés de Civile Anjou (11,36 %) et d'Affine (37,27 %), Imaffine a poursuivi son activité dans les domaines de l'ingénierie financière et des investissements immobiliers en répondant, en partenariat avec différents investisseurs institutionnels, à plusieurs appels d'offres portant sur des portefeuilles d'immeubles.

Imaffine a également poursuivi ses activités de fusions et acquisitions de sociétés avec notamment un mandat commun avec le groupe Concerto en vue du rachat par une société cotée d'une société non-cotée dans le secteur hôtelier. La société a enfin poursuivi son activité de conseil auprès d'investisseurs français ou étrangers pour leurs acquisitions immobilières et l'externalisation de leur patrimoine immobilier.

Son résultat net de 0,26 M€ est en légère progression par rapport à celui de l'exercice précédent (0,23 M€).

Ingénierie logistique : groupe Concerto

Cette filiale, dont le groupe Affine a acquis 60 % du capital dans le courant du premier semestre de l'exercice, a été très dynamique sur l'ensemble de ses terrains d'expertise. L'exercice a notamment été marqué par le démarrage de travaux relatifs à deux programmes portant sur la réalisation de deux plateformes logistiques à St Germain les Arpajon dans la banlieue sud de Paris :

- La livraison du premier programme, d'une surface SHOB d'environ 28 000 m², réalisé en coopération avec un opérateur spécialisé dans l'immobilier professionnel, est prévue pour le mois d'avril 2002.
- Le second programme représente une surface SHOB de 29 000 m² environ. La livraison devrait intervenir fin mars 2002. Par ailleurs un accord portant sur une nouvelle tranche d'environ 15 000 m² est également en voie de conclusion.

Une importante opération d'aménagement foncier – vente de 38 hectares de terrains industriels dans l'Oise – a été réalisée à la fin du mois de décembre 2001.

Le résultat net consolidé du groupe Concerto s'établit à 2,0 M€ pour l'exercice écoulé contre 1,9 M€ en 2000.

Développement immobilier : Promaffine

Au cours de l'exercice 2001, la société Promaffine a poursuivi le développement et la gestion de différentes opérations :

- Paris 1^{er} – rue des Pyramides : livraison en décembre 2001 d'un immeuble de bureaux réhabilité et vendu à un investisseur.
- "Le Clos Marguerite" à Chatenay Malabry : la commercialisation s'est poursuivie, 7 appartements seulement restant à vendre à la fin 2001, pour une livraison au troisième trimestre 2002.

Financial engineering: Imaffine

The first half-year was dedicated to marketing the Tour Lumière and to the acquisition, in February, of an 11.37% stake in the Concerto group alongside Civile Anjou (11.36%) and Affine (37.27%). Imaffine remained active in the areas of financial engineering and property investment, bidding in partnership with various institutional investors at several tenders relating to property portfolios.

Imaffine also continued with its M&A activity. In particular, jointly with the Concerto group, it was given a mandate by a listed company for the purchase of an unlisted hotel sector company. Finally the company continued to provide advice to French and foreign investors looking to acquire properties or the outsourcing of existing property assets.

Imaffine reported net profit of EUR 0.26m, slightly up on 2000 (EUR 0.23m).

Logistic engineering: Concerto group

This subsidiary, in which Affine took a 60% stake in the first half of 2001, had a very dynamic year in all its areas of expertise. Highlights included the start of work on two programmes relating to the construction of two logistics platforms at Saint Germain les Arpajon in a southern Paris suburb:

- The first programme, for a gross lettable area of around 28,000 m² completed in co-operation with a specialist professional property company, is scheduled for delivery in April 2002.
- The second programme is for a gross lettable area of around 29,000 m². Delivery is scheduled for end-March 2002. Also an agreement relating to a further tranche of around 15,000 m² is nearing conclusion.

A major property development operation—sale of 38 hectares of industrial land in the Oise region—was completed at the end of December 2001.

The Concerto group reported consolidated net profit of EUR 2.0m in 2001 compared to EUR 1.9m in 2000.

Property development: Promaffine

In 2001 Promaffine continued to develop and manage a number of different projects:

- Paris 1^{er} arrondissement – rue des Pyramides: office building refurbished and sold to an investor, delivered in December 2001.
- "Le Clos Marguerite" at Chatenay Malabry: the development continued to be marketed, with only 7 apartments remaining unsold at end 2001, for delivery in the third quarter of 2002.
- Parc des Barbanniers, Gennevilliers: acquisition in October 2001 of land for the construction of a 3,500 m² building for office and light industrial use, to be delivered in the third quarter of 2002. The building was sold to an investor on a to-be-built basis in December 2001.



- Parc des Barbanniers à Gennevilliers : acquisition en octobre 2001 d'un terrain en vue de l'édification d'un immeuble de bureaux et d'activité de 3 500 m², livrable au troisième trimestre 2002. L'immeuble a été vendu en VEFA en décembre 2001 à un investisseur.
- Paris 10^e – rue de Paradis : une promesse de vente a été signée en juin 2001 pour l'acquisition d'un immeuble destiné à une transformation en 3 500 m² de bureaux.
- Enfin, Promaffine a poursuivi sur le premier semestre sa mission de maîtrise d'ouvrage déléguée sur le projet Tour Lumière :
 - Enquête publique menée à bien en mars
 - CDEC des hôtels et commerces obtenues fin avril
 - Permis de construire délivré en juillet, avec dépôt d'un permis de construire modificatif en août. Le permis de construire a néanmoins fait l'objet d'un recours contentieux en septembre.

Le résultat net s'établit à 37 K€ contre 67 K€ en 2000.

Autres filiales

Les filiales à 100 % du groupe, Immocrédit et Immobercy, exercent leur activité dans le secteur du crédit-bail et de la location. L'analyse de leurs engagements est respectivement incluse dans les développements précédents consacrés à l'activité de crédit-bail et de location du groupe Affine.

Le résultat net d'Immocrédit pour l'exercice 2001 s'élève à 73 K€ contre 280 K€ en 2000. Celui d'Immobercy s'élève, quant à lui, à 400 K€ contre 430 K€ pour l'exercice précédent.

L'absorption d'Immocrédit par Affine, qui doit être réalisée en 2002, permettra de rationaliser l'organigramme du groupe.

- Paris 10^e arrondissement – rue de Paradis: A sale agreement was signed in June 2001 for Promaffine's acquisition of a building to be converted into 3,500 m² of office space.
- Finally, in the first half of 2001 Promaffine continued to act as project manager for the Tour Lumière project:
 - public enquiry took place successfully in March
 - local licences (CDEC) for the hotels and businesses were obtained at the end of April
 - Building permit was granted in July, with a request for modification submitted in August. A recourse was however lodged in September.

Net profit was EUR 37k compared to EUR 67k in 2000.

Other subsidiaries

The group's 100%-owned subsidiaries, Immocrédit and Immobercy, operate in the financial leasing and rental property sectors. Their commitments are analysed in the above sections on the Affine group's financial leasing and property rental activities.

Immocrédit made a net profit of EUR 73k in 2001 compared to EUR 280k in 2000. Immobercy's net profit, meanwhile, came in at EUR 400k in 2001 compared to EUR 430k in 2000.

Affine is to absorb Immocrédit in 2002, as a way of rationalising group structure.

*Plate-forme logistique
à Saint Germain les Arpajon*



Financements

Financing

Affine a poursuivi sa stratégie de refinancement visant à doter le groupe de ressources à des conditions de taux et de durée conformes à son activité de crédit-bailleur et de foncière : crédits à moyen terme pour ses opérations de crédit-bail, prêts hypothécaires à long terme pour le patrimoine.

Ces refinancements répondent à plusieurs objectifs :

- assurer le remboursement des dettes arrivant à échéance ;
- améliorer les conditions de refinancement du groupe en remboursant par anticipation des dettes existantes ;
- financer les nouvelles opérations en crédit-bail ou en patrimoine.

Au cours de l'exercice, près de 100 millions d'euros de refinancements ont été mis en place auprès de différentes banques françaises et étrangères. Les principales opérations ont été :

- la mise en place par Deutsche Hyp d'un prêt de 15,7 M€ sur un ensemble de bureaux et de locaux d'activité à Paris 13^e ;
- le refinancement à hauteur de 14,5 M€ par Allgemeine HypothekenBank Rheinboden de l'immeuble détenu par Immobercy à Paris 12^e ;
- l'octroi par Hypovereinsbank d'un crédit de 36,3 M€ adossé à une partie du portefeuille d'Immocredit.
- le remboursement en décembre 2001 de l'émission obligataire ex-Immobilier de 53,4 M€.

Ces emprunts sont assortis soit de taux fixe, soit de taux variable adossés à des caps assurant la couverture du risque d'une hausse des taux d'intérêt.

La dette globale du groupe a ainsi été ramenée à 383,8 M€ à la fin 2001, contre 442,1 M€ à la fin 2000. A la fin 2001, elle représentait 2,6 fois l'actif net réévalué, contre 3,2 fois à fin 2000. Le coût apparent de la dette, mesuré par les frais financiers nets rapportés à la dette moyenne, est passé de 5,5 % en 2000 à 4,9 % en 2001.

Affine continued its refinancing strategy aimed at giving the group adequate funds, in terms of rate and duration, for its leasing and property activities: medium-term borrowings for its leasing operations and long-term mortgages for its properties.

These refinancing operations served a number of objectives:

- To fund repayment of maturing debts;
- To improve the groups' refinancing terms through the early repayment of existing debts;
- To finance new leasing or properties operations.

Over the year, the group put in place refinancing to a total of nearly EUR 100 million from various French and foreign banks. The main operations were:

- A EUR 15.7m loan from Deutsche Hyp in respect of an office and light industrial complex in Paris's 13th arrondissement.
- A EUR 14.5m refinancing by Allgemeine HypothekenBank Rheinboden on Immobercy's property in Paris's 12th arrondissement.
- The granting of a EUR 36.3m credit from Hypovereinsbank secured by part of Immocredit's portfolio.
- The repayment in December 2001 of the EUR 53.4m ex-Immobilier bond issue.

These loans were taken out either at fixed rates, or at floating rates capped to hedge against the risk of a rise in interest rates.

This took the group's overall debt down to EUR 383.8m, compared to EUR 442.1m at end-2000. At end-2001, debt stood at 2.6 times NAV, compared to 3.2 times at end-2000. The apparent cost of debt, measured as net financial expenses over average debt fell from 5.5% in 2000 to 4.9% in 2001.

*Immeuble de bureaux
à Paris 12^e*

Ratios bancaires et réglementaires consolidés

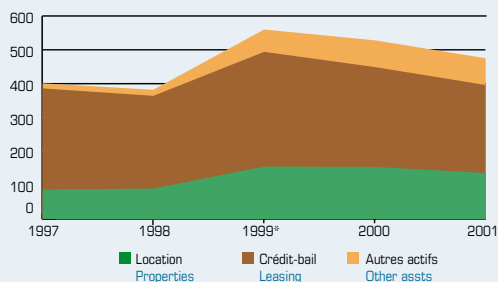
Banking and regulatory ratios – consolidated

	Seuils/Required level	Affine	
RATIOS DE FONDS PROPRES ET DE RESSOURCES PERMANENTES			LONG-TERM FUNDING RATIO
• rapport entre les fonds propres nets + emprunts à plus de 5 ans et les emplois nets à plus de 5 ans	60,00 %	100,52 %	• ratio of net shareholders' equity + loans due in more than 5 years against net receivables due in more than 5 years
RATIO DE SOLVABILITÉ			SOLVENCY RATIO
• rapport entre les fonds propres nets et le total des risques pondérés	8,00 %	24,26 %	• ratio of net shareholders' equity against the total of risk-weighted assets
COEFFICIENT DE LIQUIDITÉ			LIQUIDITY RATIO
• au titre du mois de janvier 2002	100,00 %	844,00 %	• in respect of the month of January 2002
• ratios d'observation :			• advanced ratios:
- 1 ^{er} ratio (février/mars 2002)	100,00 %	361,00 %	- 1 st ratio (February/March 2002)
- 2 ^e ratio (2 ^e trimestre 2002)	100,00 %	578,00 %	- 2 nd ratio (2 nd quarter 2002)
- 3 ^e ratio (2 ^e semestre 2002)	100,00 %	591,00 %	- 3 rd ratio (2 nd half-year 2002)
CONTRÔLE DES GRANDS RISQUES			RATIO OF LARGE RISKS
• rapport entre les engagements par débiteur et les fonds propres nets			• ratio of claim on a sale debtor against net shareholders' equity
- seuil de déclaration	10,00 %	1 débiteur/ 1 debtor	- notification threshold
- limite absolue	25,00 %	aucun dépassement/ no breach	- absolute limit

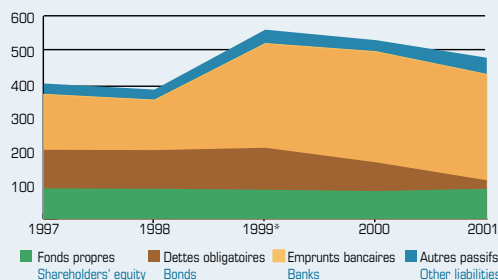
Emplois et ressources consolidés

Uses and sources of funds – consolidated

Emplois Use of funds



Ressources Sources of funds



*proforma



Résultats Results

Comptes consolidés

Par rapport au résultat net de 3,5 M€ enregistré en 2000, et qui était affecté d'une diminution importante de la réserve latente issue de levées d'option anticipées sur des contrats de crédit bail, le résultat enregistré en 2001 marque une nette progression pour s'établir à 11,2 M€, dont 10,5 M€ pour la part du groupe.

Cette évolution résulte d'une augmentation de 73 % de Produit Net Bancaire, la croissance des revenus du patrimoine locatif et la baisse des frais financiers compensant largement la baisse du produit des opérations de crédit bail liée à la diminution des encours. Par ailleurs, les charges générales d'exploitation ont enregistré une baisse de 12,5 %.

Rappelons qu'une dotation au fonds pour risques bancaires généraux (FRBG) a été constituée à hauteur de 1,3 M€ en 2000. Cette dotation représentait 0,5 % des encours de crédit bail. Compte tenu de la baisse de ces encours, Affine a procédé en 2001 à une reprise de 0,13 M€, ramenant le FRBG à 1,16 M€.

Pour ce qui concerne les comptes consolidés, les encours sont déterminés selon la méthode dite financière. Le montant de la réserve latente brute s'élève à 17,6 M€ au 31 décembre 2001 contre 19,8 M€ à la fin de l'exercice précédent.

Comptes sociaux

Le résultat net social s'établit à 13,5 M€, soit un niveau comparable à celui de 2000, qui comportait à hauteur de 4 M€ un produit exceptionnel résultant de l'harmonisation des modalités d'amortissement du portefeuille de crédit bail. Hors cet élément, la progression du résultat net est donc de 41 %.

Consolidated accounts

Net profit for 2001 was EUR 11.2m (group share of EUR 10.5m), sharply up on the EUR 3.5m net profit recorded in 2000, which included a substantial reduction in the leasing reserve due to the early exercise of options on leasing agreements.

This growth reflects a 73% rise in net banking product, while higher rental income and falling financial expense amply offset the fall in leasing income that followed the reduction in leasing operations. Also, general operating expense fell by 12.5%.

An amount of EUR 1.3m was provisioned for general banking risks in 2000. This represented 0.5% of the net book value of the company's leasing assets. As lease commitments were subsequently reduced Affine wrote back EUR 0.13m in 2001, taking the provision for general banking risks to EUR 1.16m.

As regards the consolidated accounts, liabilities are valued by the financial method. The gross value of the leasing reserve was EUR 17.6m at 31 December 2001 compared to EUR 19.8m at end-2000.

Company accounts

The company's net profit was EUR 13.5m in 2001, in line with the profit made in 2000, which included a EUR 4m exceptional gain from the standardisation of the depreciation method applied to the leasing portfolio. Stripping out this exceptional gain, net profit growth was 41%.

Ressources humaines et gouvernement d'entreprise

Human resources, corporate governance



Ressources humaines

Affine réunit, dans une structure à taille humaine, des compétences reconnues par ses clients et attractives pour de nouveaux talents.

A la fin de l'année 2001, l'effectif d'Affine s'élevait à 37 collaborateurs et à 59 pour l'ensemble du groupe.

Trois accords importants ont été signés au cours de l'exercice :

- Un nouvel accord d'intéressement pour les exercices 2001 à 2003, actualisant les dispositions prévues par l'accord précédent et en étendant le bénéfice à certaines filiales,
- Un accord d'entreprise étendant la couverture sociale des salariés en matière de retraite, prévoyance et soins de santé,
- Un accord sur l'aménagement du temps de travail, dans le cadre de la réduction du temps de travail.

Affine conduit une politique de formation qualifiante pour améliorer en permanence les compétences de son personnel, notamment en vue de lui permettre de suivre l'évolution des technologies utilisées par la société.

Le montant de la rémunération des mandataires sociaux, ainsi que la liste de leurs mandats et fonctions, sont indiqués dans l'annexe financière.

Il n'existe à l'heure actuelle aucun plan de stock-option au sein du groupe.

Gouvernement d'entreprise

Depuis sa création, Affine a tenu à associer à son Conseil d'Administration des personnalités indépendantes particulièrement qualifiées ; elles représentent aujourd'hui la moitié des administrateurs.

Le Conseil a nommé des comités ad hoc pour l'assister :

- **Un comité d'engagement**, qui étudie les opérations envisagées et leur cohérence par rapport à la stratégie,
- **Un comité des rémunérations**, chargé des propositions en matière de rémunération des mandataires sociaux, des plans d'option de souscription d'actions, etc.

Human resources

Whilst operating on a human scale, Affine brings together a wealth of expertise that is both recognised by its clients and helps attract talented new recruits.

At end-2001, the Affine parent company had a headcount of 37, while the group as a whole had 59 employees.

Three major agreements were signed in 2001:

- A new employee incentive scheme for 2001-2003, updating the arrangements established by the previous agreement and extending the scheme to some group subsidiaries.
- A company agreement extending retirement, savings and health care provision for employees,
- An agreement on changes in working hours in the context of the recently introduced legislation on the 35-hour week .

Affine runs a training scheme, leading to recognised qualifications, as a way of helping its staff improve their skills on an ongoing basis, in particular enabling them to keep up with developments in the technologies the company uses.

Remuneration for directors and the list of their mandates and duties appear in the financial annex.

The group currently has no stock option plan.

Corporate governance

Since its creation Affine has been concerned to bring highly qualified independent people onto its board. These now make up half the directors.

The board has appointed ad hoc committees to assist it in its work:

- **A commitments committee**, which studies planned operations and ensures they are in line with the strategy,
- **A remuneration committee**, responsible for proposing remuneration for management, stock option plans, etc.

Bourse Stock market

Evolution du titre

En 2001, les perspectives de ralentissement de la croissance et les événements du mois de septembre ont largement pesé sur le marché.

Dans ce contexte, les valeurs foncières connaissent un regain d'intérêt. Les perspectives demeurent favorables et la volatilité des titres est traditionnellement moins forte. C'est ainsi que l'action Affine, cotée au Premier Marché et admise au segment Prime d'Euronext, termine l'année 2001 en progression de 2,6 %, à comparer à un recul de 19 % du SBF 120.

Cette performance reste néanmoins en retrait par rapport à la qualité des fondamentaux du groupe, comme en témoigne la décote importante du titre par rapport à la valeur de son actif net réévalué.

A l'occasion de la prise de contrôle du groupe Concerto par Affine en mai, le capital de la société a été porté de 35 à 40 M€, répartis en 2 272 491 actions, dont 138 507 actions nouvelles attribuées aux actionnaires de Concerto.

Dans le cadre de l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale du 22 mai 2001 d'opérer en Bourse sur ses propres actions, Natexis Capital, en tant qu'animateur de marché, a acquis 508 titres pour le compte d'Affine au cours de l'exercice.

Stock market performance

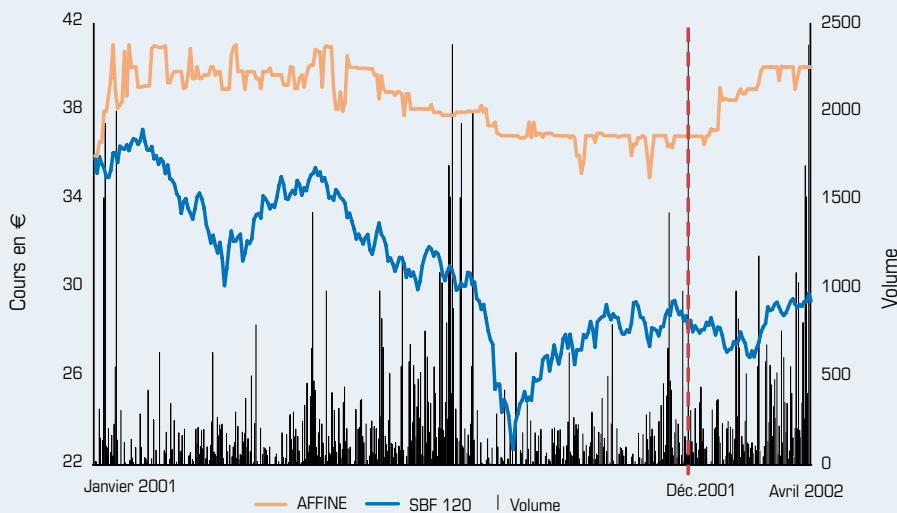
In 2001, the prospects of a growth slowdown and the tragic events of September weighed heavily on the market.

Against this backdrop, there has been a revival of interest in property stocks. The sector outlook is good and these stocks traditionally have relatively low volatility. Affine, listed on the Paris Euronext Premier Marché and included in the Next Prime segment, therefore ended 2001 up 2.6%, compared to a 19% fall in the SBF 120.

This sound performance nevertheless fails to fully reflect the quality of the group's fundamentals, as is evident from the significant discount to NAV at which the stock trades.

Affine's takeover of the Concerto group in May raised the group's share capital from EUR 35m to EUR 40m, with 2,272,491 shares outstanding, including 138,507 new shares allocated to Concerto shareholders.

In the context of the authorisation given by the AGM of 22 May 2001 for Affine to trade on the market in its own shares, Natexis Capital, as market maker, bought 508 securities on behalf of Affine in the course of 2001.



Politique de distribution

Ainsi qu'il a été indiqué, le résultat social de l'exercice ressort à 13,5 M€. Les sommes à répartir s'élevaient donc à :

- Résultat de l'exercice : 13,5 M€
- Report à nouveau : 4,9 M€
- Soit au total : 18,4 M€

Il est proposé au vote des actionnaires de répartir ce montant total de la façon suivante :

- Dotation à la réserve légale : 0,5 M€

Dividend policy

As indicated, the company's net profit for 2001 was EUR 13.5m. The amounts to be appropriated are:

- Profit for the year: EUR 13.5m
- Retained earnings: EUR 4.9m
- Total: EUR 18.4m

The following appropriation of this sum is submitted for the approval of the shareholders:

- Allocation to legal reserve: EUR 0.5m



- Dividende : 5,9 M€
- Report à nouveau : 12,0 M€

Le dividende proposé au vote des actionnaires s'établit donc à 2,60 € par action, dont 0,40 € assorti d'un avoir fiscal (15 % ou 50 %). Une comparaison avec le dividende 2000 n'est pas significative, puisqu'il incluait à hauteur de 1,50 € la distribution obligatoire de 85 % du résultat exceptionnel lié à l'harmonisation des méthodes d'amortissement du portefeuille de crédit-bail.

Le dividende 2001 sera mis en paiement à partir du 1^{er} juin 2002, sous déduction de l'acompte de 1,2 € par action versé en novembre 2001.

- Dividend: EUR 5.9m
- Retained earnings: EUR 12.0m

A dividend of EUR 2.60 per share, of which EUR 0.40 accompanied by a tax credit (15% or 50%), will therefore be submitted for the shareholders' approval. Note that comparisons with the 2000 dividend are distorted, since this dividend included EUR 1.50 per share for the mandatory distribution of 85% of exceptional profit related to the change in the depreciation method applied to the leasing portfolio.

The 2001 dividend will be paid from 1 June 2002 after deduction of the interim dividend of EUR 1.2 per share paid in November 2001.

Caractéristiques boursières

Stock market information

Marché		Market
Euroclear	3610	Euroclear
Bloomberg	IML FP	Bloomberg
Reuters	BTPPA	Reuters
Nombre de titres	2 272 491	Shares outstanding
Flottant	25,67 %	Free float
Capitalisation au 26 mars 2002	90,9 M€	Market capitalisation at 26 March 2002

Chiffres clés par action (en €)

Key figures per share (EUR)

	2000	2001	
Actif net réévalué	64,90	64,94	NAV
Résultat net consolidé	1,65	4,91	Consolidated net profit
Dividende	4,12*	2,60	Dividend
Cours de clôture (en €)	36,00	36,90	Closing price (EUR)

* dont 1,5 € de résultat exceptionnel résultant de la fusion. / includes EUR 1.5 of exceptional profit resulting from the merger.



Comptes sociaux

Company accounts

Compte de résultat (présentation économique)

Profit and loss account (economic presentation)

	(M€)	2000	2001	(EURm)
CREDIT-BAIL		31,0	19,4	LEASING
Produits		87,3	65,5	Income
Charges		(56,3)	(46,0)	Expenses
LOCATION		10,0	17,3	PROPERTIES
Produits		22,0	29,8	Income
Charges		(12,0)	(12,5)	Expenses
INTERETS, DIVIDENDES ET AUTRES		(18,9)	(13,8)	INTERESTS, DIVIDENDS AND OTHER
Prestations refacturées aux filiales		1,7	1,2	Fees from group companies
Autres produits		8,9	7,1	Other income
Autres charges		(29,5)	(22,1)	Other expenses
PRODUIT NET BANCAIRE		22,1	22,9	NET BANKING PRODUCT
Frais de personnel		(3,5)	(3,0)	Personnel expenses
Autres frais administratifs		(4,1)	(2,7)	Other administrative expenses
Divers		(0,3)	(0,9)	Miscellaneous
RESULTAT D'EXPLOITATION		14,3	16,3	OPERATING PROFIT
Résultat exceptionnel		0,5	0,0	Exceptional profit
Impôt sur les sociétés		(0,2)	(3,0)	Income tax
Dotation nette au F.R.B.G.		(1,0)	0,1	Provision for general banking risks
RESULTAT NET		13,6	13,5	NET PROFIT



Bilan (présentation économique)

Balance sheet (economic presentation)

	(M€)	2000	2001	(EURm)
ACTIF				ASSETS
Caisses et créances sur établissements de crédit	79,5	25,2		Cash and bank
Opérations avec la clientèle	10,0	9,3		Client receivables
Obligations et autres titres à revenu fixe	1,6	1,6		Bonds and other fixed income securities
Participations, activités de portefeuille et parts dans les entreprises liées	22,6	29,1		Participations and investments in group companies
Crédit-bail	209,6	181,2		Leasing
Location simple	134,4	118,1		Properties
Autres immobilisations	0,4	0,3		Other fixed assets
Autres actifs	14,2	13,1		Other assets
Comptes de régularisation	2,6	2,1		Prepayments
TOTAL DE L'ACTIF	475,0	380,1		TOTAL ASSETS
PASSIF				LIABILITIES
Dettes envers les établissements de crédit	281,2	241,6		Bank debt
Comptes créditeurs de la clientèle	13,4	22,1		Client accounts payable
Dettes représentées par un titre	96,9	24,8		Bonds
Autres passifs	17,0	16,4		Other liabilities
Comptes de régularisation	5,3	4,3		Accrued expensed
PASSIF ENVERS LES TIERS	413,8	309,3		LIABILITIES TO THIRD PARTIES
Provisions pour risques et charges	1,2	0,5		Provisions for risks and contingency liabilities
F.R.B.G.	1,0	0,9		Provision for general banking risks
Capital	35,0	40,0		Share capital
Primes d'émission	0,0	4,0		Issues premium
Réserves, report à nouveau	10,5	12,0		Reserves, retained earnings
Résultat net	13,6	13,5		Net profit
CAPITAUX PROPRES	60,1	70,3		SHAREHOLDERS EQUITY
TOTAL DU PASSIF	475,0	380,1		TOTAL LIABILITIES

Comptes consolidés

Consolidated accounts

Compte de résultat (présentation économique)

Profit and loss account (economic presentation)

	(M€)	2000	pro forma* 2000	2001	(EURm)
CREDIT-BAIL		25,3	25,3	21,5	LEASING
Produits		96,8	96,8	75,0	Income
Charges hors variation réserve latente		(61,4)	(61,4)	(51,3)	Expenses (change in reserve excluded)
Variation réserve latente		(10,1)	(10,1)	(2,2)	Change in reserve
LOCATION SIMPLE		11,6	11,6	19,6	PROPERTIES
Produits		25,2	25,2	34,2	Income
Charges		(13,6)	(13,6)	(14,6)	Expenses
INTERETS, DIVIDENDES ET ASSIMILES		(21,9)	(16,8)	(15,3)	INTERESTS AND DIVIDENDS
Prestations refacturées aux filiales		0,4	0,4	0,4	Fees from group companies
Autres produits		7,3	20,1	27,2	Other income
Autres charges		(29,6)	(37,3)	(43,0)	Other expenses
PRODUIT NET BANCAIRE		14,9	20,1	25,8	NET BANKING PRODUCT
Frais de personnel		(4,0)	(5,0)	(5,3)	Personnel expenses
Autres frais administratifs		(6,4)	(6,9)	(3,8)	Other administrative expenses
Divers		(0,3)	(0,3)	(0,9)	Miscellaneous
RESULTAT D'EXPLOITATION		4,3	7,8	15,8	OPERATING PROFIT
Résultat exceptionnel		0,0	0,0	(0,1)	Exceptional profit
Impôt sur les bénéfices		(0,6)	(1,7)	(4,2)	Income tax
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition		1,1	(0,5)	(0,4)	Goodwill depreciation
Dotations nettes au F.R.B.G.		(1,3)	(1,3)	0,1	Provision for general banking risks
RESULTAT NET		3,5	4,3	11,2	NET PROFIT
dont part du groupe		3,3	3,5	10,4	of which group share
dont part des minoritaires		0,2	0,8	0,8	of which minority interests

*pro forma : les comptes 2000 ont été notamment retraités pour une entrée du groupe Concerto dans le périmètre de consolidation au 1^{er} janvier 2000 / 2000 account adjusted mainly to an entry of Concerto group at 1st January 2000.



Bilan (présentation économique)

Balance sheet (economic presentation)

	(M€)	2000	pro forma*	2001	(EURm)
ACTIF					ASSETS
Caisses et créances sur établissements de crédit	36,9	35,5	13,3		Cash and bank
Créances sur la clientèle	10,6	6,7	6,7		Client receivables
Obligations et autres titres à revenu fixe	1,6	1,9	3,3		Bonds and other fixed income securities
Participations, activités de portefeuille et parts dans les entreprises liées	1,0	1,0	0,7		Participations and investments in group companies
Crédit-bail	295,4	295,4	260,3		Leasing
Location simple	153,5	153,5	135,7		Properties
Autres immobilisations	0,4	0,5	0,4		Other fixed assets
Actions propres	0,1	0,1	0,1		Treasury stocks
Autres actifs	15,7	33,3	26,2		Other assets
Comptes de régularisation	5,3	10,8	16,0		Prepayments
Ecart d'acquisition	8,0	15,5	13,0		Goodwill
TOTAL DE L'ACTIF	528,6	554,2	475,7		TOTAL ASSETS
PASSIF					LIABILITIES
Dettes envers les établissements de crédit	314,4	314,7	312,3		Bank debt
Comptes créditeurs de la clientèle	3,7	3,9	5,4		Client accounts payable
Dettes représentées par un titre	96,9	96,9	24,8		Bonds
Autres passifs	20,4	25,9	23,6		Other liabilities
Comptes de régularisation	6,8	18,7	17,7		Accrued expensed
PASSIF ENVERS LES TIERS	442,1	460,1	383,8		LIABILITIES TO THIRD PARTIES
Provisions pour risques et charges	4,1	4,1	3,1		Provisions for risks and contingency liabilities
F.R.B.G.	1,3	1,3	1,2		Provision for general banking risks
Ecart d'acquisition	9,9	9,9	7,4		Badwill
Capital	35,0	37,3	40,0		Share capital
Primes d'émission	-	4,0	4,0		Issues premium
Réserves, report à nouveau	32,7	33,3	25,1		Reserves, retained earnings
- part du groupe	27,6	27,6	19,3		- group share
- part des minoritaires	5,1	5,7	5,8		- minority interests
Résultat net	3,5	4,3	11,2		Net profit
- part du groupe	3,3	3,5	10,4		- group share
- part des minoritaires	0,2	0,8	0,8		- minority interests
CAPITAUX PROPRES	82,4	90,0	88,8		SHAREHOLDERS EQUITY
TOTAL DU PASSIF	528,6	554,2	475,7		TOTAL LIABILITIES

Résolutions proposées à l'Assemblée Générale du 17 mai 2002

Resolutions submitted to the annual general meeting of 17 May 2002

Première résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport de gestion du Conseil d'Administration et des rapports des Commissaires aux Comptes, approuve les comptes sociaux et consolidés et le bilan de l'exercice 2001 tels qu'ils lui ont été présentés. Elle donne aux administrateurs quitus de leur gestion pour cet exercice.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les opérations visées par l'article L 225-38 du Code de Commerce (anciennement article 101 de la loi du 24 juillet 1966), en prend acte et en approuve les termes.

Troisième résolution

Sur la proposition du Conseil d'Administration, l'Assemblée Générale décide d'affecter le résultat de l'exercice :

	13 479 216,80 €
augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent :	4 952 353,87 €
Soit au total :	18 431 570,67 €
de la façon suivante :	
– Dotation à la réserve légale :	500 000,00 €
– Dividende :	5 908 476,60 €
– Report à nouveau :	12 023 094,07 €

En conséquence, chacune des actions ouvrira droit à un dividende de 2,60 € dont 0,40 € avec avoir fiscal (15 % ou 50 %) qui sera versé à partir du 1^{er} juin 2002 sous déduction de l'acompte de 1,20 € versé en novembre 2001.

Conformément aux dispositions de l'article 47 de la loi du 12 juillet 1965, l'Assemblée Générale prend acte que les dividendes distribués au cours des trois précédents exercices ont été les suivants :

Exercice	Dividendes
1998	3,94 €
1999	2,59 €
2000	4,12 €

Quatrième résolution

L'assemblée générale décide d'allouer aux administrateurs une somme de 55 000 euros à titre de jetons de présence pour l'exercice en cours.

Cinquième résolution

L'assemblée générale ordinaire :

- Renouvelle l'autorisation donnée à la société, conformément à l'article L 225-209 du Code de Commerce (anciennement article 217-2 de la Loi du 24 juillet 1966), d'intervenir en Bourse sur ses propres actions en vue de régulariser le marché.

First resolution

The annual general meeting, having heard the management report of the board of directors and the auditors' reports, approves the company and consolidated accounts and the balance sheet for fiscal year 2001 as presented. It fully absolves the management for any liabilities arising from the exercise of their mandates over the period.

Second resolution

The annual general meeting, having heard the auditors' special report on operations involving members of the board as required under article L 225-38 of the French Commercial Code (formerly article 101 of the law of 25 July 1966), takes note and approves the terms of the said report.

Third resolution

As proposed by the board of directors, the annual general meeting resolves to allocate profit for the year:

	EUR 13,479,216.80
plus retained earnings:	
	EUR 4,952,353.87
Total:	EUR 18,431,570.67
as follows:	
– Allocation to legal reserve:	EUR 500,000.00
– Dividend:	EUR 5,908,476.60
– Retained earnings:	EUR 12,023,094.07

Each share will therefore entitle the holder to a dividend of EUR 2.60, of which EUR 0.40 carries a tax credit (15% or 50%), to be paid from 1 June 2002 after deduction of the interim dividend of EUR 1.20 paid in November 2001.

In accordance with the provisions of Article 47 of the law of 12 July 1965, the annual general meeting notes that dividends allocated to each share in the last three years were as follows:

Year	Dividend
1998	EUR 3.94
1999	EUR 2.59
2000	EUR 4.12

Fourth resolution

The annual general meeting decides to allocate to the directors EUR 55,000 as directors' fees for 2001.

Fifth resolution

The annual general meeting:

- Renews the authorisation granted to the company under the provisions of article L 225-209 of the French Commercial Code (formerly article 217-2 of the law of 24 July 1966) to trade in its own shares on the stock market in order to regulate the company's share price.



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 0,5 % du capital de la société AFFINE soit 11 300 actions, le prix d'achat ne devra pas excéder 50 euros par action et le prix de vente ne devra pas être inférieur à 25 euros par action ;
 - le nombre maximum de titres pouvant être acquis, ainsi que le prix maximum d'achat et celui minimum de vente 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.
- La présente autorisation est renouvelée pour une période de dix-huit mois à compter du jour de la présente assemblée.

- 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.
- Le conseil d'administration informera chaque assemblée générale ordinaire des opérations réalisées en application de la présente résolution.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale nomme Monsieur Michael Kasser en qualité de censeur.

Le mandat de Monsieur Kasser sera de trois ans à compter de sa nomination, c'est-à-dire jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2004.

Septième résolution

L'Assemblée Générale nomme Monsieur Jean-Louis Charon en qualité de censeur.

Le mandat de Monsieur Charon sera de trois ans à compter de sa nomination, c'est-à-dire jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2004.

Huitième résolution

L'Assemblée Générale ratifie la nomination faite à titre provisoire de Monsieur Ariel Lahmi comme administrateur pour le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur démissionnaire SIG 32 Participations, c'est-à-dire jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2002.

Neuvième résolution

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.

Any purchases and sales in exercise of this authorisation must comply with the following conditions:

- The company shall not acquire more than 0.5% of Affine's shares outstanding, ie, 11,300 shares. The purchase price shall not exceed EUR 50 per share and the sale price shall not be below EUR 25 per share.
- The maximum number of shares that may be acquired and the maximum purchase price and minimum sale price shall be adjusted in the case of bonus issues or the splitting of shares making up the company's share capital in proportion to the number of shares outstanding before and after any such operation.

This authorisation is renewed for a period of eighteen months starting the date of this meeting.

- Grants the board of directors full authority, with powers of delegation, to submit any orders to the stock market, conclude any agreements, carry out all formalities and declarations and generally to take any steps necessary to complete operations carried out in exercise of this resolution.
- The board of directors shall inform each annual general meeting of the operations carried out in exercise of this resolution.

Sixth resolution

The annual general meeting appoints Mr Michael Kasser as censor.

Mr Kasser's term of office shall be three years from the time of his appointment, ie, until the end of the annual general meeting called to approve the accounts for the financial year closing 31 December 2004.

Seventh resolution

The annual general meeting appoints Mr Jean-Louis Charon as censor.

Mr Charon's term of office shall be three years from the time of his appointment, ie, until the end of the annual general meeting called to approve the accounts for the financial year closing 31 December 2004.

Eighth resolution

The annual general meeting approves the provisional appointment of Mr Ariel Lahmi as director for the remaining mandate of his predecessor Sig 32 Participations, who is retiring from the board, ie, until the end of the annual meeting called to approve the accounts for the financial year closing 31 December 2002.

Ninth resolution

The annual general meeting authorises the bearer of a copy or extract of the minutes to this meeting to make all the submissions and publish all the documents required under current legislation.



Un développement dynamique

Dynamic development

Une offre adaptée à un marché porteur

La dynamique de croissance engagée par Affine est le résultat d'une stratégie claire, qui capitalise sur la position originale du Groupe sur son marché. Là où un large spectre d'offres proposent des solutions classiques, centrées sur le crédit-bail ou la location, Affine se distingue par une approche globale et dynamique du financement de l'immobilier d'entreprises. L'évolution de son périmètre d'activité et l'adaptation permanente de son offre aux besoins des clients sont des facteurs stratégiques pour tirer au mieux profit d'un marché en pleine évolution.

Au delà de son expertise métier, Affine poursuit également son développement, soit par des investissements directs, soit par des acquisitions de portefeuilles ou de sociétés. Principalement positionné sur le marché français, le groupe souhaite étendre ses activités à la zone Eurozone.

Deux leviers de croissance : arbitrages et gestion financière

Le développement du groupe s'appuie sur une politique dynamique d'arbitrage, qui vise à rehausser la valeur du patrimoine, notamment en sortant les locaux détenus en indivision ou des immeubles aux perspectives de valorisation incertaines. Cette politique combinée à une gestion maîtrisée de la dette constituent de véritables effets de leviers, qui assurent au groupe une récurrence importante de ses cash-flows et une rentabilité élevée.

Perspectives prometteuses

Les premiers mois de l'exercice 2002 sont placés sous le signe d'un environnement économique incertain. Le marché de l'immobilier d'entreprise n'a pourtant pas marqué de signe d'essoufflement prolongé, les besoins continuant à s'exprimer à un niveau élevé.

Les résultats de l'exercice 2001 viennent conforter les choix stratégiques du groupe Affine. Celui-ci poursuivra donc en 2002 son développement tant dans le secteur du crédit-bail que dans celui de la location, renforcera sa politique d'arbitrage patrimonial et étudiera les opportunités de croissance externe, en particulier dans les pays de la zone euro. Le groupe a pour objectif de dégager en 2002 un résultat d'exploitation consolidé au moins égal à celui de l'exercice 2001.

Facteurs clés de succès

- Le secteur de l'immobilier d'entreprises favorablement orienté,
- L'indépendance et l'expérience du Groupe sur son marché,
- Un portefeuille de crédit-bail et de location diversifié par nature d'actifs et par localisation,
- Une récurrence des cash-flows assurée par le crédit-bail,
- La complémentarité des activités d'ingénierie et de développement immobilier,
- Un statut d'établissement de crédit coté.

An offering suited to a growth market

The growth trend that Affine has embarked on is the result of a clear strategy capitalising on the group's specific position in its market. While a wide range of companies offer conventional leasing or rental solutions, Affine has a distinctive situation thanks to its global and dynamic approach to commercial property financing. Its strategy centres on expanding its sphere of activity and constantly tailoring its offering in line with its clients' needs, to reap maximum benefit from a fast-developing market.

As well as its expertise in the field, Affine is also pursuing growth either through direct investment or through the acquisition of portfolios or companies. Principally positioned on the French market, the group plans to extend its activities across the euro zone.

Two drivers of growth: arbitrage and financial management

The group's development depends on a dynamic arbitrage policy, aimed at increasing the value of its assets, in particular by withdrawing from properties held in joint ownership or buildings with uncertain prospects or valuations. This policy, and the sophisticated management of debt, constitute genuine growth drivers which should guarantee the group strongly recurrent cash flows and high profitability.

Promising outlook

The first months of 2002 have been overshadowed by an uncertain economic climate. The commercial property market, however, has shown no signs of a prolonged slowdown, with demand remaining strong.

Affine's 2001 results have vindicated the group's strategic choices. It will in 2002 therefore continue its development in both the financial leasing and property sectors, strengthen its portfolio arbitrage policy, and consider opportunities for growth via acquisitions, specifically in the euro zone. For 2002, the group aims to achieve consolidated operating profit at least in line with 2001.

The keys to success

- A buoyant commercial property sector,
- The group's independent status and experience in its market,
- A portfolio of leasing and rental properties diversified by both asset type and location,
- Recurrent cash-flows provided by the financial leasing business,
- Complementary financial engineering and property development activities,
- Listed credit institution status.