

*Affine*



2002

## Mécénat : Affine soutient Pro Musicis

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

- aider la carrière de 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 identiques, dits « 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.

## Sponsorship : Affine supports Pro Musicis

Pro Musicis was founded in 1965 in Paris by Eugène Merlet, and has a dual role:

- to help further the careers of young musicians, at an international level, by organising public concerts for them,
- to offer these artists the opportunity to share their talent, at similar concerts, known as "community service concerts", with those who live in isolation, suffering or poverty: old people, the disabled, people undergoing rehabilitation, the homeless and prisoners.

## Sommaire

---

|  |    |
|--|----|
| Conseil d'administration                       | 3  |
| Profil   | 4  |
| Interview des dirigeants                       | 6  |
| Chiffres clés                                  | 8  |
| Activité de l'exercice                         | 9  |
| • Crédit-bail                                  | 9  |
| • Location                                     | 10 |
| • Équilibre et diversification                 | 13 |
| • Filiales                                     | 14 |
| Financements                                   | 16 |
| Résultats                                      | 18 |
| Ressources humaines, gouvernement d'entreprise | 19 |
| Comptes consolidés                             | 20 |
| Comptes sociaux                                | 22 |
| Résolutions proposées à l'assemblée générale   | 24 |
| Patrimoine                                     | 28 |
| Bourse   | 31 |

## Summary

---

|   |    |
|---|----|
| Board of directors                                  | 3  |
| Profile   | 4  |
| Interview with the management                       | 6  |
| Financial highlights                                | 8  |
| Activities for the financial year                   | 9  |
| • Leasing   | 9  |
| • Properties  | 10 |
| • Balanced and diversified assets                   | 13 |
| • Subsidiaries                                      | 14 |
| Financing   | 16 |
| Results   | 18 |
| Human resources, corporate governance               | 19 |
| Consolidated accounts                               | 20 |
| Company accounts                                    | 22 |
| Resolutions submitted to the Annual general meeting | 24 |
| Assets  | 28 |
| Stock market  | 31 |

## Conseil d'administration au 20 mars 2003

**Maryse Aulagnon**, Président-Directeur Général  
**Alain Chaussard**, Vice Président et Directeur Général Délégué  
**André Frappier**, Censeur auprès des Caisses d'Épargne  
**Michel Garbolino**, IRR France  
**Holdaffine**, représentée par Alain Bonte, Président de Fenalu  
**JER Finance Immo LLC**, représentée par Candace Valiunas, Vice-Président Asset Management pour l'Europe  
**Ariel Lahmi**, Directeur Général de Concerto Développement  
**Burkhard Leffers**, membre du Directoire régional de Commerzbank AG  
**Paul Mentré**, Inspecteur Général des Finances  
**Nicolas Patel**, Directeur des marchés de Natexis Banques Populaires  
**François Tantot**, Administrateur d'Aareal Bank France SA

## Censeurs

**Jean-Louis Charon**, membre du Conseil de Surveillance de Nexity  
**Bertrand de Feydeau**, Directeur Général des Affaires Économiques de l'Archevêché de Paris  
**Michael Kasser**, K3 Europe

## Direction générale

**Maryse Aulagnon**, Président-Directeur Général  
**Alain Chaussard**, Vice-Président et Directeur Général Délégué

## Commissaires aux comptes

**Cailliau, Dedouit & Associés**  
**Deloitte, Touche, Tohmatsu**  
**Suppléants**  
Didier Cardon  
SARL B.E.A.S.

## Board of directors at March 20th 2003

**Maryse Aulagnon**, Chairman and Chief Executive  
**Alain Chaussard**, Vice Chairman and Deputy Chief Executive  
**André Frappier**, Censor at Caisses d'Épargne  
**Michel Garbolino**, IRR France  
**Holdaffine**, represented by Alain Bonte, Chairman of Fenalu  
**JER Finance Immo LLC**, represented by Candace Valiunas, Vice Chairman of Asset Management for Europe  
**Ariel Lahmi**, General Manager of Concerto Développement  
**Burkhard Leffers**, Member of Commerzbank AG regional Executive Board  
**Paul Mentré**, General Inspector of Finance  
**Nicolas Patel**, Head of Markets at Natexis Banques Populaires  
**François Tantot**, Director of Aareal Bank France SA

## Censors

**Jean-Louis Charon**, Member of Nexity Supervisory Board  
**Bertrand de Feydeau**, Director General of Economic Affairs of the Archbishopric of Paris  
**Michael Kasser**, K3 Europe

## General management

**Maryse Aulagnon**, Chairman and Chief Executive  
**Alain Chaussard**, Vice Chairman and Deputy Chief Executive

## Auditors

**Cailliau, Dedouit & Associés**  
**Deloitte Touche Tohmatsu**  
**Deputy auditors**  
Didier Cardon  
B.E.A.S. Sarl

## Un métier : l'immobilier d'entreprise

Proposer à ses clients, de la PME au grand groupe international, les solutions les mieux adaptées à leurs besoins immobiliers : telle est depuis plus de 10 ans la vocation du groupe Affine.

## Une offre globale

Répondre à la diversité et à la complexité des objectifs clients : une exigence à laquelle concourent les sociétés du groupe, Affine (financement en crédit-bail ou en location), Imaffine (ingénierie financière), Promaffine (développement), groupe Concerto (ingénierie logistique). Cette convergence de compétences permet au groupe d'occuper une place privilégiée dans des opérations à forte valeur ajoutée.

## Une approche diversifiée

S'affirmer comme le partenaire de l'entreprise dans sa gestion immobilière a conduit le groupe Affine à intervenir dans tous les secteurs de l'immobilier d'exploitation (bureaux, zones logistiques, surfaces commerciales), dans toutes les régions françaises et ponctuellement dans les pays voisins. Cette stratégie conjugue un rendement élevé, procuré par des actifs bénéficiant d'un positionnement fort sur leur marché, à une gestion maîtrisée des risques.

## Un groupe indépendant à taille humaine

Avec un portefeuille global de plus de 400 actifs immobiliers, le groupe Affine est un acteur significatif du secteur. Sa taille et son organisation lui permettent d'optimiser sa relation clientèle, en proposant à celle-ci un interlocuteur unique capable de prendre en charge la totalité de ses besoins. Son indépendance lui confère une grande flexibilité dans la mise en place de partenariats en élargissant ses capacités d'intervention.

## Une valeur de rendement à fort potentiel

Cotée au Premier Marché de la Bourse de Paris, et admise sur le segment Prime d'Euronext, l'action Affine associe une grande robustesse face aux fluctuations du marché, un rendement élevé et des perspectives de valorisation significatives. Elle constitue un support privilégié d'investissement dans le secteur immobilier.

## Expertise : commercial property

For over ten years, the Affine group has been committed to offering its clients, who range from SMEs to multinationals, the solutions best suited to their specific property requirements.

## A full range of services

The group's companies work together to meet their clients' diverse and complex objectives: Affine (lease financing and rental property), Imaffine (financial engineering), Promaffine (development), Concerto group (logistics engineering). This combination of expertise gives the group a privileged position in high value-added operations.

## A diversified approach

The Affine group's role as the property management partner of its clients has led it to operate in all sectors of property management (offices, logistics facilities, shopping centres) throughout France and, selectively, in neighbouring countries. This strategy combines high returns, through investment in assets with strong market positioning, with tight risk control.

## An independent group on a human scale

With over 400 property assets globally, the Affine group is a major sector player. Its size and structure allow it to optimise client relations by offering each client a single contact able to manage all their requirements. As an independent company it enjoys great flexibility in building partnerships to expand its operating capacity.

## High-potential value stock

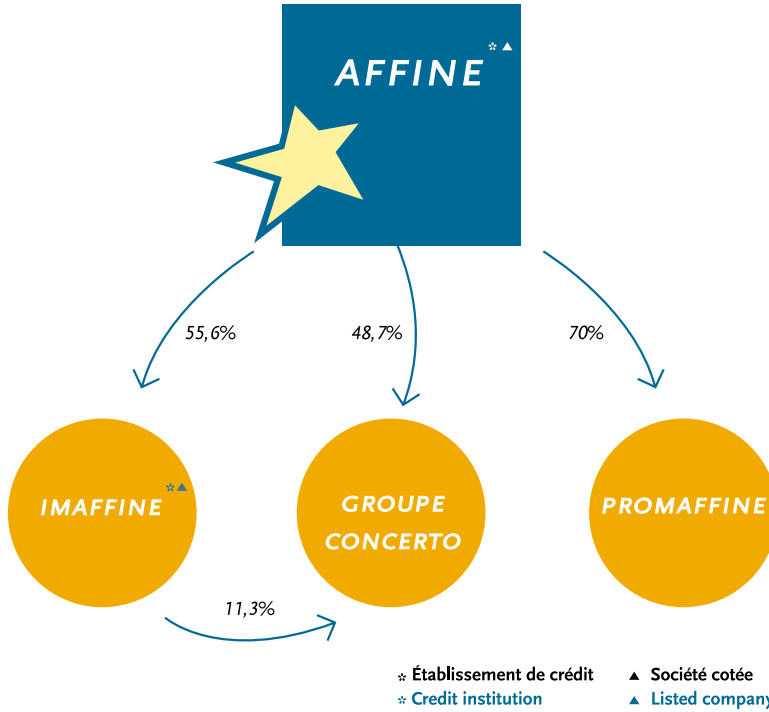
Affine is listed on the premier marché of the Paris Bourse and included in the Euronext Next Prime segment. Its stock combines strong resilience to market fluctuations, high yields and significant upside potential. It is an attractive vehicle for investment in the property sector.

## Organigramme simplifié du groupe

au 20 mars 2003

## Simplified group structure

at March 20th 2003

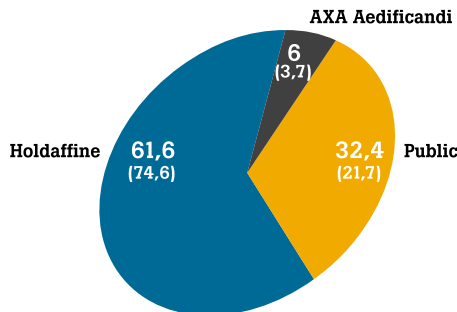


## Répartition du capital

en % du capital  
(en % des droits de vote)

## Shareholding structure

as % of the capital  
(as % of the voting rights)



### Quels ont été en 2002 les faits marquants pour Affine ?

**Maryse Aulagnon :** Contrairement aux deux années précédentes, Affine n'a pas conduit en 2002 d'opération de croissance externe significative. L'année a donc été principalement consacrée à la consolidation du groupe, l'amélioration de nos ratios de gestion, la réduction de notre endettement à coût élevé, tous ces facteurs conduisant à une nouvelle hausse de notre résultat net consolidé en dépit d'un montant de plus-values sur cessions d'actifs très inférieur à celui de l'année précédente.

Compte tenu de la concurrence régnant sur le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise, et des perspectives incertaines de l'environnement économique, nous avons adopté une attitude prudente et très sélective, en veillant toujours à préserver un "couple risque/rentabilité" satisfaisant pour les nouvelles opérations locatives ou en crédit-bail.

Enfin, comme nous nous y étions engagés l'an dernier, nous avons porté une grande attention à la situation de notre titre qui a enregistré sur l'année une performance satisfaisante (+5,7 %), surtout si on la compare à l'évolution générale de la Bourse de Paris. De surcroît, le volume des échanges s'est sensiblement accru et le « flottant » représente dorénavant plus de 32 % de la capitalisation d'Affine.

### Ressentez-vous une détérioration du marché immobilier ?

**Alain Chaussard :** N'étant pas ou peu présent dans les secteurs « prime » du marché parisien, nous n'avons pas observé d'évolutions significatives annonçant une crise immobilière. Le volume des transactions, les taux de rendement et les loyers pratiqués (qui, même en légère baisse, restent à un niveau élevé) montrent que le marché immobilier n'a pas subi pour l'instant les conséquences du ralentissement de l'économie mondiale.

La politique active menée par de nombreuses entreprises pour adapter leurs moyens d'exploitation immobiliers à leur activité a conduit par contre à une accélération de la rotation du patrimoine locatif. Cette observation vient conforter la plupart des analyses qui prévoient un ralentissement en 2003 dans le secteur de l'immobilier d'entreprise, notamment pour les bureaux.

Concernant Affine plus particulièrement, notre patrimoine locatif diversifié, tant géographiquement que par nature d'actifs, est une force pour notre groupe. Les marchés de province, qui représentent environ la moitié de nos actifs, jouent comme de coutume un rôle de stabilisateur cyclique, en étant moins sensibles aux aléas conjoncturels que le marché parisien.

Enfin, notre portefeuille de crédit-bail n'a enregistré aucune augmentation du taux de créances douteuses qui reste à un niveau très bas.



Alain Chaussard et Maryse Aulagnon

### What were the key events for Affine in 2002?

**Maryse Aulagnon :** Unlike in the previous two years, Affine carried out no major acquisitions in 2002. Last year was therefore dedicated to strengthening the group, improving our management ratios and reducing our high-cost debt. These factors combined to enable us to report another increase in consolidated net profit, despite much lower capital gains on asset disposals than in 2001.

The highly competitive commercial property investment market, coupled with the uncertain economic outlook, led us to adopt a cautious, highly selective approach, ensuring we maintained a satisfactory risk/return ratio at all times on new rental or leasing operations.

Finally, as promised last year, we turned our focus to the Affine share market, which performed well over the year (+5.7%), particularly compared to the general performance of the Paris Bourse. Trading volumes also rose considerably and Affine's free float is now over 32%.

### Have you noticed any deterioration of the property market?

**Alain Chaussard :** Since we have little or no presence on the "prime" sectors of the Parisian market, we have not seen any major changes pointing to a property market crisis. Transaction volumes, rates of return and rental prices (which, though down slightly, remain high) show that the property market has not yet been hit by the world economic slowdown.

Many companies have however actively adjusted their property assets in line with lower activity levels, and this has resulted in faster rotation of rental properties. This seems to confirm analysts' expectations of a commercial property slowdown in 2003, particularly in the offices segment.

Turning to Affine specifically, our rental properties are diversified by both geographical region and asset type. This is a major strength for our group. Markets outside the Paris region, representing around half our assets, traditionally help smooth the cyclical nature of our business, as they are less sensitive to economic uncertainties than the Paris market.

Finally, doubtful debts in our leasing portfolio remained very low in 2002.

### Quels effets attendez-vous de la réforme fiscale des foncières cotées?

**AC :** Pour avoir activement milité au sein des instances professionnelles en faveur de cette réforme, nous ne pouvons que nous réjouir de son entrée en vigueur, qui aura globalement deux effets positifs majeurs : permettre aux foncières françaises de lutter à armes égales avec leurs consœurs des pays voisins bénéficiant déjà d'un statut fiscal privilégié et conférer à la « pierre-papier » un nouvel attrait pour les investisseurs.

Affine bénéficiera pleinement de ces avantages pour son activité de foncière, ses activités de crédit-bail restant soumises aux dispositions fiscales et aux obligations de distribution antérieures. Nous voyons en particulier des opportunités nouvelles de croissance externe : des actionnaires de foncières non cotées, françaises ou étrangères, pourraient être intéressés, en apportant leurs titres à Affine, à bénéficier à la fois de la transparence fiscale, de la cotation et de la liquidité des actions de notre société qu'ils recevront en échange.

### Quelles sont vos perspectives pour 2003 ?

**MA :** La prudence qui nous a guidée en 2002 - et qui nous a conduit notamment à mettre fin au projet Lumière face à l'incertitude juridique qui le frappait - est toujours de mise en 2003.

Néanmoins l'objectif de production est maintenu entre 30 et 50 M€, en crédit-bail ou en location. La politique d'arbitrage de certains actifs se poursuivra en vue de céder les actifs trop petits et de rehausser la qualité du patrimoine.

Nous entendons poursuivre notre option stratégique de recherche de rentabilité, à la fois par l'acquisition d'actifs à rendement élevé, et par l'optimisation de la gestion de nos immeubles. Cette démarche devrait nous permettre de préserver notre statut de « valeur de rendement », tout en accompagnant la revalorisation de nos fonds propres dans l'hypothèse de l'option pour le statut fiscal des SIIC. Cette politique, conjuguée à la poursuite de nos efforts pour renforcer la notoriété et l'activité du titre sur le marché, doit contribuer à la réduction de la décote par rapport à l'ANR, qui n'est pas justifiée par les « fondamentaux » de notre société.

### What repercussions do you expect from the new tax status for listed property companies?

**AC :** We have actively campaigned for this reform within professional associations, so we are delighted that it has come into force. It will have two major positive effects. First, it will allow French property companies to compete on an equal footing with their European counterparts, who already benefit from a similar status, and second, it will increase the appeal of holding shares in property companies.

Affine will reap the full benefits of these advantages in its property business, as its leasing business remains subject to the previous tax provisions and distribution requirements. In particular we anticipate new M&A opportunities: some shareholders of French or foreign unlisted property companies might wish to benefit from our stock's fiscal transparency, listed status, and liquidity by exchanging their shares for a stake in Affine.

### What is the outlook for 2003?

**MA :** The cautious approach we adopted in 2002—which prompted us to end the Lumière project because of legal uncertainties—will be maintained in 2003.

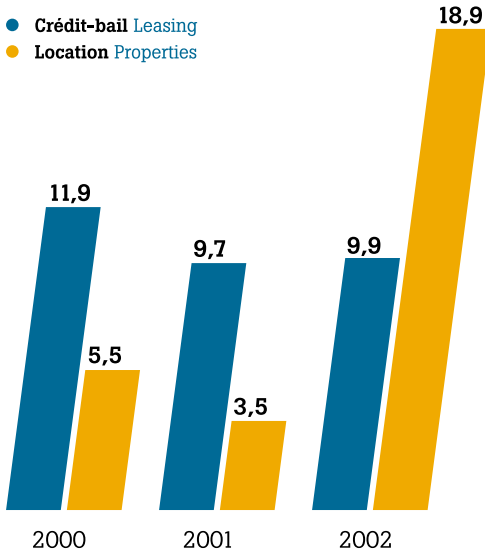
Nevertheless, our target for new leasing and rental operations is still EUR 30-50 million. We will continue with our arbitrage policy for certain assets, aiming to sell those that are too small and to raise the overall quality of our portfolio.

We will be standing by our strategic decision to enhance profitability by investing in assets offering high returns and optimising our property management. This approach should maintain our appeal as a “yield stock”, complementing the increase in shareholders' equity we expect to see if the new SIIC tax regime is adopted. Coupled with our continuing efforts to raise the stock's profile and trading volumes, this strategy should also help reduce the stock's current discount to NAV, which is unjustified by our company's fundamentals.



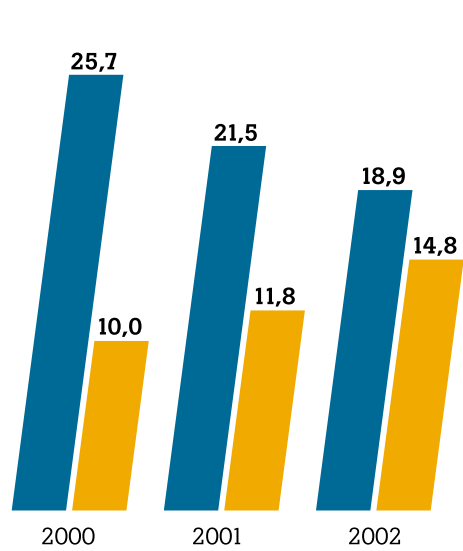
**Investissements**

**Investments**



**Résultat opérationnel\***

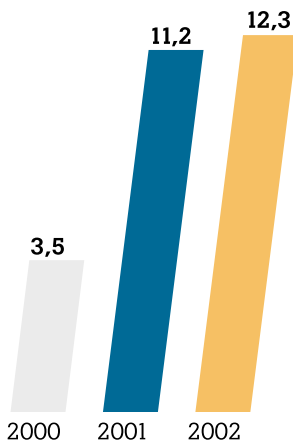
**Operating profit\***



\* Hors résultat de cession  
\* Excluding net gain from disposals

**Bénéfice net consolidé**

**Consolidated net profit**



**Actif net réévalué\***

**Net asset value\***



\* Part du groupe avant distribution  
\* Group share before distribution of dividends



## Données consolidées

## Consolidated accounts

| En M€   | 2001  | 2002  | In EURm  |
|---|-------|-------|--|
| <b>Chiffre d'affaires HT (*)</b>  | 95    | 87    | <b>Sales excluding tax (*)</b>   |
| <b>Production</b>   |       |       | <b>New operations</b>  |
| Crédit bail   | 9,7   | 9,9   | Leasing operations   |
| Location  | 3,5   | 18,9  | Rental properties  |
| <b>Bilan</b>  |       |       | <b>Balance sheet</b>   |
| Total   | 476   | 466   | Total assets   |
| Encours financier crédit-bail   | 260   | 232   | Lease finance outstanding  |
| Patrimoine locatif  | 136   | 146   | Property assets  |
| <b>Fonds propres</b>  |       |       | <b>Shareholders' equity</b>  |
| Avant affectation   | 88,8  | 94,1  | Before dividends   |
| Après affectation   | 82,0  | 85,6  | After dividends  |
| Ratio de solvabilité  | 24,3% | 26,3% | Solvency ratio   |
| <b>Résultat net</b>   | 11,2  | 12,3  | <b>Net profit</b>  |
| dont part du groupe   | 10,4  | 11,8  | of which group share   |
| <b>Patrimoine locatif réévalué</b>  | 211   | 222   | <b>Properties at market value</b>  |
| <b>Actif net réévalué part du groupe</b>  | 148   | 155   | <b>Net asset value (group share)</b>   |
| <i>(*) les opérations de développement immobilier<br/>n'étant prises en compte qu'à hauteur de leur marge brute</i> |       |       | <i>*for development operations only<br/>gross profit is included under sales</i> |

## Données sociales

## Company accounts

| En M€  | 2001  | 2002  | In EURm                          |
|--|-------|-------|----------------------------------|
| <b>Résultat net</b>  | 13,5  | 13,2  | <b>Net profit</b>                |
| <b>Fonds propres</b>   |       |       | <b>Shareholders' equity</b>      |
| Avant affectation  | 70,3  | 80,2  | Before dividends                 |
| Après affectation  | 64,4  | 72,6  | After dividends                  |
| <b>Rentabilité des fonds propres</b><br>(avant distribution) | 19,2% | 16,4% | <b>ROE</b><br>(before dividends) |

## Crédit-bail

### Nouveaux contrats

Le savoir-faire d'Affine lui permet de monter des opérations dont la complexité assure une bonne rentabilité. La production d'Affine dans le secteur est donc sélective. Quatre nouvelles opérations ou extensions d'opérations anciennes ont été signées en 2002 pour un montant total de 9,9 M€, dont 4,8 M€ décaissés sur l'exercice 2002.

Deux contrats, engagés en 2001, ont été signés en 2002 pour 3,8 M€:

- le financement de l'extension d'un hypermarché Leclerc à Sarre-Union (67) pour le compte de la société Ansol;
- le financement de l'agrandissement d'une usine de fabrication de pain à Feignies (59) pour le compte de la société Meniszez.

Deux contrats ont été engagés et signés en 2002 pour 6,1 M€:

- un avenant avec la SCI du Jeu de Paume pour des travaux complémentaires sur le site de Dammartin en Goelle (77);
- un contrat avec la SCI JNW pour un immeuble neuf de 3 650 m<sup>2</sup> à Bobigny (93) ayant pour sous-locataire le Conseil Général de Seine Saint-Denis.

### Levées d'option

Au cours de l'exercice, 52 crédits-preneurs ont exercé leur option d'achat, dont 15 par anticipation. Le montant des engagements bruts correspondant à ces cessions s'élève à 43,5 M€ et la plus value dégagée, nette de reprise de provisions, à 1,6 M€.

Les principales levées d'option anticipées ont concerné :

- Guyppierre, enseigne BUT à Saint-Memmié (51)
- Immobens, entrepôt à Lognes (77)
- Cosnard, Super U à Ecommoy (72)
- Disanto, Centre Leclerc à Antony (92)
- AGRMSH, hôtel Comfort Inn à Clermont Ferrand (63)
- Colombier de Corbreuse, clinique à Corbreuse (91)

Après prise en compte du transfert d'un immeuble en crédit-bail résilié vers la location simple, le nombre d'actifs adossés aux contrats et avenants s'établit à 325 pour un engagement net consolidé de 214 M€ au 31 décembre 2002, contre 243 M€ à la fin de l'exercice précédent, représentant une baisse de 11,9%.

## Leasing operations

### New contracts

Affine's expertise enables it to set up complex transactions, ensuring high returns. Affine is therefore selective in its new operations. The group signed four new operations or extensions to previous operations in 2002, to a total value of EUR 9.9m (of which EUR 4.8m was paid out in 2002).

Two contracts for EUR 3.8m, undertaken in 2001 and signed in 2002, related to:

- the financing of an extension to a Leclerc hypermarket in Sarre-Union (67) on behalf of Ansol.
- the financing of an extension to an industrial bakery in Feignies (59) on behalf of Meniszez.

Two contracts for EUR 6.1m, undertaken and signed in 2002, related to:

- an additional contract with SCI du Jeu de Paume for further work on the site in Dammartin in Goelle (77).
- a contract with SCI JNW for a 3,650 m<sup>2</sup> new building in Bobigny (93) sublet to the General Council of the Seine Saint-Denis department.

### Options exercised

A total of 52 lessees exercised their options to buy in 2002, 15 of them entailing an early end to the contract. Total gross commitments corresponding to these sales amounted to EUR 43.5m, generating capital gains of EUR 1.6m, net of the write-back of provisions.

The main early exercises of options related to:

- Guyppierre, a BUT store in Saint-Memmié (51)
- Immobens, a warehouse in Lognes (77)
- Cosnard, Super U in Ecommoy (72)
- Disanto, a Leclerc shopping centre in Antony (92)
- AGRMSH, a Comfort Inn hotel in Clermont Ferrand (63)
- Colombier de Corbreuse, a private clinic in Corbreuse (91)

After taking into account the transfer of a lease-finance asset to rental properties following cancellation of the contract, Affine owned 325 assets subject to leasing contracts and additional clauses, representing a net consolidated commitment of EUR 214m at 31 December 2002, down 11.9% on the previous year's EUR 243m.

Le stock de créances douteuses sur le portefeuille de crédit-bail (hors indemnités de résiliation) s'élève au 31 décembre 2002 à 3,1 M€ contre 3,7 M€ fin 2001 et 6,1 M€ fin 2000. Ces créances sont provisionnées en totalité sur la base du montant hors taxe de la créance diminuée des éventuelles garanties. L'encours financier sur clients douteux ne représente que 0,7% de l'encours financier total, après prise en compte des garanties.

Total doubtful debts in the leasing portfolio (excluding cancellation indemnities) were EUR 3.1m at 31 December 2002, down from EUR 3.7m end of 2001 and EUR 6.1m end of 2000. These debts have been fully provisioned on the basis of the amount of the debt, excluding tax, minus the value of any security held. Finance outstanding on doubtful debtors accounts for only 0.7% of total finance outstanding, after deduction of security.

### Évolution des engagements consolidés \*

|                   | En M€ | 2002 |      |        | 2002/2001         | In EURm |
|-------------------|-------|------|------|--------|-------------------|---------|
|                   |       | 2000 | 2001 | 2002   |                   |         |
| Engagements bruts | 524   | 506  | 468  | -7,5%  | Gross commitments |         |
| Engagements nets  | 266   | 243  | 214  | -11,9% | Net commitments   |         |

\* hors bilan inclus

\* including off balance sheet items

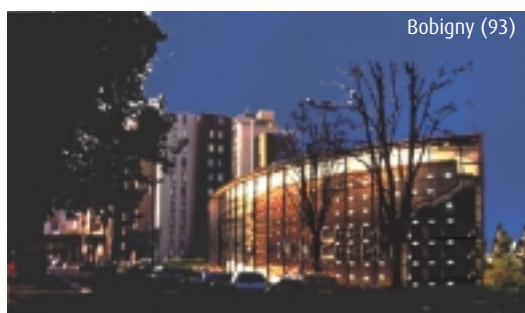
### Outstanding consolidated commitments\*

### Redevances

L'érosion des encours de crédit-bail se traduit par une diminution des redevances qui passent de 55,2 M€ en 2001 à 47,8 M€ pour l'exercice 2002.

### Leasing income

Due to the erosion of leasing operations outstanding, leasing income fell from EUR 55.2m in 2001 to EUR 47.8m in 2002.



### Location

Dans un environnement économique incertain et sur un marché de l'investissement très concurrentiel, le groupe Affine est resté prudent dans la signature de nouveaux engagements en 2002 ; en outre, certains dossiers étudiés en 2002 devraient se concrétiser au cours de l'exercice 2003.

### Acquisitions

Les nouveaux investissements réalisés en 2002 concernent quatre opérations pour un montant global de 18,9 M€, dont 16 M€ décaissés sur l'exercice 2002 :

- l'immeuble de bureaux "Grand Ecran" de 4160 m<sup>2</sup> situé à Marseille (13) et loué à divers locataires ;
- l'acquisition de 40% de l'immeuble "Génoscope" à Evry (91) dont Affine est désormais l'unique propriétaire, pour une surface globale de 6600 m<sup>2</sup> loués à quatre sociétés, dont les activités sont dédiées à la recherche sur le génome humain ;
- un immeuble de bureaux de 5790 m<sup>2</sup> à Villeurbanne (69), "Les Bureaux du Parc", loué en totalité à Adecco Travail Temporaire (siège social France) et ses filiales ;

### Rental properties

Given the uncertain economic climate and highly competitive investment market conditions, the Affine group adopted a cautious approach to new commitments in 2002. Some projects considered in 2002 should also come to fruition in 2003.

### Acquisitions

Four new investments were made in 2002, to a total value of EUR 18.9m, of which EUR 16m was paid out in 2002 :

- a 4,160 m<sup>2</sup> office block, "Grand Ecran", in Marseilles (13), rented to a number of different tenants ;
- the acquisition of 40% of the 6,600 m<sup>2</sup> "Génoscope" building in Evry (91) now wholly owned by Affine and let to four companies carrying out research on the human genome ;
- a 5,790 m<sup>2</sup> office block, "Les Bureaux du Parc", in Villeurbanne (69), fully leased to Adecco Travail Temporaire (for its French head office) and subsidiaries ;



Marseille (13)

- un terrain à Saint-Germain en Laye (78) destiné à la construction d'un ensemble de trois bâtiments d'une superficie totale de 5 000 m<sup>2</sup>; le premier bâtiment de 2 250 m<sup>2</sup> sera livré fin 2003 à la société Pall France; le deuxième bâtiment de 1 500 m<sup>2</sup>, dont le permis de construire a été déposé au mois de décembre, est en cours de commercialisation; le troisième immeuble, dédié à Pall France, sera lancé ultérieurement.

Par ailleurs, à la suite de la résiliation d'un contrat de crédit-bail, un entrepôt de 1 749 m<sup>2</sup> à Istres (13) a été transféré dans le patrimoine locatif. Il est destiné à être cédé rapidement.

### Arbitrages

Affine a poursuivi sa stratégie d'arbitrage visant à sortir des indivisions et à céder des actifs arrivés à maturité, peu homogènes avec le reste du patrimoine ou d'une taille insuffisante. Au 31 décembre 2002, quatorze immeubles étaient encore en indivision contre dix-sept à la fin 2001.

Les cessions réalisées au cours de l'exercice ont concerné six immeubles ou terrains représentant une valeur brute de 4,6 M€ et une valeur nette à la date de cession de 1,9 M€ :

- un hôtel de 56 chambres à Narbonne (11)
- des locaux d'habitation (341 m<sup>2</sup>) à Paris
- un entrepôt (270 m<sup>2</sup>) à Mitry-Mory (77) dont le crédit-bail avait été résilié
- la quote-part d'Affine dans une surface de vente de 1 270 m<sup>2</sup> à Macon (71)
- un plateau de bureaux (334 m<sup>2</sup>) à Paris
- un centre commercial (990 m<sup>2</sup>) à Villabé (91)

Elles ont dégagé une plus-value brute de 1,4 M€ à laquelle s'ajoute une reprise de provisions de 0,5 M€.



- land in Saint-Germain en Laye (78) intended for the construction of a three-building complex covering 5,000 m<sup>2</sup>. The first 2,250 m<sup>2</sup> building will be delivered at the end of 2003 to Pall France; the second building, with a planned surface area of 1,500 m<sup>2</sup>, is in the process of being marketed (building permit applied for in December); the third building, also for Pall France, will be constructed at a later date.

In addition, a 1,749 m<sup>2</sup> warehouse in Istres (13) was transferred from leasing to rental properties, following the cancellation of a leasing contract, and should be sold off in the near future.

### Portfolio arbitrage

Affine continued its arbitrage strategy, with the aim of withdrawing from some joint ownership arrangements and selling assets that have reached maturity, are not consistent with the rest of its assets, or are not sufficiently large. At 31 December 2002, the group still held 14 buildings in joint ownership compared to 17 end of 2001.

The disposals carried out in the year involved six properties or plots of land with a gross value of EUR 4.6m and a net value at the disposal date of EUR 1.9m:

- a 56-room hotel in Narbonne (11),
- residential property (341 m<sup>2</sup>) in Paris,
- a warehouse (270 m<sup>2</sup> in Mitry-Mory (77), whom its leasing contract had been cancelled,
- Affine's share in a 1,270 m<sup>2</sup> retail outlet in Macon (71),
- a low-rise office building (334 m<sup>2</sup>) in Paris,
- a shopping centre (990 m<sup>2</sup>) in Villabé (91).

These disposals resulted in a gross capital gain of EUR 1.4m, together with a EUR 0.5m write-back of provisions.

### Gestion locative

Au cours de l'exercice, Affine a régularisé 21 baux portant sur 21 500 m<sup>2</sup>. Les recettes locatives s'établissent à 20,6 M€ contre 20,3 M€ pour l'exercice précédent.

Au 31 décembre 2002, le taux d'occupation financier du patrimoine s'établit à 94,8% (compte non tenu d'un immeuble de bureaux en restructuration), contre 94,3% fin 2001.

### Valeur du patrimoine

Comme chaque année, la société a procédé à une réévaluation de son patrimoine locatif au 31 décembre avec de nouvelles expertises ou en actualisant les expertises antérieures sur la base des nouveaux baux et des révisions de loyers pour les autres actifs. À fin 2002, la valeur du patrimoine locatif s'élevait à 222 M€ droits inclus, pour une valeur nette comptable de 137 M€. Après déduction des droits d'enregistrement, la plus-value latente s'établit à 72 M€, soit 31,6 € par action.

### Rental property management

In 2002, Affine signed 21 rental leases relating to a surface area of 21,500 m<sup>2</sup>. Rental income rose slightly to EUR 20.6m from EUR 20.3m the previous year.

At 31 December 2002, the occupancy rate for the group's rental assets was 94.8% (excluding an office building currently being refurbished), compared to 94.3% at end-2001.

### Portfolio value

As every year, the company revalued its rental properties at 31 December on the basis of new appraisals or by updating previous appraisals in the light of new leases and revised rents agreed on other assets. At end-2002, the value of the group's rental properties came to EUR 222m, including transfer taxes, with a book value of EUR 137m. After deduction of transfer taxes, the unrealised capital gain stood at EUR 72m or EUR 31.6 per share.

Villeurbanne (69)



Affine gère 325 contrats de crédit-bail portant sur des actifs développant environ 1,5 million de m<sup>2</sup> et dont la répartition par nature d'activité est sensiblement équilibrée entre surfaces commerciales, entrepôts et bureaux.

Affine manages 325 leasing contracts on assets covering around 1.5 million m<sup>2</sup>. Their breakdown by business area is more or less balanced between shopping centres, warehouses and offices.

Le groupe gère son activité de foncière au travers de la location de locaux à usage industriel et commercial. Composé de 85 immeubles représentant une surface d'environ 270 000 m<sup>2</sup>, le patrimoine locatif est constitué pour l'essentiel de bureaux et d'entrepôts, en Ile de France ou dans les autres régions.

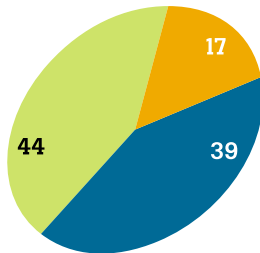
The group's property business is managed through the rental of premises for industrial and commercial use. Its property assets comprise 85 buildings covering a surface area of approximately 270,000 m<sup>2</sup>, essentially consisting of offices and warehouses, in the Paris region and across the rest of France.

Affine a su construire avec ses clients une relation de confiance renforcée par la qualité du service offert et sa capacité à concevoir des solutions adaptées. Les principaux clients du groupe sont Accor, Amadeus, BNP-Paribas, Credipar, Décathlon, Europe Assistance, groupe Norbert Dentressangle, Intermarché, Leclerc, Mercedes, SNCF, Schneider, Tibett & Britten.

Affine has been able to build up relationships of trust with its clients, strengthened by the quality of service it offers and its capacity to come up with tailor-made solutions. Among the group's largest clients are Accor, Amadeus, BNP-Paribas, Credipar, Décathlon, Europ Assistance, Norbert Dentressangle group, Intermarché, Leclerc, Mercedes, SNCF, Schneider, Tibett & Britten.

### Une répartition géographique équilibrée A balanced geographical presence

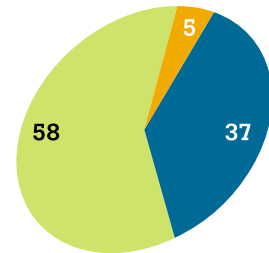
**Location** Rental properties



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

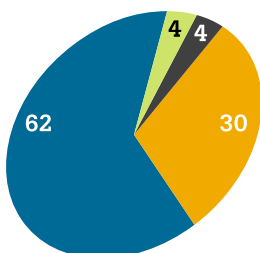
En % de la valeur  
As % of the value

**Crédit-bail** Leasing



### Des actifs diversifiés

**Location** Rental properties

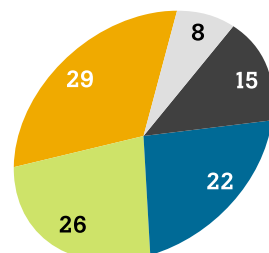


- Entrepôts Warehouses
- Bureaux Offices
- Hôtels Hotels
- Cliniques Hospitals
- Surfaces commerciales Shopping centres

En % de la valeur  
As % of the value

### A diversified asset base

**Crédit-bail** Leasing





## Principales filiales

### Imaffine

Établissement de crédit coté au second marché et vecteur d'ingénierie financière du Groupe, Imaffine a consacré une large part de son activité en 2002 à la commercialisation auprès d'investisseurs français et étrangers de biens immobiliers industriels, notamment des zones logistiques réalisées par le groupe Concerto. Elle a par ailleurs étudié avec des partenaires étrangers un certain nombre d'opérations d'externalisation de patrimoine immobilier et de titrisation.

Son activité propre et les revenus de ses participations dans des sociétés immobilières en France et aux Etats-Unis ont dégagé en 2002 un bénéfice de 229 K€, en léger retrait par rapport à l'année précédente (257 K€).

### Promaffine

Le bénéfice consolidé de Promaffine et de ses filiales s'élève pour l'année 2002 à 950 K€ (contre une perte consolidée de 720 K€ en 2001).

Spécialisée dans la promotion pour compte de tiers, la société a notamment livré en 2002 :

- un programme de 50 appartements et 2 commerces à Chatenay Malabry, totalement commercialisé;
- un immeuble de bureaux et d'activités de 3 500 m<sup>2</sup> à Gennevilliers (Parc des Barbanniers), loué à la société informatique Risc Technology et vendu en VEFA au fonds allemand Oppenheim Immobilier.



Gennevilliers (92)

## Main subsidiaries

### Imaffine

Imaffine is a credit institution listed on the Paris Second Marché which carries out the group's financial engineering activities. In 2002, the company focused largely on selling industrial property, notably the logistics facilities developed by the Concerto group, to French and foreign investors. It also studied a number of securitisation and property outsourcing transactions in conjunction with foreign partners.

In 2002, the company (including its stakes in property companies in France and the United States) recorded a net profit of EUR 229k, a slight decrease on the previous year (EUR 257k).

### Promaffine

Promaffine and its subsidiaries generated a consolidated net profit of EUR 950k in 2002, compared to a consolidated loss of EUR 720k in 2001.

The company specialises in property development for third-party clients. In 2002, the main projects delivered were:

- a programme of 50 apartments and two retail outlets in Chatenay Malabry, all of which are sold;
- 3,500 m<sup>2</sup> of office and light industrial space in Gennevilliers (Parc des Barbanniers), rented to an IT company Risc Technology and sold to the German fund Oppenheim Immobilier on an off-plan basis.



Rue Lemercier (75)

Promaffine a également signé en 2002 une promesse de vente pour l'acquisition à Paris 8<sup>ème</sup> d'une surface de bureaux de 450 m<sup>2</sup> en vue de la transformer en appartements. La société n'a pas exercé la promesse de vente dont elle bénéficiait sur un immeuble de 3 500 m<sup>2</sup> à Paris 10<sup>ème</sup>.

Enfin, un contrat de maîtrise d'ouvrage délégué a été signé avec Affine pour le développement du projet de Saint Germain en Laye (voir plus haut).

### Groupe Concerto

Le groupe Concerto s'est affirmé au cours de l'exercice comme un des principaux acteurs pour l'aménagement de zones logistiques en France et à l'étranger. Au cours de l'année passée, le groupe Concerto a notamment :

- livré deux entrepôts de près de 30 000 m<sup>2</sup> chacun à Brétigny-sur-Orge (91) et à Saint Germain les Arpajon (91) utilisés par ND Logistic;
- réalisé une plateforme de 10 000 m<sup>2</sup> à Saint-Malo (35) pour la société Cache-Cache;
- réalisé en maîtrise d'ouvrage déléguée un bâtiment logistique de 17 000 m<sup>2</sup> et une aire de stockage extérieure de 25 hectares dans l'Oise (60) pour STVA, logisticien spécialisé dans l'automobile, dont la livraison est prévue au cours du premier semestre 2003;
- entrepris la construction d'une zone logistique de 76 000 m<sup>2</sup> à Marly-la-Ville (95), cédée en totalité au fonds allemand CGS et dont 26 500 m<sup>2</sup> sont déjà loués au groupe Aventis;
- lancé les études de faisabilité et la commercialisation de zones logistiques de 15 000 m<sup>2</sup> à Mitry-Mory (95) et 40 000 m<sup>2</sup> à Vauciennes (51), livrables en 2004.

Compte tenu des délais nécessaires à l'achèvement de ces opérations, dont les recettes seront partiellement enregistrées en 2003, le résultat du groupe Concerto s'établit en 2002 à 526 K€ (contre 1,95 M€ en 2001).

Brétigny sur Orge (91)



The company also signed a commitment to acquire 450 m<sup>2</sup> of office space in Paris 8<sup>th</sup> arrondissement for conversion into apartments. It did not exercise its option to buy a 3,500 m<sup>2</sup> building in Paris 10<sup>th</sup> arrondissement.

Lastly, the company signed an agreement with Affine to act as project manager for the development of the Saint Germain en Laye project (see above).

### Concerto group

In 2002, the Concerto group established itself as one of the leading developers of logistics facilities in France and abroad. Noteworthy achievements over the year were:

- the delivery of two warehouses of almost 30,000 m<sup>2</sup> at Brétigny-sur-Orge (91) and Saint Germain les Arpajon (91) to be used by ND Logistic;
- the development of a 10,000 m<sup>2</sup> logistics platform in Saint-Malo (35) for Cache-Cache Company;
- the delivery, under a project management agreement, of a 17,000 m<sup>2</sup> logistics building and a 25-hectare external storage bay at l'Oise (60) for STVA, a logistics operator specialising in the auto sector, with delivery scheduled for the first half of 2003;
- the construction of a 76,000 m<sup>2</sup> logistics facility at Marly-la-Ville (95), which was fully sold to the German mutual fund CGS. Space of 26,500 m<sup>2</sup> has already been leased to Aventis group;
- the launch of feasibility and marketing studies for logistics facilities of 15,000 m<sup>2</sup> in Mitry-Mory (95) and 40,000 m<sup>2</sup> in Vauciennes (51), for delivery in 2004.

Taking into account the projected completion date of these transactions, income from which will be partially booked in the 2003 accounts, the Concerto group recorded a net profit of EUR 526k in 2002 (compared to EUR 1.95m in 2001).

Saint-Germain les Arpajons (91)



Affine conduit une politique active de gestion de son passif, destinée à la fois à assurer le financement des opérations nouvelles et à améliorer les conditions de la dette existante. Ainsi, au cours de l'exercice 2002, dans un contexte favorisé par la baisse des taux, plusieurs financements ou refinancements ont été mis en place à moyen ou long terme en fonction de la nature des dossiers, crédit-bail ou location, pour un montant global de 59,5 M€:

- financement hypothécaire par Eurohypo de 3,9 M€ pour l'acquisition de l'immeuble de bureaux à Marseille (13);
- remboursement anticipé de plusieurs crédits et mise en place par HypoVereinsbank d'un prêt de 44,2 M€ adossé à un portefeuille mixte (crédit-bail et location);
- refinancement par Natexis Banques Populaires de deux dossiers de crédit-bail pour un montant de 5 M€;
- mise en place par Württembergische Hypothekenbank AG d'un crédit de 6,4 M€ pour l'opération de bureaux à Villeurbanne (69).

Par ailleurs, des lignes confirmées de crédit court terme sont assurées auprès d'établissements bancaires pour un montant global de 16 M€. Elles permettent à Affine de se positionner rapidement sur une opportunité dans l'attente de la mise en place du financement long terme adéquat.

En matière de couverture de taux d'intérêt, les emprunts à taux variable sont assortis de caps sur une période minimum de cinq ans. Ces instruments financiers assurent à Affine une protection efficace au cas où les taux d'intérêt viendraient à remonter.

Au 31 décembre 2002, la dette consolidée du groupe s'établit à 369,3 M€ contre 383,8 M€ au 31 décembre de l'exercice précédent. La durée résiduelle moyenne de la dette s'établit à 8,3 années contre 8,7 années fin 2001. Comparée à l'actif net réévalué, elle représente 2,4 fois sa valeur contre 2,6 fois en 2001 et 3,2 fois en 2000. Le rapport des frais financiers sur la dette moyenne s'améliore une nouvelle fois et passe de 4,9% en 2001 à 4,1% en 2002.

Affine pursues an active liability management policy aimed both at financing new operations and improving the terms of its existing debt. Hence in 2002, the group took advantage of lower interest rates to set in place several refinancing and financing operations – medium-term for financial leasing and long-term for rental property activities – for a total amount of EUR 59.5m:

- EUR 3.9m mortgage financing from Eurohypo for the acquisition of the office building in Marseille (13)
- early repayment of several loans and a new loan of EUR 44.2m taken out with HypoVereinsbank secured by a mixed portfolio (financial leasing and rental property).
- refinancing by Natexis Banques Populaires of two financial leasing operations to a value of EUR 5m
- new loan of EUR 6.4m from Württembergische Hypothekenbank AG to fund the offices operation in Villeurbanne (69).

In addition, the group secures with banking institutions short-term credit lines for a total of EUR 16m. These facilities enable Affine to take rapid advantage of opportunities before setting up appropriate long-term financing.

In terms of interest rate cover, the interest rates on floating-rate loans are capped for at least five years, providing an effective hedge against the risk of a rise in interest rates.

At 31 December 2002, the group had consolidated debt of EUR 369.3m, compared to EUR 383.8m a year earlier. The average residual duration of the group's debt is 8.3 years at the end of 2002 compare to 8.7 years at end-2001. At end-2002, debt stood at 2.4 times NAV, compared to 2.6 times in 2001 and 3.2 times in 2000. The ratio of financial expenses to average debt fell once more, from 4.9% in 2001 to 4.1% in 2002.



## Ratios bancaires réglementaires

### consolidés

#### Ratios de fonds propres et de ressources permanentes

Rapport entre les fonds propres nets + emprunts à plus de 5 ans et les emplois nets à plus de 5 ans

60 %

#### Ratios de solvabilité

Rapport entre les fonds propres nets et le total des risques pondérés

8 %

#### Coefficient de liquidité

• Au titre du mois de janvier 2003

100 %

• Ratios d'observation :

- 1<sup>er</sup> ratio (février/mars 2003)

100 %

- 2<sup>ème</sup> ratio (2<sup>ème</sup> trimestre 2003)

100 %

- 3<sup>ème</sup> ratio (2<sup>ème</sup> semestre 2003)

100 %

#### Contrôle des grands risques

Rapport entre les engagements par débiteur et les fonds propres nets

- seuil de déclaration

10 %

- limite absolue

25 %

## Banking and regulatory ratios

### consolidated

#### AFFINE

#### Long-term funding ratio

Ratio of net shareholders' equity + loans due in more than five years to net receivables due in more than five years

109 %

#### Solvency ratio

Ratio of net shareholders' equity to total risk-weighted assets

26,3 %

#### Liquidity ratio

• In respect of the month of January 03

905 %

• Advanced ratios:

- 1st ratio (February/March 2003)

- 2nd ratio (2nd quarter 2003)

- 3rd ratio (2nd half-year 2003)

#### Ratio of large risks

Ratio of claim on a sale debtor to net shareholders' equity

- notification threshold
- absolute limit

1 débiteur

(1 debtor)

aucun (none)

## Emplois et ressources

### consolidés

## Uses and sources of funds

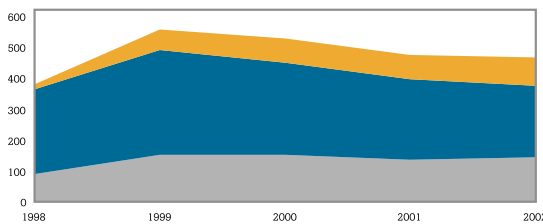
### consolidated

#### Emplois

● Autres actifs Other assets

● Crédit-bail Leasing

● Location simple Properties



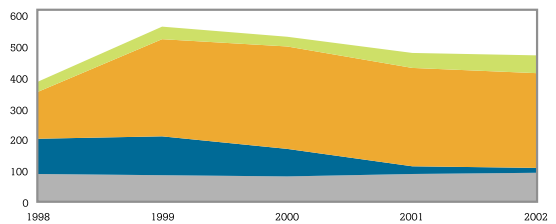
#### Ressources

● Autres passifs Other liabilities

● Emprunts bancaires Banks

● Dettes obligataires Bonds

● Fonds propres Shareholders' equity



Les comptes annuels sont détaillés dans les annexes financières au présent rapport.

## Comptes consolidés

Compte tenu de la baisse des encours de crédit-bail, le chiffre d'affaires consolidé du groupe, en recul de 7,9%, s'établit à 87 M€, contre 95 M€ pour l'exercice 2001 (les opérations de développement immobilier n'étant prises en compte qu'à hauteur de leur marge brute).

La diminution des produits de crédit-bail résultant du tassement de ses encours réduit sa contribution au résultat qui s'établit à 18,9 M€ en 2002 contre 21,5 M€ pour l'exercice précédent (- 12%).

Le montant de la réserve latente brute s'élève à 15,8 M€ au 31 décembre 2002 contre 17,6 M€ à la fin de l'exercice précédent. Le résultat de l'activité locative, avant prise en compte des plus et moins-values de cessions, est en nette progression et passe de 11,8 M€ en 2001 à 14,8 M€ en 2002; il compense la baisse des résultats de crédit-bail.

La poursuite de la gestion active de la dette et la baisse des taux conduisent à une réduction significative des frais financiers nets qui passent de 20,1 M€ en 2001 à 15,4 M€ pour l'exercice 2002.

Le résultat net consolidé du groupe s'établit à 12,3 M€, en progression de 10,5% par rapport à l'exercice 2001, alors même que les cessions d'actifs ont été limitées et que les plus-values correspondantes avant impôt ne représentent que 1,4 M€ contre 7,8 M€ en 2001.

## Comptes sociaux

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 12 septembre 2002 a approuvé la fusion par absorption d'Immocredit par Affine avec effet rétroactif au 1er janvier.

Le résultat net social s'établit à 13,2 M€ en léger recul par rapport à celui de l'exercice précédent, soit 13,5 M€ qui comportait d'importants résultats de cessions.

## Politique de distribution

Le montant distribuable, composé du résultat social de 13,2 M€ et du report à nouveau de 14,3 M€, s'établit à 27,5 M€.

Le Conseil d'administration propose de le répartir de la façon suivante:

- dividende 7,6 M€;
- report à nouveau 19,9 M€.

Le dividende proposé au vote des actionnaires s'établit donc à 3,33 € par action sans avoir fiscal. Il sera mis en paiement à compter du 15 juin 2003, sous déduction de l'acompte de 1,20 € par action versé en novembre 2002.

The annual accounts are set out in the financial annex to this report.

## Consolidated accounts

Due to the reduction in leasing operations, the group's consolidated sales fell by 7.9% to EUR 87m, versus EUR 95m in 2001 (for development operations only gross profit is included under sales).

The contribution of leasing to profits fell by 12% from EUR 21.5m in 2001 to EUR 18.9m in 2002, due to the reduction in leasing operations and hence in leasing income.

The gross leasing reserve was EUR 15.8m at 31 December 2002 compared to EUR 17.6m at end-2001.

Net profit from property rentals (including capital gains and losses on disposals) increased sharply from EUR 11.8m in 2001 to EUR 14.8m, offsetting the decline in leasing activity.

The group's active debt management policy and lower interest rates combined to significantly reduce financial expenses, which fell from EUR 20.1m in 2001 to EUR 15.4m in 2002.

The group's consolidated net profit rose by 10.5% to EUR 12.3m, despite fewer asset disposals generating pre-tax capital gains of just EUR 1.4m (compared to EUR 7.8m in 2001).

## Company accounts

At the extraordinary general meeting held on 12 September 2002, the shareholders approved Affine's absorption of Immocredit with retroactive effect to 1 January 2002.

The company's net profit was EUR 13.2m, down slightly from the previous year (EUR 13.5m), when net profit included substantial income from disposals.

## Dividend policy

The amount available for distribution, comprising company profits of EUR 13.2m and retained earnings of EUR 14.3m, is EUR 27.5m.

The board of directors proposes the following appropriation:

- Dividend: EUR 7.6m
- Retained earnings: EUR 19.9m

A dividend of EUR 3.33 per share, with no tax credit, will therefore be submitted for the shareholders' approval. It will be paid from 15 June 2003 after deduction of the interim dividend of EUR 1.20 per share paid in November 2002.

## Ressources humaines

Au 31 décembre 2002, l'effectif total de la société s'élevait à 38 personnes et celui du groupe à 56 personnes, répartis sur deux sites selon deux conventions collectives (sociétés financières et bâtiment). L'ensemble du personnel bénéficie de contrats de travail à durée indéterminée.

La société promeut l'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes ainsi que l'évolution de son personnel en lui permettant de suivre une formation qualifiante permanente; le budget formation représente 1,53% de la masse salariale, soit presque le double du minimum légal.

Le groupe a mis en application la loi sur la réduction du temps de travail par un accord signé en décembre 2001; un horaire variable a été mis en place dans le cadre d'une durée annuelle du temps de travail de 1600 heures. L'accord d'intéressement signé le 29 juin 2001 permet de faire bénéficier le personnel des bons résultats de la société.

Les montants des rémunérations des mandataires sociaux sont indiqués dans l'annexe financière.

## Gouvernement d'entreprise

L'Assemblée générale mixte du 12 septembre 2002 a adopté les statuts mis en conformité avec la loi n°2001 - 420 du 15 mai 2001 dite NRE. En application de l'article 14 des statuts modifiés, le Conseil d'administration, réuni le même jour, a décidé de ne pas opter pour la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général.

Le Conseil d'administration de la société est composé de onze administrateurs et trois censeurs, dont la majorité n'est pas liée aux actionnaires directs ou indirects de la société; cette démarche est traditionnelle depuis la création du groupe en 1990. Il s'est réuni quatre fois au cours de l'exercice 2002 et s'est doté d'un règlement intérieur.

Respectant depuis plusieurs années les principes du gouvernement d'entreprise, le Conseil d'administration charge deux comités de préparer ses travaux :

- Un comité des rémunérations composé de cinq administrateurs est chargé de soumettre au Conseil d'administration toutes questions relatives au statut personnel des mandataires sociaux, notamment leur rémunération.
- Un comité des engagements composé de cinq membres a pour vocation d'examiner les dossiers d'investissements tant de crédit-bail que locatifs dont le montant excède la délégation accordée à la direction générale, soit 1500000 euros. Ses décisions sont ensuite communiquées au Conseil d'administration, qui se réserve l'examen des dossiers d'un montant supérieur à 5000000 €.

Par ailleurs, la création d'un comité de méthodologie d'arrêtés des comptes est en cours d'examen.

## Human resources

At 31 December 2002, the parent company had a headcount of 38 employees while the group as a whole had 56 employees, divided between two sites and working under two collective agreements (finance companies and construction). All employees have permanent employment contracts.

The company promotes equality between male and female employees and staff development by encouraging employees to take training courses leading to recognised qualifications on an ongoing basis; the training budget accounts for 1.53% of the wage bill, which is almost twice the legal minimum.

The group implemented the legislation on the 35-hour week by signing an agreement to introduce flexible working and a maximum working year of 1,600 hours in December 2001. The employee incentive scheme signed on 29 June 2001 allows employees to benefit from strong company performance.

Remuneration for executive directors appears in the financial annex.

## Corporate governance

At the combined general shareholders meeting held on 12 September 2002, shareholders adopted the articles of association amended in conformity with law 2001-420 of 15 May 2001 (known as the NRE). In application of article 14 of the amended articles of association, on the same day the board of directors decided not to separate the roles of Chairman of the board of directors and Chief Executive.

The company's board of directors comprises eleven directors and three censors, most of which have no link to the company's direct or indirect shareholders. This has been the case since the group's establishment in 1990. The board met four times in 2002 and has a rule book.

The board of directors has abided by the principles of corporate governance for several years and entrusts two committees with the task of preparing its work:

- A remuneration committee comprising five directors responsible for submitting to the board all questions relating to the personal status of management, particularly their remuneration.
- A commitments committee of five members, responsible for studying leasing and property rental investment proposals for amounts exceeding the limit set for general management (EUR 1.5m). It notifies its decisions to the board of directors, which reserves the right to examine proposals for amounts of over EUR 5m.

The creation of an accounting methodology committee is also being considered.

**Compte de résultat** /Présentation économique

**Profit and loss account**/Economic presentation

|  | En M€         | Pro forma     |               | In EURm                                       |
|--|---------------|---------------|---------------|---|
|  |               | 2001          | 2001          |   |
| <b>Crédit bail (comptabilité financière)</b>         | <b>21,5</b>   | <b>21,5</b>   | <b>18,9</b>   | <b>Leasing</b>                                |
| Produits   | 75,0          | 75,0          | 73,9          | Income  |
| Charges (hors variation réserve latente)             | (51,3)        | (51,3)        | (53,2)        | Expenses (change in reserve excluded)         |
| Variation réserve latente                            | (2,2)         | (2,2)         | (1,8)         | Change in reserve                             |
| <b>Location simple</b>                               | <b>19,6</b>   | <b>19,6</b>   | <b>16,2</b>   | <b>Properties</b>                             |
| Produits (hors plus-values de cessions)              | 25,1          | 25,1          | 26,5          | Income (gain from disposals excluded)         |
| Charges (hors moins-values de cessions)              | (13,4)        | (13,3)        | (11,6)        | Expenses (loss from disposals excluded)       |
| Résultat de cessions                                 | 7,8           | 7,8           | 1,4           | Net gain from disposals                       |
| <b>Opérations immobilières</b>                       | <b>5,4</b>    | <b>5,8</b>    | <b>5,3</b>    | <b>Development</b>                            |
| Produits   | 23,3          | 27,9          | 40,3          | Income  |
| Charges  | (17,9)        | (22,2)        | (35,0)        | Expenses                                      |
| <b>Intérêts, dividendes et divers</b>                | <b>(20,7)</b> | <b>(19,9)</b> | <b>(15,5)</b> | <b>Interests, dividends and miscellaneous</b> |
| Prestations refacturées aux filiales                 | 0,4           | 0,4           | 0,2           | Fees from group companies                     |
| Autres produits                                      | 3,9           | 5,1           | 3,5           | Other income                                  |
| Autres charges                                       | (25,1)        | (25,4)        | (18,8)        | Other expenses                                |
| <b>Produit net bancaire</b>                          | <b>25,8</b>   | <b>27,0</b>   | <b>24,9</b>   | <b>Net banking product</b>                    |
| Frais de personnel                                   | (5,3)         | (5,3)         | (6,0)         | Personnel expenses                            |
| Autres frais administratifs                          | (3,8)         | (3,8)         | (3,8)         | Other administrative expenses                 |
| Divers   | (0,9)         | (0,9)         | 0,1           | Miscellaneous                                 |
| <b>Résultat d'exploitation</b>                       | <b>15,8</b>   | <b>17,0</b>   | <b>15,2</b>   | <b>Operating profit</b>                       |
| Résultat exceptionnel                                | (0,1)         | (0,1)         | 0,4           | Exceptional profit                            |
| Impôt sur les bénéfices                              | (4,2)         | (4,5)         | (2,8)         | Income tax                                    |
| Dotation aux amortissements des écarts d'acquisition | (0,4)         | (0,4)         | (0,5)         | Goodwill depreciation                         |
| Dotation nette au F.R.B.G.                           | 0,1           | 0,1           | 0,1           | Provision for general banking risks           |
| <b>Résultat net</b>                                  | <b>11,2</b>   | <b>12,1</b>   | <b>12,3</b>   | <b>Net profit</b>                             |
| dont part du groupe                                  | 10,4          | 11,3          | 11,8          | of which group                                |
| dont part des minoritaires                           | 0,8           | 0,9           | 0,5           | of which minority interests                   |

*Pro forma: changements de méthode concernant l'étalement des coûts d'emprunts et la marge à l'avancement pour tous les contrats à long terme*

*Pro forma: changes in the method used for recording interest instalments and the treatment of income accrued on long term contracts*


**Bilan** /Présentation économique

**Balance sheet**/Economic presentation

|   | Pro forma    |              |              |   |
|---|--------------|--------------|--------------|---|
| En M€   | 2001         | 2001         | 2002         | In EURm   |
| <b>Actif</b>  |              |              |              | <b>Assets</b>                                     |
| Caisses et créances sur établissements de crédit                              | 13,3         | 13,3         | 19,5         | Cash and bank                                     |
| Créances sur la clientèle   | 6,7          | 6,7          | 6,2          | Client receivables                                |
| Obligations et autres titres à revenu fixe                                    | 3,3          | 3,3          | 0,2          | Bonds and other fixed income securities           |
| Participations, activités de portefeuille et parts dans les entreprises liées | 0,7          | 0,7          | 0,9          | Participations and investments in group companies |
| Crédit-bail   | 260,3        | 260,3        | 232,0        | Leasing   |
| Location simple   | 135,7        | 135,7        | 146,4        | Properties  |
| Autres immobilisations  | 0,4          | 0,4          | 0,4          | Other fixed assets                                |
| Actions propres   | 0,1          | 0,1          | 0,1          | Treasury stocks                                   |
| Autres actifs   | 26,2         | 22,4         | 21,5         | Other assets                                      |
| Comptes de régularisation   | 16,0         | 18,8         | 29,2         | Prepayments                                       |
| Écart d'acquisition   | 13,0         | 13,0         | 10,1         | Goodwill  |
| <b>Total de l'actif</b>   | <b>475,7</b> | <b>474,6</b> | <b>466,5</b> | <b>Total assets</b>                               |
| <b>Passif</b>   |              |              |              | <b>Liabilities</b>                                |
| Dettes envers les établissements de crédit                                    | 312,3        | 312,3        | 299,7        | Bank debt   |
| Comptes créditeurs de la clientèle  | 5,4          | 5,4          | 4,1          | Client accounts payable                           |
| Dettes représentées par un titre  | 24,8         | 24,8         | 15,8         | Bonds   |
| Autres passifs  | 23,6         | 24,1         | 39,6         | Other liabilities                                 |
| Comptes de régularisation   | 17,7         | 13,5         | 10,1         | Accrued expenses                                  |
| <b>Passif envers les tiers</b>  | <b>383,8</b> | <b>380,1</b> | <b>369,3</b> | <b>Liabilities to third parties</b>               |
| Provisions pour risques et charges  | 3,1          | 3,1          | 3,0          | Provisions for risks and contingency liabilities  |
| FR.B.G  | 1,2          | 1,2          | 1,0          | Provision for general banking risks               |
| Ecart d'acquisition   | 7,4          | 7,4          | 5,0          | Badwill   |
| Capital   | 40,0         | 40,0         | 40,0         | Share capital                                     |
| Primes d'émission   | 4,0          | 4,0          | 4,0          | Issues premium                                    |
| Réserves, report à nouveau  | 25,1         | 26,7         | 31,8         | Reserves, retained earnings                       |
| - part du groupe  | 19,3         | 20,9         | 26,4         | - group share                                     |
| - part des minoritaires   | 5,8          | 5,8          | 5,4          | - minority interests                              |
| Résultat net  | 11,2         | 12,1         | 12,3         | Net profit  |
| - part du groupe  | 10,4         | 11,2         | 11,8         | - group share                                     |
| - part des minoritaires   | 0,8          | 0,9          | 0,5          | - minority interests                              |
| <b>Capitaux propres</b>   | <b>88,8</b>  | <b>91,4</b>  | <b>94,1</b>  | <b>Shareholders equity</b>                        |
| <b>Total du passif</b>  | <b>475,7</b> | <b>474,6</b> | <b>466,5</b> | <b>Total liabilities</b>                          |

Pro forma : changements de méthode concernant l'étalement des coûts d'emprunts et la marge à l'avancement pour tous les contrats à long terme

Pro forma : changes in the method used for recording interest instalments and the treatment of income accrued on long term contracts



**Compte de résultat** /Présentation économique

**Profit and loss account**/Economic presentation

|  | En M€         | Pro forma     |               | In EURm  |
|--|---------------|---------------|---------------|--|
|  |               | 2001          | 2001          |  |
| <b>Crédit-bail</b>                               | <b>19,4</b>   | <b>23,6</b>   | <b>20,7</b>   | <b>Leasing</b>                                   |
| Produits   | 65,5          | 75,0          | 73,9          | Income   |
| Charges  | (46,0)        | (51,4)        | (53,2)        | Expenses   |
| <b>Location</b>                                  | <b>17,3</b>   | <b>17,6</b>   | <b>14,1</b>   | <b>Properties</b>                                |
| Produits ( <i>hors plus-values de cessions</i> ) | 20,7          | 21,2          | 22,6          | Income ( <i>gain from disposals excluded</i> )   |
| Charges ( <i>hors moins-values de cessions</i> ) | (11,2)        | (11,3)        | (9,8)         | Expenses ( <i>loss from disposals excluded</i> ) |
| Résultat de cessions                             | 7,8           | 7,8           | 1,4           | Net gain from disposals                          |
| <b>Intérêts, dividendes et divers</b>            | <b>(13,8)</b> | <b>(17,5)</b> | <b>(13,6)</b> | <b>Interests, dividends and miscellaneous</b>    |
| Prestations refacturées aux filiales             | 1,2           | 0,7           | 0,6           | Fees from group companies                        |
| Autres produits                                  | 7,1           | 5,5           | 3,4           | Other income                                     |
| Autres charges                                   | (22,1)        | (23,8)        | (17,6)        | Other expenses                                   |
| <b>Produit net bancaire</b>                      | <b>22,9</b>   | <b>23,7</b>   | <b>21,2</b>   | <b>Net banking product</b>                       |
| Frais de personnel                               | (3,0)         | (3,0)         | (3,6)         | Personnel expenses                               |
| Autres frais administratifs                      | (2,7)         | (2,9)         | (2,6)         | Other administrative expenses                    |
| Divers   | (0,9)         | (0,8)         | 0,0           | Miscellaneous                                    |
| <b>Résultat d'exploitation</b>                   | <b>16,3</b>   | <b>17,0</b>   | <b>15,0</b>   | <b>Operating profit</b>                          |
| Résultat exceptionnel                            | 0,0           | 0,4           | 0,2           | Exceptional profit                               |
| Impôt sur les sociétés                           | (3,0)         | (3,1)         | (2,1)         | Income tax                                       |
| Dotation nette au F.R.B.G                        | 0,1           | 0,1           | 0,1           | Provision for general banking risks              |
| <b>Résultat net</b>                              | <b>13,5</b>   | <b>14,4</b>   | <b>13,2</b>   | <b>Net profit</b>                                |

*Pro forma : prise en compte de la fusion par absorption de la filiale Immocrédit et du changement de méthode concernant l'étalement des coûts d'emprunts*

*Pro forma : taking into account the absorption of the subsidiary Immocrédit and the changes in the method used for recording interest instalments*


**Bilan** /Présentation économique

**Balance sheet**/Economic presentation

|   | Pro forma    |              |              |   |
|---|--------------|--------------|--------------|---|
| En M€   | 2001         | 2001         | 2002         | In EURm   |
| <b>Actif</b>  |              |              |              | <b>Assets</b>                                     |
| Caisses et créances sur établissements de crédit                              | 25,2         | 9,5          | 15,6         | Cash and bank                                     |
| Créances sur la clientèle   | 9,3          | 9,7          | 10,5         | Client receivables                                |
| Obligations et autres titres à revenu fixe                                    | 1,6          | 1,6          | 0,0          | Bonds and other fixed income securities           |
| Participations, activités de portefeuille et parts dans les entreprises liées | 29,1         | 25,2         | 25,7         | Participations and investments in group companies |
| Crédit-bail   | 181,2        | 242,7        | 216,2        | Leasing   |
| Location simple   | 118,1        | 120,8        | 129,0        | Properties  |
| Autres immobilisations  | 0,3          | 0,3          | 0,3          | Other fixed assets                                |
| Autres actifs   | 13,1         | 14,5         | 7,9          | Other assets                                      |
| Comptes de régularisation   | 2,1          | 5,0          | 5,6          | Prepayments                                       |
| <b>Total de l'actif</b>   | <b>380,1</b> | <b>429,3</b> | <b>410,9</b> | <b>Total assets</b>                               |
| <b>Passif</b>   |              |              |              | <b>Liabilities</b>                                |
| Dettes envers les établissements de crédit                                    | 241,6        | 285,7        | 273,7        | Bank debt   |
| Comptes créditeurs de la clientèle  | 22,1         | 22,1         | 21,1         | Client accounts payable                           |
| Dettes représentées par un titre  | 24,8         | 24,8         | 15,8         | Bonds   |
| Autres passifs  | 16,4         | 17,7         | 14,6         | Other liabilities                                 |
| Comptes de régularisation   | 4,3          | 5,2          | 5,2          | Accrued expenses                                  |
| <b>Passif envers les tiers</b>  | <b>309,3</b> | <b>355,5</b> | <b>330,3</b> | <b>Liabilities to third parties</b>               |
| Provisions pour risques et charges  | 0,5          | 0,5          | 0,4          | Provisions for risks and contingency liabilities  |
| ER.B.G  | 0,9          | 1,2          | 1,0          | Provision for general banking risks               |
| Capital   | 40,0         | 40,0         | 40,0         | Share capital                                     |
| Primes d'émission   | 4,0          | 4,0          | 4,0          | Issues premium                                    |
| Réserves, report à nouveau  | 12,0         | 13,7         | 22,0         | Reserves, retained earnings                       |
| Résultat net  | 13,5         | 14,4         | 13,2         | Net profit  |
| <b>Capitaux propres</b>   | <b>70,3</b>  | <b>73,3</b>  | <b>80,2</b>  | <b>Shareholders equity</b>                        |
| <b>Total du passif</b>  | <b>380,1</b> | <b>429,3</b> | <b>410,9</b> | <b>Total liabilities</b>                          |

*Pro forma : prise en compte de la fusion par absorption de la filiale Immocrédit et du changement de méthode concernant l'étalement des coûts d'emprunts*

*Pro forma : taking into account the absorption of the subsidiary Immocrédit and the changes in the method used for recording interest instalments*

## Résolutions proposées à l'Assemblée générale ordinaire du 14 mai 2003

### 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 de l'exercice 2002 tels qu'ils lui ont été présentés. Elle donne aux administrateurs quittus 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, 13 167 505,32 € augmenté du report à nouveau:

- de l'exercice précédent 12 025 153,46 €
- constitué lors du changement de méthode comptable (étalement des coûts d'emprunt) 2 250 130,78 €

soit au total : 27 442 789,56 €

de la façon suivante :

- Dividende : 7 567 395,03 €
- Report à nouveau : 19 875 394,53 €

En conséquence, chacune des actions ouvrira droit à un dividende de 3,33 €, sans avoir fiscal, qui sera versé à partir du 15 juin 2003 sous déduction de l'acompte de 1,20 € versé le 4 novembre 2002.

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 | Dividende | Avoir fiscal |       |
|----------|-----------|--------------|-------|
|          |           | 15 %         | 50 %  |
| 1999     | 2,59 €    | -            | -     |
| 2000     | 4,12 €    | -            | -     |
| 2001     | 2,60 €    | 0,06 €       | 0,2 € |

## Text of resolutions submitted to the annual general meeting of 14 May 2003

### 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 the financial year 2002 as presented. It fully absolves the directors of 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 24 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 to allocate profit for the year, EUR 13,167,505.32 plus retained earnings:

- from the previous year EUR 12,025,153.46
- arising from the change in accounting methods (recording interest instalments) EUR 2,250,130.78

Total: EUR 27,442,789.56

as follows:

- Dividend: EUR 7,567,395.03
- Retained earnings: EUR 19,875,394.53

Each share will therefore entitle the holder to a dividend of EUR 3.33, with no tax credit, to be paid from 15 June 2003 after deduction of the interim dividend of EUR 1.20 paid on 4 November 2002.

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 | Tax credit |         |
|------|----------|------------|---------|
|      |          | 15 %       | 50 %    |
| 1999 | EUR 2.59 | -          | -       |
| 2000 | EUR 4.12 | -          | -       |
| 2001 | EUR 2.60 | EUR 0.06   | EUR 0.2 |



#### 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.

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 décide de renouveler le mandat d'administrateur de Madame 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 2005.

#### Fourth resolution

The annual general meeting to allocate to the directors EUR 55,000 as directors' fees for 2003.

#### 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.

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, i.e. 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 comprising 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 commencing from the date of this meeting.

– Grants the board of directors full authority, with powers of delegation, to submit any orders to the stock exchange, 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 renews the appointment of Mrs Maryse Aulagnon as director for a period of three years expiring at the end of the annual general meeting called to approve the accounts for the 2005 financial year.

## Septième résolution

L'Assemblée générale décide de renouveler le mandat d'administrateur de Monsieur André Frappier, 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 2005.

## Huitième résolution

L'Assemblée générale décide de renouveler le mandat d'administrateur de Monsieur 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 2005.

## Neuvième résolution

L'Assemblée générale décide de renouveler le mandat d'administrateur de la société Holdaffine BV, 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 2005.

## Dixième résolution

L'Assemblée générale décide de renouveler le mandat d'administrateur de J.E.R. Finance Immo LLC, 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 2005.

## Onzième résolution

L'Assemblée générale décide de renouveler le mandat d'administrateur de Monsieur 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 2005.

## Douzième résolution

L'Assemblée générale décide de renouveler le mandat d'administrateur de Monsieur Paul Mentré, 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 2005.

## Seventh resolution

The annual general meeting renews the appointment of Mr André Frappier as director for a period of three years expiring at the end of the annual general meeting called to approve the accounts for the 2005 financial year.

## Eighth resolution

The annual general meeting renews the appointment of Mr Michel Garbolino as director for a period of three years expiring at the end of the annual general meeting called to approve the accounts for the 2005 financial year.

## Ninth resolution

The annual general meeting renews the appointment of the company Holdaffine BV as director for a period of three years to expire at the end of the annual general meeting called to approve the accounts for the 2005 financial year.

## Tenth resolution

The annual general meeting renews the appointment of J.E.R. Finance Immo LLC as director for a period of three years to expire at the end of the annual general meeting called to approve the accounts for the 2005 financial year.

## Eleventh resolution

The annual general meeting renews the appointment of Mr Burkhard Leffers as director for a period of three years to expire at the end of the annual general meeting called to approve the accounts for the 2005 financial year.

## Twelfth resolution

The annual general meeting renews the appointment of Mr Paul Mentré as director for a period of three years to expire at the end of the annual general meeting called to approve the accounts for the 2005 financial year.



### **Treizième résolution**

L'Assemblée générale décide de nommer en qualité d'administrateur Natextis Banques Populaires, 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 2005.

### **Quatorzième résolution**

L'Assemblée générale décide de renouveler le mandat d'administrateur de Monsieur 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 2005.

### **Quinzième résolution**

L'Assemblée générale décide de renouveler le mandat d'administrateur de Monsieur 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 2005.

### **Seizième résolution**

L'Assemblée générale décide de renouveler le mandat de commissaire aux comptes titulaire de la société Cailliau Dedouit et Associés 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 2008.

### **Dix-septième résolution**

L'Assemblée générale décide de renouveler le mandat de commissaire aux comptes suppléant de Monsieur Didier Cardon 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 2008.

### **Dix-huitième 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.

### **Thirteenth resolution**

The annual general meeting to appoint Natextis Banques Populaires as director for a period of three years to expire at the end of the annual general meeting called to approve the accounts for the 2005 financial year.

### **Fourteenth resolution**

The annual general meeting renews the appointment of Mr François Tantot as director for a period of three years to expire at the end of the annual general meeting called to approve the accounts for the 2005 financial year.

### **Fifteenth resolution**

The annual general meeting renews the appointment of Mr Ariel Lahmi as director for a period of three years to expire at the end of the annual general meeting called to approve the accounts for the 2005 financial year.

### **Sixteenth resolution**

The annual general meeting renews the appointment of Cailliau Dedouit et Associés as joint auditors for a period of six years to expire at the end of the annual general meeting called to approve the accounts for the 2008 financial year.

### **Seventeenth resolution**

The annual general meeting renews the appointment of Mr Didier Cardon as deputy joint auditor for a period of six years to expire at the end of the annual general meeting called to approve the accounts for the 2008 financial year.

### **Eighteenth 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

**LOCATION (RENTAL PROPERTIES)**

|                                     |                     |               | au 31 décembre 2002 (at 31 december 2002) |   |  |
|-------------------------------------|---------------------|---------------|---|---|--|
| Situation de l'immeuble<br>Location | Locataire<br>Tenant | Dépt<br>Dept. | Surface<br>en m2<br>Surface<br>in m2      | Taux<br>d'occupation<br>Occupancy<br>rate | Date<br>d'acquisition<br>Acquisition<br>date |

**Locaux d'activité et entrepôts (Light industrial and warehouses)****a) Région parisienne (Paris Region)**

|                        |                            |    |         |      |       |
|------------------------|----------------------------|----|---------|------|-------|
| St Ouen l'Aumone       | Westcon - Kermi            | 95 | 2 661 * | 100% | 12/77 |
| Aulnay sous Bois       | Ets Picard - Menmétal      | 93 | 465 *   | 100% | 12/77 |
| Buc                    | Sopha Medical - Auchan     | 78 | 4 040   | 100% | 12/84 |
| Bondy                  | CQFD                       | 93 | 3 174 * | 100% | 04/89 |
| Tremblay en France     | Woehmer - Rockwell Collins | 93 | 1 192   | 100% | 10/89 |
| Savigny le Temple      | Déathlon                   | 77 | 16 806  | 100% | 05/93 |
| Trappes                | Filtrauto                  | 78 | 7 891   | 100% | 12/93 |
| Antony                 | SNR Roulements             | 92 | 2 520   | 100% | 12/93 |
| St Michel sur Orge     | Daher Fls                  | 91 | 6 480   | 100% | 06/94 |
| Palaiseau              | Porges                     | 91 | 3 456   | 100% | 04/95 |
| Croissy Beaubourg      | Divers                     | 77 | 5 837   | 96%  | 12/96 |
| St Germain les Arpajon | Tibett & Britten           | 91 | 18 434  | 100% | 03/99 |

**b) Autres Régions (Other Regions)**

|                            |                      |    |         |      |       |
|----------------------------|----------------------|----|---------|------|-------|
| Aix les Milles (G. Claude) | Divers               | 13 | 5 539   | 100% | 10/75 |
| Saint Priest               | Logiris              | 69 | 4 238 * | 100% | 01/78 |
| Brignais                   | -                    | 69 | 1 500   | 0%   | 03/80 |
| Arnage                     | Industrielle Mulliez | 72 | 1 120   | 100% | 02/81 |
| Clermont Ferrand           | Brossette            | 63 | 4 092   | 100% | 12/87 |
| St Quentin Fallavier       | Europa Discount      | 38 | 20 057  | 100% | 10/91 |
| L'Isle d' Abeau            | Biasi France         | 38 | 3 050   | 100% | 10/91 |
| Écully                     | Afimex               | 69 | 1 530   | 100% | 12/92 |
| Dagneux                    | Carrier              | 01 | 5 303   | 100% | 04/93 |
| Vitrolles - ZAC d'Anjoly   | Geodis Logistics     | 13 | 5 880   | 100% | 10/93 |
| Istres                     | Garage Clavel        | 13 | 1 749   | 100% | 12/94 |
| Vénissieux                 | Air Liquide Santé    | 69 | 2 320   | 100% | 10/98 |
| Satolas et Bonce           | UTL                  | 38 | 16 865  | 100% | 03/99 |

**Bureaux (Offices)****a) Paris**

|                                  |                    |    |          |      |       |
|----------------------------------|--------------------|----|----------|------|-------|
| Paris 12 (Tour Bercy)            | SNCF               | 75 | 7 783    | 100% | 12/74 |
| Paris 12 (Tour Bercy - parkings) | Divers             | 75 | 25 park. | 100% | 11/97 |
| Paris 8 - Rue Tronchet           | Data Control - TCP | 75 | 376      | 56%  | 03/79 |
| Paris 17 - Rue de Logelbach      | Arcante            | 75 | 35       | 100% | 10/80 |
| Paris 13 (Tolbiac Masséna)       | Divers             | 75 | 7 247 *  | 93%  | 12/87 |
| Paris 3 - Rue Réaumur            | Divers             | 75 | 1 854    | 72%  | 11/95 |



## LOCATION (RENTAL PROPERTIES)

au 31 décembre 2002 (at 31 december 2002)

| Situation de l'immeuble<br>Location | Locataire<br>Tenant | Dépt<br>Dept. | Surface<br>en m2<br>Surface<br>in m2 | Taux<br>d'occupation<br>Occupancy<br>rate | Date<br>d'acquisition<br>Acquisition<br>date |
|-------------------------------------|---------------------|---------------|--------------------------------------|---|--|
|-------------------------------------|---------------------|---------------|--------------------------------------|---|--|

### Bureaux suite (Offices)

#### b) Région parisienne (Paris Region)

|                            |                      |    |         |          |       |
|----------------------------|----------------------|----|---------|----------|-------|
| Cergy Pontoise             | -                    | 95 | 630     | 0%       | 12/78 |
| Boulogne Billancourt       | Divers               | 92 | 2 311   | 50%      | 02/80 |
| Rueil Malmaison            | Divers               | 92 | 3 410   | 100%     | 09/80 |
| Champlan                   | Isis MPP             | 91 | 1 321 * | 100%     | 06/81 |
| Sèvres                     | Synforc              | 92 | 462     | 87%      | 02/84 |
| Évry                       | Divers               | 91 | 6 585   | 100%     | 12/84 |
| Noisy le Grand             | Divers               | 93 | 2 343 * | 57%      | 09/85 |
| Le Coudray Montceaux       | -                    | 91 | 4 985 * | 0%       | 09/86 |
| Malakoff                   | Divers               | 92 | 704     | 100%     | 07/87 |
| Brétigny/Orge              | Friendly             | 91 | 3 650   | 100%     | 12/89 |
| Pantin - Tour Essor        | Assedic              | 93 | 1 073   | 100%     | 11/94 |
| Bagnolet - rue Sadi Carnot | Divers               | 93 | 4 108   | 100%     | 03/95 |
| Saint Ouen                 | Sénior et Cie        | 93 | 1 654   | 100%     | 05/97 |
| Bailly                     | Mercedes Financement | 78 | 3 096   | 100%     | 12/99 |
| Saint Germain en Laye      | Pall France          | 78 | 2 249   | en cours | 11/02 |

#### c) Autres Régions (Other Regions)

|                                 |                            |    |       |      |       |
|---------------------------------|----------------------------|----|-------|------|-------|
| Caluire et Cuire                | -                          | 69 | 234   | 0%   | 05/79 |
| Lyon - « Le Rhodanien »         | Divers                     | 69 | 3 473 | 100% | 05/83 |
| Valbonne/Sophia Antipolis rose  | Schneider Automation       | 06 | 2 779 | 100% | 10/86 |
| Villeurbanne/ «Le Parc Tolstoï» | Soc.Nouv.Or Est            | 69 | 757   | 100% | 10/86 |
| Vitrolles Bât 2                 | Mairie de Vitrolles        | 13 | 430   | 100% | 09/87 |
| Vitrolles Bât 1                 | Divers                     | 13 | 753   | 100% | 11/88 |
| Angers                          | Divers                     | 49 | 671   | 100% | 02/89 |
| Nantes (Les Dorides)            | Divers                     | 44 | 511   | 100% | 03/89 |
| Avignon/Fontanille (Agroparc)   | Coga                       | 84 | 931   | 100% | 04/91 |
| Nantes (L'Aubinière 8)          | Divers                     | 44 | 750   | 100% | 07/92 |
| Valbonne/Sophia Antipolis beige | Schneider Automation       | 06 | 700 * | 100% | 10/92 |
| Nantes (L'Aubinière 9)          | Divers                     | 44 | 750   | 100% | 12/92 |
| Vitrolles (Bât. 13)             | CEP Veritas - Credipar     | 13 | 845   | 100% | 12/93 |
| Aix-en-Provence (Décisium)      | Société Générale et divers | 13 | 2 168 | 100% | 11/94 |
| Bron                            | Divers                     | 69 | 4 397 | 86%  | 02/96 |
| Vitrolles (Bât. 14)             | Divers                     | 13 | 1 067 | 100% | 12/96 |
| Aix en Provence/La Duranne      | Canon France               | 13 | 880   | 100% | 04/97 |
| Marseille                       | Matra Communication        | 13 | 1 329 | 100% | 06/98 |
| Orléans                         | Schneider Electric         | 45 | 1 159 | 100% | 07/98 |
| Villeneuve d'Ascq               | Divers                     | 59 | 776   | 100% | 12/98 |
| Villeurbanne                    | Adecco                     | 69 | 5 790 | 100% | 10/02 |



**LOCATION (RENTAL PROPERTIES)**

au 31 décembre 2002 (at 31 december 2002)

| Situation de l'immeuble<br>Location | Locataire<br>Tenant | Dépt<br>Dept. | Surface<br>en m <sup>2</sup><br>Surface<br>in m <sup>2</sup> | Taux<br>d'occupation<br>Occupancy<br>rate | Date<br>d'acquisition<br>Acquisition<br>date |
|-------------------------------------|---------------------|---------------|--|---|--|
|-------------------------------------|---------------------|---------------|--|---|--|

**Bureaux suite (Offices)****c) Autres régions (Other regions)**

|                                |         |    |       |      |       |
|--------------------------------|---------|----|-------|------|-------|
| Sophia Antipolis/Junon-Jupiter | Amadeus | 06 | 3 461 | 100% | 12/99 |
| Sophia Antipolis (Minerve)     | Amadeus | 06 | 2 067 | 100% | 12/99 |
| Sophia Antipolis/Les Oréades   | Amadeus | 06 | 5 528 | 100% | 12/00 |
| Marseille (Grand Ecran)        | Divers  | 13 | 3 988 | 100% | 01/02 |

**Surfaces commerciales (Shopping centres)****a) Région parisienne (Paris Region)**

|                        |                      |    |         |      |       |
|------------------------|----------------------|----|---------|------|-------|
| Vert st Denis          | Divers               | 77 | 4 565   | 100% | 09/77 |
| Sceaux - Ilôt Charaire | Optique Grand Siècle | 92 | 92      | 100% | 06/85 |
| Quincy sous sénart     | Divers               | 91 | 3 551 * | 37%  | 10/86 |

**b) Autres Régions (Other Regions)**

|                       |                  |    |       |      |       |
|-----------------------|------------------|----|-------|------|-------|
| Bellerive/Allier      | Conforama        | 03 | 2 170 | 100% | 11/75 |
| Lannemezan Campistrou | JM Tajan         | 65 | 850 * | 100% | 03/85 |
| Le Lardin St Lazare   | M. La Porta Pino | 24 | 993   | 100% | 08/85 |
| Agen                  | SD Quercy        | 47 | 3 005 | 100% | 06/87 |
| Rillieux la Pape      | Norma            | 69 | 976   | 96%  | 10/87 |
| Avignon - Fontcouvert | Brossette        | 84 | 3 895 | 100% | 03/88 |

**Hôtels (Hotels)**

|                            |                    |    |          |      |       |
|----------------------------|--------------------|----|----------|------|-------|
| Frontignan                 | Faramaz et Cie     | 34 | 44 chb   | 100% | 12/85 |
| Orléans (Résid. étudiants) | Campus Etude       | 45 | 40 chb * | 77%  | 02/89 |
| Briarçon                   | M. JP Schaeffer    | 05 | 49 chb * | 100% | 07/90 |
| Biarritz                   | Accor Hôtel Regina | 64 | 7 chb *  | 100% | 12/90 |
| Colmar                     | Hôtelière d'Albret | 68 | 50 chb.  | 100% | 08/91 |
| Rennes Chantepie           | Hôtelière d'Albret | 35 | 51 chb   | 100% | 09/91 |

\* quote-part dans l'indivision (share in the pool)

## Actionariat

La cession sur le marché des titres encore détenus par JE Robert (7% du capital) intervenue courant 2002 et début 2003, a entraîné une nette augmentation du « flottant » puisque celui-ci représente désormais près du tiers de la capitalisation boursière.

## Évolution du titre

Dans un environnement géopolitique très incertain, l'action Affine, cotée au Premier Marché et admise sur le segment Prime d'Euronext, a terminé l'année 2002 en hausse de 5,7%, alors que dans le même temps les indices généraux de la Bourse de Paris chutaient de plus de 40%. Cette performance reste toutefois en retrait par rapport aux fondamentaux du groupe comme en témoigne la décote importante du titre par rapport à la valeur de son actif net réévalué.

Au cours de la période, le cours le plus bas s'est établi à 30,34 € pour un plus haut à 40,05 €. La mise en place d'un contrat de liquidité a permis d'améliorer la régularité des transactions journalières et, dans le cadre de l'autorisation renouvelée par l'Assemblée générale du 17 mai 2002, d'opérer en bourse sur ses propres actions. Au 31 décembre 2002, la société ne détenait aucun titre d'autocontrôle.

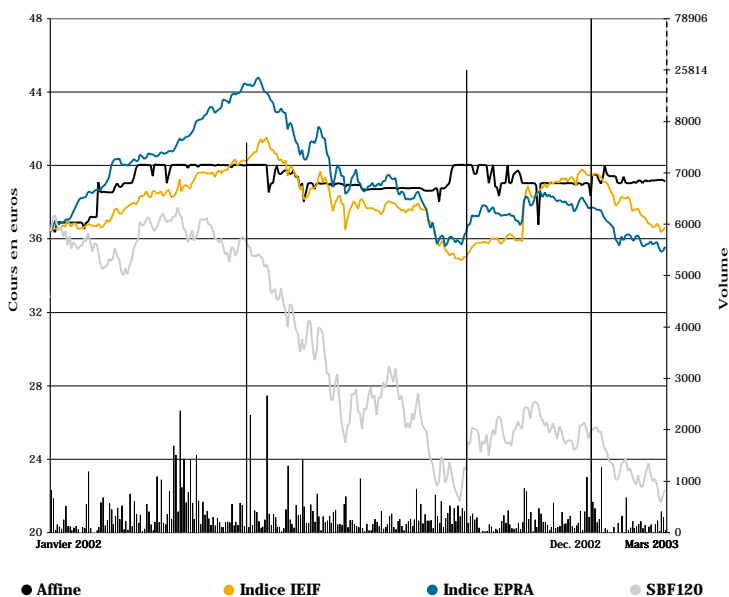
## Shareholder structure

In 2002 and early 2003, JE Robert sold its remaining 7% stake in Affine on the market, significantly increasing the company's free float. Free float now accounts for almost one third of its total market capitalisation.

## Stock market performance

In a highly uncertain geopolitical climate, Affine's shares – which are listed on the Paris Premier Marché and included on the Euronext NextPrime segment – ended the year up 5.7%, while the Paris Bourse general indices fell by over 40%. This 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.

Over the course of the year, the share price reached a low of EUR 30.34 and a high of EUR 40.05. A liquidity agreement has been set in place to regulate the daily transactions entered into under the authorisation to trade the company's shares on the stock market, which was renewed by shareholders at the annual general meeting of 17 May 2002. At 31 December 2002, the company did not own any of its own shares.



| Caractéristiques boursières       |                           | Stock market information                    |
|-----------------------------------|---------------------------|---|
| Marché                            | Premier Marché, NextPrime | Market                                      |
| Euroclear                         | 3610                      | Euroclear                                   |
| Bloomberg                         | IML FP                    | Bloomberg                                   |
| Reuters                           | BTTP.PA                   | Reuters                                     |
| Nombre de titres                  | 2 272 491                 | Shares outstanding                          |
| Flottant                          | 32,4 %                    | Free float                                  |
| Capitalisation<br>au 20 mars 2003 | 88,6 M€                   | Market capitalisation<br>at March 20th 2003 |



| Chiffres clés par action (en €)          | Key figures per share (EUR) |       |  |
|--|-----------------------------|-------|--|
|  | 2001                        | 2002  |  |
| Actif net réévalué<br>part du groupe     | 64,94                       | 68,34 | NAV (group share)                        |
| Résultat net consolidé<br>part du groupe | 4,59                        | 5,21  | Consolidated<br>net profit (group share) |
| Dividende                                | 2,60                        | 3,33  | Dividend                                 |
| Cours de clôture (en €)                  | 36,90                       | 39,00 | Closing price (€)                        |



*Affine*

Société anonyme au capital de 40 000 000 €  
Siège social: 65, rue d'Anjou 75008 Paris - France  
712 048 735 RCS Paris  
Tél: 01 44 90 43 00 Fax: 01 44 90 01 48  
Email: [info@affine.fr](mailto:info@affine.fr) Web: [www.affine.fr](http://www.affine.fr)