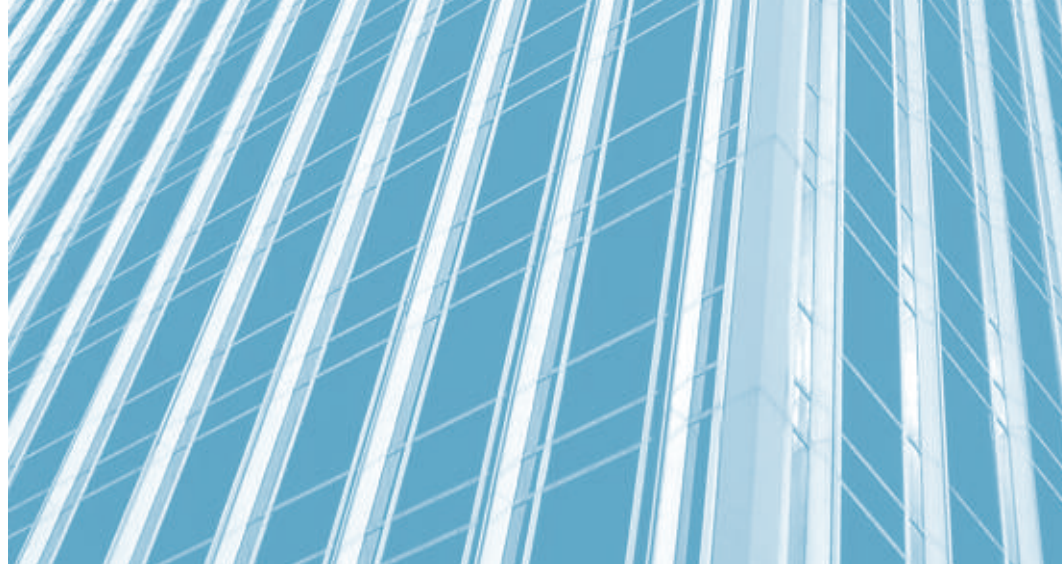


Rapport Annuel Annual Report

2004



Affine



SOMMAIRE/SUMMARY

PROFIL/PROFILE	2
CHIFFRES CLÉS/KEY FIGURES	4
ORGANISATION DU GROUPE/STRUCTURE OF THE GROUP	5
ENTRETIEN/INTERVIEW	6
ACTIVITÉ DE L'EXERCICE/FINANCIAL YEAR ACTIVITY	10
> Location/Rental properties	10
> Crédit-bail/Financial leasing	12
> Filiales/Subsidiaries	14
FINANCEMENTS-ANALYSE DE L'ENDETTEMENT/FINANCING-DEBT ANALYSIS	16
DONNÉES SOCIALES & ENVIRONNEMENTALES/SOCIAL & ENVIRONMENTAL INFORMATION	19
RÉSULTATS 2004/2004 RESULTS	20
COMPTES SOCIAUX/COMPANY STATEMENTS	22
COMPTES CONSOLIDÉS/CONSOLIDATED STATEMENTS	24
BOURSE/STOCK EXCHANGE	26
RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE/RESOLUTIONS PRESENTED AT THE GENERAL ASSEMBLY	28
PATRIMOINE/ASSETS LIST	34

Profil

Profile

Le groupe Affine, un acteur reconnu de l'immobilier d'entreprise.

Le groupe Affine est l'un des principaux acteurs indépendants de l'immobilier d'entreprise en France. Son positionnement allie la diversité de son offre à la complémentarité de ses métiers : la location patrimoniale, le crédit-bail, l'ingénierie logistique et la promotion. Son activité est diversifiée au regard de sa couverture géographique (50 % région parisienne, 50 % province), des secteurs qu'elle couvre (bureaux, entrepôts, commerces) et de son portefeuille de clients (des PME régionales aux grands groupes internationaux).

Le groupe Affine a dégagé en 2004 un résultat net de 12,3 M€ en croissance de 25 % et détenait fin 2004, 340 immeubles d'une surface totale de plus d'un million de mètres carrés.

The Affine group, a well-established player in the commercial property sector.

The Affine group is one of the leading independent players in the commercial property sector in France. Its positioning combines a diverse service offering with activities which complement each other well: property rental, financial leasing, logistics engineering and development. Its business is diversified in terms of geographical location (50% in Paris and the surrounding region, 50% in the provinces), the sectors it covers (offices, warehouses, shopping centres) and its client portfolio (from regional SMEs to major international groups).

In 2004 the Affine group achieved net profits of 12.3 M€, an increase of 25%, and at the end of the year owned 340 buildings with a total surface area of over one million square metres.

> La location patrimoniale génère 53 % de la marge opérationnelle^(*) consolidée. La stratégie du groupe repose sur la sélectivité des investissements d'une taille moyenne allant de 5 à 20 M€. En 2004 huit opérations ont représenté 78,9 M€ d'investissements. **Affine** mène également une politique active d'arbitrages qui a conduit à la cession de onze immeubles en 2004 pour un montant de 15,2 M€ et une plus-value nette de 5,8 M€.

> *Property rentals generate 53% of consolidated operating margin^(*). The group's strategy is based on carefully chosen investments with an average size of between 5 and 20 M€. In 2004 eight transactions accounted for 78.9 M€ of investments. **Affine** also pursues an active arbitrage policy which led to the sale of eleven buildings in 2004 for the sum of 15.2 M€, with a net capital gain of 5.8 M€.*

> L'activité de financement en crédit-bail participe à la marge opérationnelle du groupe **Affine** à hauteur de 35 %. La nouvelle production s'est élevée à 8,8 M€ en 2004.

> *Financial leasing activities contribute 35% of the **Affine** group's operating margin. Income from new transactions was 8.8 M€ in 2004.*

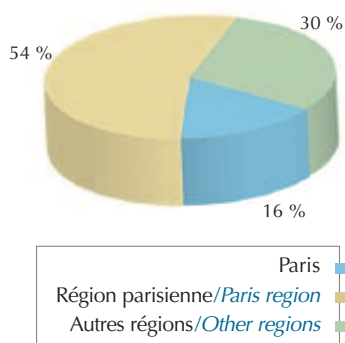
> Affine développe depuis 2001 une activité d'ingénierie logistique via sa filiale **Concerto Développement**. Celle-ci prend en charge l'ensemble des aspects fonciers, techniques, financiers et réglementaires des projets de ses clients en matière de plates-formes logistiques. Cette activité a réalisé en 2004 un chiffre d'affaires de 26,2 M€, en progression de près de 30 %, et a dégagé un bénéfice net devenu positif à 1,8 M€.

> L'activité de promotion immobilière est conduite au sein de la filiale **Promaffine**. Elle exerce les missions traditionnelles de maîtrise d'ouvrage déléguée et réalise des opérations de promotion ou de restructuration immobilières dans les grandes villes.

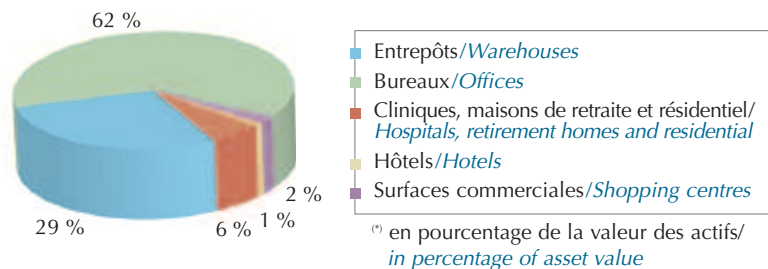
^(*) La marge opérationnelle s'entend hors coûts des financements /
Operating margin excluding financing costs

LOCATION/RENTAL PROPERTIES

Une répartition géographique équilibrée...
A balanced regional breakdown...

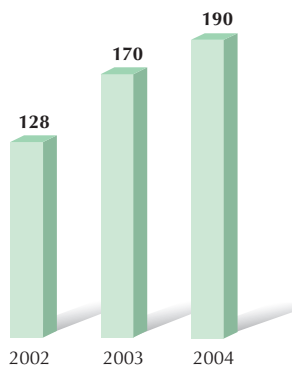


...et des actifs diversifiés (*)
...and a diversified asset portfolio

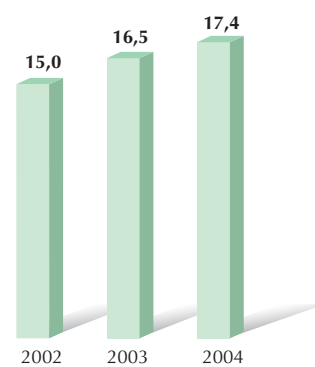


> Since 2001 Affine has been developing a logistics engineering business through its subsidiary **Concerto Développement**. Concerto deals with all matters relating to land as well as the technical, financial and regulatory aspects of their logistics platform projects. In 2004 these activities produced income of 26.2 M€, an increase of almost 30%, with net profits moving into positive figures at 1.8 M€.

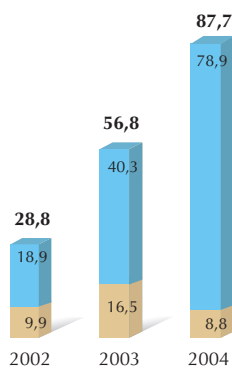
> The **Promaffine** subsidiary specialises in property development, carrying out the traditional functions of a project manager and undertaking property development and restoration projects in major cities.



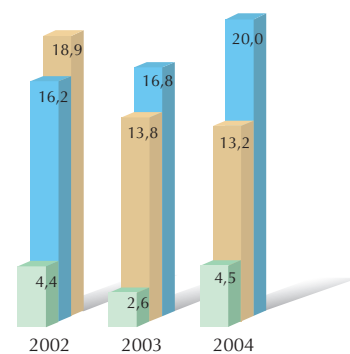
ANR DE LIQUIDATION (en M€)/
LIQUIDATION NAV (in M€)



BÉNÉFICE SOCIAL COURANT AVANT IMPÔT (en M€)/
COMPANY PROFIT BEFORE TAX (in M€)



INVESTISSEMENTS (en M€)/
INVESTMENTS (in M€)



MARGES OPÉRATIONNELLES (en M€)/
OPERATING MARGINS (in M€)

Chiffres clés

Key figures

	2003 (M€)	2004 (M€)	
COMPTES SOCIAUX (en M€)			COMPANY ACCOUNTS (in M€)
Résultat net	13,3	16,8	Net profit
Fonds propres avant affectation	153,7	161,8	Equity before allocation
Fonds propres (hors écart de réévaluation)	107,1	121,6	Equity (without revaluation reserve)
Rentabilité des fonds propres	12,4 %	13,8 %	Return on equity
COMPTES CONSOLIDÉS (en M€)			CONSOLIDATED ACCOUNTS (in M€)
Chiffre d'affaires HT ^(*)	81	87	Revenues excluding VAT ^(*)
Opérations nouvelles dont	56,8	87,7	New operations of which
Acquisitions ^(**)	40,3	78,9	Property acquisitions ^(**)
Crédit-bail	16,5	8,8	Financial leasing
Bilan			Balance sheet
Total	542	547	Total
Patrimoine locatif	232	295	Rental properties
Crédit-bail	219	185	Financial lease
Fonds propres avant affectation (hors écarts d'acquisition)	165,6	166,0	Equity before allocation (without goodwill)
Résultat net	9,8	12,3	Net profit
Patrimoine locatif en valeur de marché			Rental properties at market value
Droits inclus	250	330	Transfer taxes included
Hors droits	239	318	Without transfer taxes
Actif net réévalué part du groupe (ANR)			Group share of net asset value (NAV)
ANR de remplacement	182	202	Replacement NAV
ANR de liquidation	170	190	Liquidation NAV
Marge actualisée sur CBI ^(***)	ND/NA	13	Discounted margin on CBI ^(***)

^(*) après déduction des charges sur opérations immobilières

^(**) en pleine propriété ou financées en crédit-bail

^(***) au taux de 5 %

ND : non disponible

^(*) after deduction of expenses on real estate operations

^(**) in full ownership or in lease financed

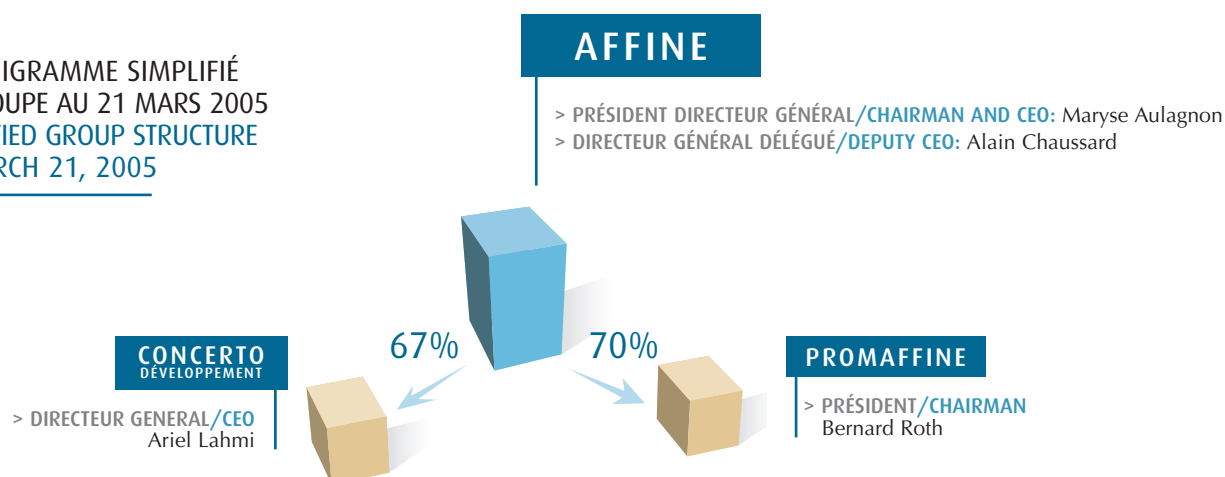
^(***) at a rate of 5%

NA: not available

Organisation du groupe

Structure of the group

ORGANIGRAMME SIMPLIFIÉ
DU GROUPE AU 21 MARS 2005
SIMPLIFIED GROUP STRUCTURE
AT MARCH 21, 2005



CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 21 MARS 2005/BOARD OF DIRECTORS AT MARCH 21, 2005

Maryse Aulagnon,	Président, Chairman
Alain Chaussard,	Représentant permanent de MAB-Finances, Vice-Président, Permanent Representative of MAB-Finances, Vice-Chairman
Alain Bonte,	Représentant permanent de Holdaffine, Président de Fenalu, Permanent Representative of Holdaffine, Chairman Fenalu
André Frappier,	Censeur auprès des Caisses d'Épargne, Censor with Caisses d'Épargne
Michel Garbolino,	IRR France, IRR France
Ariel Lahmi,	Directeur Général de Concerto Développement, Chief Executive Officer of Concerto Développement
Burkhard Leffers,	Membre du Directoire/activités « corporate » de Commerzbank AG, Head of Corporate Relationship Management of Commerzbank AG
Paul Mentré,	Inspecteur Général des Finances, General Inspector of Finance
Jacques de Peretti,	Membre du Conseil de Surveillance de la Société Nationale Immobilière, Member, Board of Trustees, Société Nationale Immobilière
François Tantot,	Administrateur d'Aareal Bank France SA, Director of Aareal Bank France SA

CENSEURS/CENSORS

Jean-Louis Charon,	Président de City Star Private Equity, Chairman of City Star Private Equity
Bertrand de Feydeau,	Directeur Général des Affaires économiques de l'Archevêché de Paris, General Director of Economic Affairs, Archdiocese of Paris
Michael Kasser,	K3 Europe, K3 Europe

DIRECTION GÉNÉRALE/MANAGEMENT

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

COMMISSAIRES AUX COMPTES/STATUTORY AUDITORS

Cailliau, Dedouit & Associés
Deloitte & Associés

Le Groupe Affine développe depuis 15 ans une large gamme d'activités dans le secteur financier appliqué à l'immobilier. Avec près de 500 millions d'euros d'actifs, il figure parmi les dix premiers groupes de son secteur. Maryse Aulagnon, président-directeur général, et Alain Chaussard, directeur général délégué, exposent les particularités et les objectifs de croissance de leur groupe.

The Affine Group has developed a wide range of activities in the property finance sector over the last 15 years, offering a variety of services to its different clients. With assets of almost 500 M€, it is one of the top ten groups in its sector. Maryse Aulagnon, chairman and CEO, and Alain Chaussard, deputy CEO, discuss the group's particular characteristics and set out their development goals.

Entretien Interview

Affine poursuit une politique d'acquisitions régulière, pouvez-vous en esquisser les contours ?

Maryse Aulagnon : Nous investissons chaque année l'équivalent d'une petite foncière soit 60 millions d'euros en 2003 et 90 en 2004. Au premier trimestre 2005, nous avons déjà engagé 55 millions d'euros. L'un des avantages de cette stratégie est de pouvoir effectuer une sélection dynamique, immeuble par immeuble. Le patrimoine ainsi constitué présente une certaine cohérence. Cette croissance organique est évidemment moins médiatique que l'acquisition en bloc d'une société. Nous envisageons toujours d'acquérir une foncière qui présenterait un profil similaire à notre groupe en termes de diversification géographique et de non-exposition trop forte à un locataire donné. Nous ne souhaitons pas dépendre, pour plus de 10 % de notre cashflow, d'un seul utilisateur. Ce critère explique notre refus d'aller sur les externalisations des grands groupes. L'acquisition d'une foncière reviendrait aussi à renouer avec notre politique de croissance d'il y a quelques années, marquée notamment par la reprise de Sovabail et d'Immobail.

Can you briefly summarise Affine's recent activities in terms of acquisitions?

Maryse Aulagnon: Every year we invest the equivalent of a small property development company, i.e. some 60 million euros in 2003 and 90 million in 2004. In the first quarter of 2005, we have already committed 55 million euros. One of the advantages of this strategy is that it allows us to use a dynamic selection process, building by building. When a property portfolio is built up in this way it has a certain degree of consistency. Organic growth of this kind certainly doesn't attract the same level of media attention as acquiring a company in a single transaction. We are still planning to acquire a property development company which has a similar profile to the group in terms of geographical diversity and not being too exposed to a given tenant. We don't want to depend on a single client for more than 10% of our cash flow. This is the reason why we refuse to get involved in the outsourcing operations of the large groups. Acquiring a property also involves going back to our growth strategy of some years ago, which was marked in particular by the takeover of Sovabail and Immobail.



Vous avez, depuis la création de la société, une activité d'ingénierie financière. Comment celle-ci se poursuit-elle après la cession d'Imaffine ?

Maryse Aulagnon : La cession d'Imaffine à Altarea n'a nullement entraîné la disparition de l'activité d'ingénierie financière au sein du groupe. Nous avons notamment travaillé, en 2003, sur un nouveau produit, afin de permettre à un fonds de pension américain, en l'occurrence Teachers, de prendre une participation dans notre capital. Nous nous sommes inspirés des ORA (Obligations Remboursables en Actions). Le coupon est aligné sur le dividende des actions. Dix ans après l'achat de ces titres, l'investisseur aura la possibilité de convertir ces obligations en actions et détiendra environ 15 % du capital d'Affine. L'Autorité des Marchés Financiers s'est montrée particulièrement intéressée par ce montage financier, qui a préfiguré les actions préférentielles créées depuis.

Quelles ont été les premiers effets qui ont suivi l'adoption du statut SIIC ?

Alain Chaussard : Nous avons saisi très tôt l'opportunité de ce nouveau statut qui représente un outil moderne pour attirer l'épargne vers l'immobilier. Concrètement, notre cours en Bourse a augmenté de 26 % en 2003 et 47 % en 2004, la deuxième croissance de son secteur. L'effet SIIC devrait s'accroître encore avec le deuxième volet de la loi de décembre 2004. Ce nouveau statut fiscal doit faciliter les apports de patrimoine immobilier d'entreprises ou de particuliers à des foncières cotées : le nouvel actionnaire bénéficiera d'une fiscalité très favorable sur la plus-value. Nous disposons par ce biais d'un instrument de travail prometteur. Toutefois, la portée est limitée dans le temps : les opérations doivent avoir été effectuées avant décembre 2007.

You've been involved in financial engineering since the company was first created. How has this activity been pursued since the sale of Imaffine?

Maryse Aulagnon: The sale of Imaffine to Altarea has not in any way weakened the group's involvement in financial engineering. In 2003, for example, we developed a new product to allow an American pension fund, Teachers, to take a share in our capital. We were inspired by ORAS (Bonds Redeemable in Shares). The coupon is in line with the share dividend. Ten years after the purchase of its shares, Teachers will have the option of converting these bonds to shares and will hold around 15% of Affine's capital. The French Financial Markets Authority has shown particular interest in this kind of financial arrangement, which prefigured the preferential shares which have since been created.

What were the initial consequences of the decision to adopt the status of a SIIC?

Alain Chaussard: We were very swift to seize the opportunity to adopt this new status, as it represents a modern tool for attracting savings and investment into the property sector. In concrete terms, our share price on the French stock market increased by 26% in 2003 and by 47% in 2004, the second highest growth in its sector. The impact of the SIIC decision should be even greater when the second part of the law comes in, in December 2004. This new tax status should make it easier to bring companies' or individuals' property assets into quoted property development companies: new shareholders will be able to take advantage of a very favourable tax position in terms of capital gains. Because of this, we have a very promising tool available to us. Nonetheless, there's a time limit: transactions have to have been completed by December 2007.



Affine vient d'effectuer coup sur coup deux investissements résidentiels. Dans les deux cas, il s'agit de constitution d'un patrimoine et non pas d'opérations destinées à la découpe. Pourriez-vous expliquer cette nouvelle orientation ?

Maryse Aulagnon : Nous sommes là dans la droite ligne de notre politique : une activité diversifiée aussi bien sur le plan géographique que sectoriel. Dès notre création, nous nous sommes positionnés clairement comme une entité à vocation européenne et nous avons manifesté notre intention de prendre pied dans des pays de l'Union. Pour notre première opération, à l'extérieur de la France, nous nous sommes orientés vers l'Allemagne qui est aujourd'hui en bas de cycle. Affine va acquérir à Berlin 11 immeubles, soit 220 appartements, il s'agit d'un patrimoine cédé par l'Etat allemand et accueillant de nombreux fonctionnaires. Les perspectives démographiques à l'échéance de 20 ans montrent que Berlin, nouvelle capitale, est appelée à se développer. Les taux de rendement des entrepôts et des bureaux ont sensiblement fléchi ces trois dernières années. L'écart bureau-résidentiel s'est ainsi réduit. De plus, le logement subit moins les effets de variation de cycle. Pour ces mêmes raisons, nous venons d'acquérir un immeuble d'environ 10 000 m² situé à Saint-Cloud, comprenant 123 appartements et quatre commerces. L'ensemble génère un revenu brut annuel de l'ordre de 1,15 million d'euros. L'habitation restera tout de même marginale dans notre portefeuille mais elle contribuera à réguler le cash-flow.

Poursuivez-vous une politique d'arbitrage ?

Maryse Aulagnon : Au cours des deux dernières années, nous nous sommes concentrés davantage sur les acquisitions plutôt que sur les ventes de nos actifs. Nous avons réalisé toutefois récemment trois cessions importantes :

- > des locaux d'activité de 5 000 m² dans l'ensemble Tolbiac-Masséna vendus à la Sagi,
- > 10 000 m² de bureaux au Coudray-Montceaux qui seront occupés par la Communauté d'agglomération,
- > un immeuble de 6 000 m² à Noisy-le-Grand acquis par Pro-BTP pour ses services.

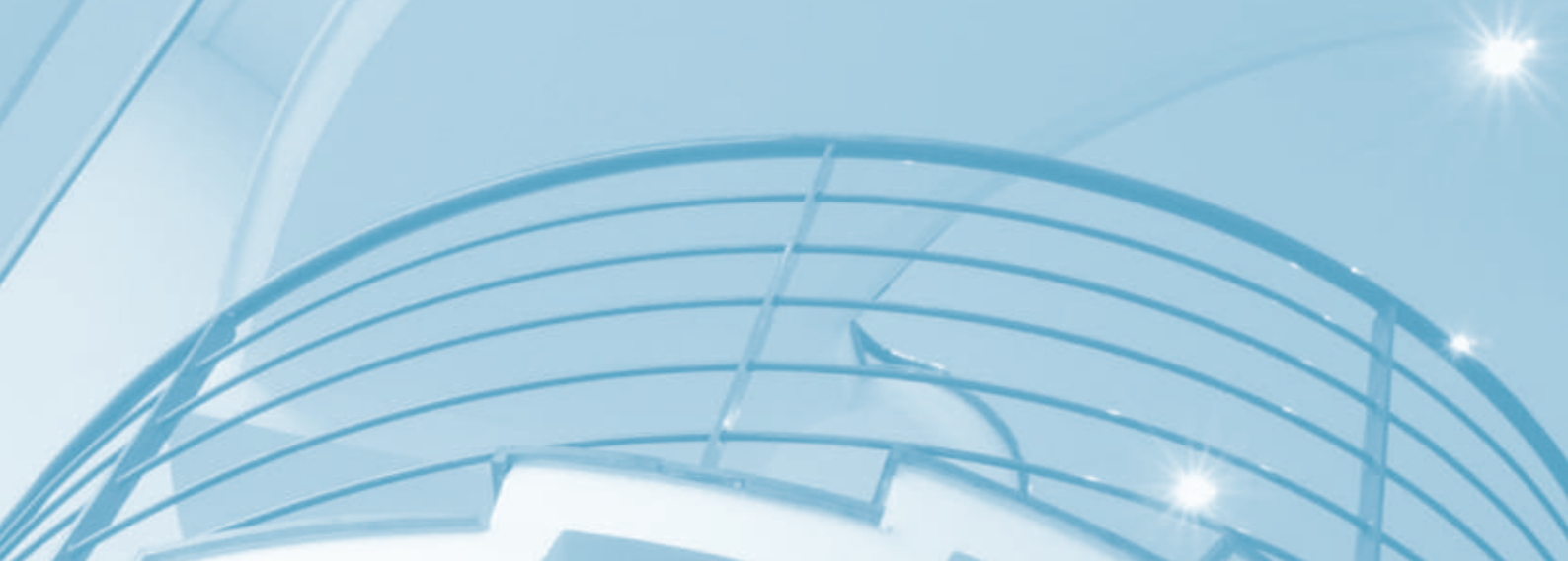
Affine has just invested in two residential properties in quick succession. In both cases, it's about building up property assets rather than aiming to split them up. Can you explain what's prompted this new direction?

Maryse Aulagnon: This is something which goes to the very heart of our strategy: diversification, both in terms of the sectors in which we operate and in terms of geographical location. Right from the start, we positioned ourselves very clearly as a European business and we have demonstrated our intention to take a foothold in the various countries of the European Union. For our first transaction outside of France we turned to Germany, which is currently at the bottom of the economic cycle. Affine will be acquiring 11 buildings, i.e. some 220 apartments in Berlin. These buildings, where a large number of civil servants are housed, have been sold by the German government. Demographic forecasts for the next twenty years show that Berlin, the new capital, is set to grow. Rates of return on warehouses and offices have weakened significantly in the last three years, so the disparity between office space and residential property has been reduced. Furthermore, the housing sector is less susceptible to variations in the economic cycle. For the same reason, we have just acquired a building of some 10,000 m² located in Saint-Cloud, providing 123 apartments and four shops. The whole building generates gross annual revenue in the order of 1.15 million euros. Housing will continue to remain marginal in our portfolio, but it does help to regulate our cash flow.

Do you pursue a policy of arbitrage?

Maryse Aulagnon: Over the course of the last two years, we have concentrated more on acquisitions than on selling our assets. However we have recently made three major sales:

- > 5,000 m² of business premises in the Tolbiac-Masséna complex sold to the SAGI company,
- > 10,000 m² of office space in Coudray-Montceaux, which will be occupied by the conurbation authority,
- > a 6,000 m² building in Noisy-le-Grand bought by Pro-BTP for its services.



Quelle est aujourd'hui la part du crédit-bail dans votre activité ?

Alain Chaussard : Notre portefeuille, qui représente 203 millions d'euros d'encours, est en érosion naturelle. La production de l'ordre de 16 millions en 2003 a été seulement de 8,8 millions en 2004. Cette évolution confirme notre statut de foncière. Cependant nous souhaitons conserver cette activité de crédit-bail qui a toujours représenté pour Affine plusieurs intérêts : elle est source de cash-flow récurrent et prévisible et nous confère le statut d'établissement de crédit. Celui-ci comporte des contraintes, mais accorde aussi de nombreuses garanties à notre clientèle. En 2004, nous avons nous-mêmes acquis deux entrepôts sous cette forme de financement pour un total de 40 000 m² et avons repris le contrat de crédit-bail d'un immeuble à Issy-les-Moulineaux. Affine est l'une des rares sociétés à pratiquer ce type de montage, qui s'avère difficile pour les investisseurs étrangers peu familiers du crédit-bail.

Votre politique de répartition des risques vous mène-t-elle aussi à travailler sur le secteur des commerces ?

Alain Chaussard : Nous sommes partenaires dans un projet de réaménagement de friche industrielle à Ris-Orangis où un centre commercial devrait être réalisé. Par ailleurs, nous avons cédé à Altarea 92,47 % d'Imaffine, destinée à devenir une foncière cotée en centres commerciaux. Affine conserve une participation minoritaire dans ce nouveau vecteur très spécialisé. Toujours dans notre souci de diversification mais dans un autre domaine que le commerce, le Groupe Affine est devenu l'actionnaire majoritaire de la société de centres d'affaires BFI (Buro Facility International).

How important a part does financial leasing play in your business today?

Alain Chaussard: Our portfolio, which represents 203 million euros of liabilities, is in a state of natural erosion. New operations, in the order of 16 million in 2003, dropped to only 8.8 million in 2004. This shift confirms our status as a property development company. The leasing business has always been of interest to Affine on several fronts: it is a source of predictable, recurring cash flow and confers on us the status of a credit institution. The leasing option allows us to offer our clients a range of alternatives for their property strategy. In 2004, we ourselves acquired two warehouses using this financing mechanism for a total surface of 40,000 m². We also bought a leasing contract on a building in Issy-les-Moulineaux. Affine is one of the few companies to use this type of financial arrangement, which often proves difficult for foreign investors who are unfamiliar with leasing.

Does your policy of spreading risk also encourage you to work in the retail sector?

Alain Chaussard: We are involved as partners in a redevelopment project for a piece of industrial wasteland in Ris-Orangis and there are plans to develop it into a shopping centre. In addition, we have sold 92.47% of Imaffine to Altarea, and this is set to become a quoted property development company in the shopping centre sector. Affine retains a minority shareholding in this new, highly-specialized vector. Still addressing our interest in diversification, but in a different area, the Affine Group has become a major shareholder in the business centre company BFI (Buro Facility International).



Pulnoy (54)



Montigny-le-Bretonneux (78)

Activité de l'exercice

Financial year activity

LOCATION/RENTAL PROPERTIES

Pour la deuxième année consécutive, Affine a enregistré sa plus forte production depuis de nombreuses années, qui a pratiquement doublé par rapport à celle de 2003.

> ACQUISITIONS

Les nouveaux investissements ou options d'achat de 2004 concernent huit opérations pour un montant global de 78,9 M€ :

- > la société Immobilière Bondoufle, bénéficiaire d'un contrat de crédit-bail immobilier portant sur un entrepôt de 21 024 m² à Bondoufle (91) sous-loué à Premium Logistics ;
- > la société Courbet Développement, bénéficiaire d'un contrat de crédit-bail immobilier portant sur un entrepôt de 19 211 m² à Vatry (51) sous-loué à Premium Logistics ;
- > un entrepôt de 28 260 m² à Brétigny-sur-Orge (91) acquis par la SCI Brétigny (filiale à 100 % d'Affine) loué à ND Logistics ;
- > la construction et la livraison d'un immeuble de bureaux de 1 450 m² à Saint-Germain-en-Laye (78) loué à Bose ;
- > des terrains et immeubles à Corbeil-Essonnes (91) pour la réhabilitation d'un ensemble immobilier de 1 800 m² de bureaux destiné aux services de la Mairie de Corbeil (extension de l'immeuble acquis en 2003) ;
- > un ensemble immobilier de 3 052 m² de bureaux à Villeneuve d'Ascq (59) loué à cinq locataires ;
- > un ensemble immobilier de bureaux à Elancourt (78) ; cet ensemble comprend trois bâtiments pour une surface totale de 6 356 m² et 172 parkings, loué dans sa totalité à sept locataires ;
- > la société Sipec propriétaire d'un immeuble à Saint-Cloud (92) comprenant 123 logements, 4 commerces et 13 parkings d'une superficie de 9 450 m², d'un appartement à Bruxelles et d'un groupement forestier ; ces deux derniers actifs ont été revendus au cédant au premier trimestre 2005.

For the second year in a row, Affine showed its strongest year for new investments, almost doubling that of 2003.

> ACQUISITIONS

New investments or options to purchase for 2004 relate to eight operations for a total of 78.9 M€ :

- > *Immobilière Bondoufle, beneficiary of a financial lease agreement on a 21,024 m² warehouse in Bondoufle (91) sub-let to Premium Logistics ;*
- > *Courbet Développement, beneficiary of a financial lease agreement on a 19,211 m² warehouse in Vatry (51) sub-let to Premium Logistics ;*
- > *a 28,260 m² warehouse in Brétigny-sur-Orge (91) acquired by SCI Brétigny (100% owned subsidiary of Affine) let to ND Logistics ;*
- > *the construction and the delivery of a 1,450 m² office block in Saint-Germain-en-Laye (78) let to Bose ;*
- > *land and buildings in Corbeil-Essonnes (91) for restoration of a 1,800 m² office property intended for the Corbeil municipality (expansion of a building acquired in 2003) ;*
- > *a 3,052 m² group of office properties in Villeneuve d'Ascq (59) let to five tenants ;*
- > *a group of office properties in Elancourt (78) ; this group includes three buildings for a total surface of 6,356 m² and 172 parking lots fully let to seven tenants ;*
- > *Sipec, owner of a building in Saint-Cloud (92) comprising 123 apartments, 4 commercial premises and 13 parking lots for a surface of 9,450 m², an apartment in Brussels and a forestry organisation ; these last two assets were sold back in the first quarter of 2005.*



Issy-les-Moulineaux (92)

> ARBITRAGES

En 2004 les cessions d'actifs ont concerné onze immeubles ou parties d'immeubles. La valeur nette comptable de ces actifs était de 15,2 M€ à la date de cession et la plus-value nette dégagée s'élève à 5,8 M€ (hors cessions internes) :

- > une surface commerciale de 97 m² à Sceaux (92) ;
- > un plateau de 350 m² de bureaux à Cergy-Pontoise (95) ;
- > des locaux d'activité de 6 480 m² à Saint-Michel-sur-Orge (91) ;
- > la quote-part dans un ensemble de locaux d'activité de 31 230 m² (Tolbiac-Masséna) à Paris 13^{ème} ;
- > deux hôtels de 50 et 51 chambres à Colmar (68) et Rennes (35) ;
- > un immeuble de près de 10 000 m² de bureaux (Affine 50 %) au Coudray-Montceaux (91) ;
- > un entrepôt de 1 120 m² à Arnage (72) ;
- > une surface de 2 313 m² d'activité-bureaux à Boulogne-Billancourt (92) ;
- > un entrepôt de 2 520 m² à Antony (92) ;
- > un ensemble de bureaux et parkings de 6 875 m² (Affine 34 %) à Noisy-le-Grand (93).

> GESTION LOCATIVE

Au cours de l'exercice, Affine a régularisé 29 baux portant sur 27 043 m². Les recettes locatives, en progression de 21,4 %, s'établissent à 25,9 M€ contre 21,4 M€ pour l'exercice précédent.

Au 31 décembre 2004, le taux d'occupation financier du patrimoine (hors immeubles en restructuration) s'établit à 91,1 %.

> VALEUR DU PATRIMOINE

L'adoption du régime SIIC par la société en 2003 a entraîné une réévaluation de son bilan au 1^{er} janvier 2003 sur la base des expertises et évaluations hors droits du 31 décembre 2002.

Comme chaque année, la société a procédé à la valorisation de son patrimoine locatif au 31 décembre avec de nouvelles expertises externes ou en actualisant les expertises antérieures sur la base des nouveaux baux et des révisions de loyers. A la fin de 2004, la valeur hors droits du patrimoine locatif s'élevait à 318 M€, pour une valeur nette comptable de 294 M€ dégageant une plus-value latente de 24,3 M€.

> ARBITRAGE

In 2004, disposal of assets concerned eleven buildings or parts thereof. Net book value of these assets was 15.2 M€ as of the date of sale for a net capital gain of 5.8 M€ (excluding internal sales):

- > a commercial surface of 97 m² in Sceaux (92);*
- > a 350 m² open office area in Cergy-Pontoise (95);*
- > a 6,480 m² industrial building in Saint-Michel-sur-Orge (91);*
- > a share in a 31,230 m² group of industrial buildings (Tolbiac-Masséna) in Paris 13;*
- > two hotels of 50 and 51 rooms in Colmar (68) and Rennes (35);*
- > a building of almost 10,000 m² of offices (Affine 50 %) in Coudray-Montceaux (91);*
- > a 1,120 m² warehouse in Arnage (72);*
- > 2,313 m² of industrial and office space in Boulogne-Billancourt (92);*
- > a 2,520 m² warehouse in Antony (92);*
- > a 6,875 m² group of offices and parking lots (Affine 34 %) in Noisy-le-Grand (93).*

> LEASE MANAGEMENT

Affine signed 29 leases on 27,043 m². Rental revenues rose by 21.4% to 25.9 M€, compared to 21.4 M€ for the previous year.

As of December 31, 2004, asset occupation rate (excluding buildings in restoration) was 91.1%.

> PORTFOLIO VALUE

The adoption of the SIIC status by the company in 2003 led to a re-evaluation of its balance sheet as of January 1, 2003, on the basis of December 31, 2002 assessments and appraisals excluding transfer tax.

As in other years, the company proceeded to a valuation of its rental properties as of December 31 with new external assessments or by updating earlier assessments on the basis of new leases and revised rents. At the end of 2004, the rental assets value excluding transfer tax came to 318 M€, for a net book value of 294 M€, with a latent gain of 24.3 M€.



Anglet (64)

CRÉDIT-BAIL / FINANCIAL LEASING

> NOUVEAUX CONTRATS

La signature d'avenants sur des contrats existants et la reprise des quotes-parts de partenaires sur un dossier ont conduit à une production de 8,8 M€ en 2004 contre 16,5 M€ en 2003.

Trois avenants ont ainsi été signés avec :

- > Maison Menissee pour l'extension de 4 933 m² et 75 parkings d'un entrepôt industriel de 20 600 m² situé à Feigniez (59), à usage de boulangerie industrielle et de stockage (Affine 37,5 %) ;
- > Sodines pour un hypermarché à enseigne Leclerc de 6 000 m² de surface de vente à Saint-Aunès (34) en régularisation de l'assiette du crédit-bail ;
- > Atlantal : après avoir repris les quotes-parts de ses partenaires, Affine finance en crédit-bail les travaux d'extension de ce centre de thalassothérapie à Anglet (64).

> LEVÉES D'OPTION

Au cours de l'exercice, 32 crédits-preneurs ont exercé leur option d'achat, dont 13 par anticipation et 3 partiellement. Le montant des engagements bruts correspondant à ces cessions s'élève à 26,2 M€ et la plus value dégagée, nette de reprise de provisions, à 3,5 M€, compensée dans les comptes consolidés par une variation négative de la réserve latente.

Les principales levées d'option anticipées ont concerné :

- > deux résidences pour personnes âgées à Poigny-la-Forêt (78) et Vaux-sur-Seine (78) ;
- > un hôtel-restaurant de 52 chambres à Saint-Grégoire (35) ;
- > une concession automobile de 2 595 m² à Tourlaville (50) ;
- > un immeuble de bureaux de 915 m² à Boulogne-Billancourt (92) ;
- > un hôtel-restaurant de 660 m² à Lumbres (62).

> NEW CONTRACTS

Amendments to existing contracts and takeover of partnership shares in one case brought in 8.8 M€ in 2004 compared to 16.5 M€ in 2003.

In this context, three amendments were signed with:

- > *Maison Menissee for the addition of 4,933 m² and 75 parking lots at a 20,600 m² industrial warehouse in Feigniez (59), for industrial bakery and storage (Affine 37.5%);*
- > *Sodines for a Leclerc supermarket with a 6,000 m² sales area in Saint-Aunès (34) for the adjustment to the financial lease basis;*
- > *Atlantal: after the takeover of the shares of its partners, Affine is financing the extension of the thalassotherapy centre in Anglet (64).*

> OPTIONS EXERCISED

During the financial year, 32 lessees exercised their options to purchase, 13 by advance payment and 3 by partial payment. The gross commitment of these sales amounted to 26.2 M€ and the capital gain realized, net of reversal of provisions, was 3.5 M€, balanced in the consolidated profit and loss by a negative change in reserves.

The main advance options exercised concerned:

- > *two old age residences in Poigny-la-Forêt (78) and Vaux-sur-Seine (78);*
- > *one 52-room hotel-restaurant in Saint Grégoire (35);*
- > *one 2,595 m² auto franchise in Tourlaville (50);*
- > *one 915 m² office building in Boulogne-Billancourt (92);*
- > *one 660 m² hotel-restaurant in Lumbres (62).*



Saint-Cloud (92)



Bobigny (93)

> ÉVOLUTION DES ENGAGEMENTS

A la fin de l'exercice, le nombre d'actifs adossés aux contrats et avenants s'établit à 256 pour un montant d'engagements nets de 175 M€ au 31 décembre 2004, contre 201 M€ à la fin de l'exercice précédent.

> CHANGE IN OUTSTANDING

At the end of the financial year, the number of assets subject to contracts and amendments was 256 for a net commitment amount of 175 M€ as of December 31, 2004, compared to 201 M€ at the end of the last financial year.

	2002	2003	2004	
(en M€)				(in M€)
Engagements bruts ^(*)	468	441	423	Gross commitments ^(*)
Engagements nets ^(*)	214	201	175	Net commitments ^(*)

^(*) hors bilan inclus/includes off-balance sheet

Un entrepôt de 1 589 m² à Bondy (93), pour lequel le contrat de crédit-bail avait été résilié en 2003, a été transféré dans le patrimoine locatif après re-location. Le seul actif dont le contrat est résilié mais pour lequel le locataire paye une indemnité d'occupation précaire, a une valeur nette comptable de 1,1 M€ représentant 0,6 % des engagements nets de crédit-bail.

Le stock de créances douteuses sur le portefeuille de crédit-bail (hors indemnités de résiliation) s'élève au 31 décembre 2004 à 2,1 M€ contre 2,0 M€ en 2003. 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 0,8 % de l'encours financier total, après prise en compte des garanties.

A 1,589 m² warehouse in Bondy (93), for which a financial lease agreement was cancelled in 2003, was transferred to rental property after re-leasing. This is the only asset for which the agreement was terminated, and the lessee pays a precarious occupancy indemnity. It has a net book value of 1.1 M€, representing 0.6% of net financial leasing commitments.

Doubtful accounts in the financial lease portfolio (aside from lease termination costs) as of December 31, 2004 were 2.1 M€ compared to 2.0 M€ in 2003. All of these claims are set aside on the basis, excluding tax, of the outstanding amount after any guarantees. The amount outstanding for doubtful clients represents only 0.8% of total outstanding amounts, after taking guarantees into account.

> REDEVANCES

Le montant des redevances de crédit-bail s'est élevé à 41,6 M€ pour l'exercice 2004 contre 43,0 M€ au titre de 2003. Cette diminution est la conséquence directe de l'érosion des encours; toutefois, les principales levées d'option concernant les deux résidences pour personnes âgées n'ont été signées qu'en fin d'exercice.

> INCOME

Financial leasing income was 41.6 M€ for the 2004 financial year compared to 43.0 M€ for 2003. This decrease is the direct consequence of the decline of outstanding leases; however, the major options exercised, concerning the two old age residences, were signed only at the end of the financial year.



Nantes (44)



Bailly (78)

FILIALES/SUBSIDIARIES

Début 2004, Affine a absorbé par transmission universelle de patrimoine sa filiale Immobercy, propriétaire d'un actif d'environ 7 800 m² de bureaux situé près de la gare de Lyon à Paris 12^{ème} et loué entièrement à la SNCF.

> CONCERTO DÉVELOPPEMENT

Une simplification de l'organigramme du sous-groupe a été réalisée au début de l'exercice, avec l'absorption par Concerto Développement de ses filiales Foncière D.C., European Life Insurance et Hampstead Consultants.

Deux opérations ont été achevées au cours de l'exercice :

- > construction et livraison au groupe Frans Maas de trois entrepôts de messagerie de 1 700 m² chacun à Nantes (44), Orléans (45) et Evreux (27) ; ces trois bâtiments ont été cédés en VEFA à Minton Group, fonds d'investissement privé anglais,
- > cession au groupe Scor et restructuration pour son compte d'une plate-forme logistique de 56 000 m² à Trappes (78), louée à Exel et ACR. Cet ensemble avait été acquis auparavant par Concerto Développement auprès de Fiat Auto France.

Parallèlement, le groupe a poursuivi la commercialisation de son site de Marly-la-Ville (95) et a obtenu le permis de construire définitif pour la plate-forme de 15 000 m² conçue pour L'Oréal à Mitry-Mory (77), dont la cession en VEFA au fonds allemand CGS est en cours de finalisation. Il a également signé un contrat d'assistance technique pour la réalisation d'un entrepôt de 12 500 m² à Arras (62) pour le groupe Cémoi.

Enfin, Concerto Développement a signé une promesse de vente avec la Communauté d'Agglomération de Cergy Pontoise (95) pour l'acquisition d'un terrain de 42 ha en vue de la réalisation d'une base logistique d'environ 200 000 m² dans le cadre d'un appel d'offre lancé par le groupe Renault, qui a finalement retenu une autre localisation.

Le chiffre d'affaires consolidé de Concerto Développement et de ses filiales s'est élevé à 26,2 M€, en progression de près de 30 % par rapport à l'année précédente. Le bénéfice net du sous-groupe s'élève à 1,8 M€, contre une perte de 1,4 M€ en 2003. Sa contribution au résultat consolidé part du groupe est négative de 135 K€, en raison de l'amortissement de l'écart d'acquisition.

At the beginning of 2004, by transmission of assets, Affine absorbed its subsidiary, Immobercy, owner of about 7,800 m² of offices located close to the Gare de Lyon, Paris 12 and fully rented by the SNCF.

> CONCERTO DÉVELOPPEMENT

A simplification of the organisation chart of the subgroup was carried out at the outset of the financial year, with the absorption by Concerto Développement of its subsidiaries Foncière D.C., European Life Insurance and Hampstead Consultants.

Two operations were completed during the year :

- > construction and delivery to the Frans Maas group of three express warehouses of 1,700 m² each in Nantes (44), Orléans (45) and Evreux (27); these three buildings were sold prior to the completion of construction to the Minton Group, a private English investment fund,*
- > transfer to the Scor group and restoration on its behalf of a 56,000 m² logistical platform in Trappes (78), let to Exel and ACR. This building had been acquired previously by Concerto Développement through Fiat Auto France.*

Similarly, the group pursued marketing of its Marly-la-Ville (95) site and obtained definitive permission to build the 15,000 m² platform designed for L'Oréal in Mitry-Mory (77), of which the sale prior to the completion of construction to the German fund CGS is being finalised. It has also signed a technical assistance agreement for the completion of a 12,500 m² warehouse in Arras (62) for the Cémoi group.

Lastly, Concerto Développement signed an agreement with the Communauté d'Agglomération de Cergy Pontoise (95) for the acquisition of 42 ha of land with a view to the construction of a 200,000 m² logistical base following the call for tenders issued by the Renault group, which finally selected another location.

Consolidated sales figures for Concerto Développement and its subsidiaries amounted to 26.2 M€, an increase of close to 30% compared to the previous year. Profit of the subgroup were 1.8 M€, compared to a loss of 1.4 M€ in 2003. Its contribution to consolidated group profit was negative by 135 K€, caused by depreciation of goodwill.



Marly-la-Ville (95)

> PROMAFFINE

La société a mené à bien au cours de l'année les opérations lancées l'année précédente :

- > transformation en appartements d'une surface de bureaux de 430 m² à Paris (8^{ème}), cédée à un investisseur;
- > livraison à Affine de deux bâtiments de bureaux à Saint-Germain-en-Laye (78), le premier de 2 250 m² pour l'extension du siège de Pall France, le second de 1 450 m², nouveau siège de la société Bose.

Par ailleurs, Promaffine a commencé les travaux pour la réalisation à Corbeil-Essonnes (91) d'un bâtiment de 1 800 m² loué à la Mairie pour abriter les services municipaux ; cet immeuble, dont Affine est le propriétaire, est une extension de celui acquis en 2003.

Elle a également lancé deux opérations nouvelles :

- > la reconversion en résidentiel (11 appartements) d'un couvent classé monument historique à Dole (39) ;
- > la réalisation en partenariat d'un ensemble résidentiel de 2 500 m² à Paris (16^{ème}), pour lequel la demande de permis de construire a été déposée et la commercialisation engagée.

Promaffine et ses filiales ont enregistré en 2004 une légère perte de 47 K€ contre un bénéfice de 70 K€ en 2003. La contribution du sous-groupe au résultat consolidé part du groupe s'élève à 85 K€.

> PROMAFFINE

The company concluded operations begun in the previous year:

- > *conversion of 430 m² of office space to apartments in Paris 8, sold to an investor;*
- > *delivery to Affine of two office buildings in Saint-Germain-en-Laye (78), the first of 2,250 m² for the extension of the head office of Pall France, the second of 1,450 m², new head office of the Bose company.*

Promaffine began work in Corbeil-Essonnes (91) of an 1,800 m² building to be let to the Mairie for housing municipal services; this building, which Affine owns, is an addition to a 2003 acquisition.

Two new operations were launched:

- > *reconversion to residential (11 apartments) of a convent classified as a historic monument in Dole (39);*
- > *construction, in partnership, of a 2,500 m² residential grouping in Paris 16, for which the request for building permits was filed and marketing undertaken.*

Promaffine and its subsidiaries showed a small loss in 2004 of 47 K€ compared to earnings of 70 K€ in 2003. Contribution of the subgroup to the group share of consolidated profit amounted to 85 K€.

IMAFFINE

En vue de mettre en œuvre la stratégie définie par le Conseil d'Administration du 10 juin tendant à faire d'Imaffine une foncière cotée, Imaffine a vendu à Affine la totalité de ses participations à effet du 30 juin (à l'exception des titres de la SAS ATEMI-MBCR et de 2/4 HAUSSMANN cédés en août) et a présenté au CECEI une demande de retrait d'agrément en qualité d'établissement de crédit, accordée le 27 juillet.

Le 2 septembre, Affine a cédé à Altaréa au prix de 38,08 € par action ses titres Imaffine (92,5 % du capital) dans le cadre d'un partenariat permettant de faire bénéficier Affine, pendant l'année 2005 d'un droit de souscription d'actions à hauteur de 4,5 % environ du capital d'Altaréa.

IMAFFINE

In order to implement the strategy set out by the Board of Directors on June 10 so that Imaffine can become a listed real estate company, Imaffine sold all of its participations as of June 30 to Affine (with the exception of interests in SAS ATEMI-MBCR and in 2/4 HAUSSMANN concluded in August) and presented a request to CECEI for withdrawal of the agreement as a credit institution, given on July 27.

On September 2, Affine transferred all of its Imaffine interest to Altaréa at a price of €38.08 per share (92.5% of the capital) within the framework of a partnership to benefit Affine, pending a right in 2005 to a share subscription of about 4.5% of Altaréa capital.



Financements - Analyse de l'endettement

Financing - Debt analysis

La politique dynamique d'investissements de 2004 s'est accompagnée de la mise en place de nombreux financements par les banques partenaires d'Affine, mais également par la reprise de contrats de crédit-bail (en tant que crédits-preneur), soit par le rachat des sociétés bénéficiaires de ces contrats, soit directement par Affine. Le montant global des nouveaux emprunts s'élève à 63,7 M€ pour l'exercice :

- > prise d'effet au 1^{er} janvier 2004 de la reprise du contrat de crédit-bail portant sur un immeuble de bureaux loué à Sofreavia à Issy-les-Moulineaux (92) (production 2003) ;
- > mise en place d'un prêt de 16,5 M€ par Hypo Real Estate Capital France pour l'acquisition de l'entrepôt de Brétigny-sur-Orge (91) ;
- > signature avec la Württembergische Hypothekbank AG de la reprise du financement existant (2,4 M€), augmenté d'un prêt complémentaire de 300 K€, pour l'acquisition de l'immeuble de bureaux de Villeneuve d'Ascq (59) ;
- > préfinancement par Socfim de 2,6 M€ pour la construction d'un immeuble à Saint-Germain-en-Laye (78) ;
- > reprise des encours de crédit-bail pour un montant global de 10,8 M€ par l'acquisition des sociétés Immobilière Bondoufle et Courbet Développement ;
- > dans le cadre d'un contrat-cadre signé en 2003 avec Allgemeine Hypothekbank Rheinboden AG pour refinancer les nouvelles opérations de crédit-bail (Affine crédit-bailleur), de nouveaux tirages ont été effectués pour un montant de 12,3 M€ ;
- > refinancement par Landesbank Saar d'un immeuble à Saint-Germain-en-Laye (78) pour 3,65 M€ après remboursement du préfinancement de Socfim de 3,05 M€ ;
- > financement par Eurohypo de l'ensemble immobilier d'Elancourt (78) pour un montant de 9,6 M€.

Strong investments in 2004 were accompanied by many financing projects with Affine partner banks but also from financial lease agreements (as lessee), either by repurchase of companies benefiting from these agreements, or directly by Affine.

The total amount of new loans was 63.7 M€ for the financial year :

- > effective January 1, 2004, purchase of a financial leasing on an office building rented by Sofreavia in Issy-les-Moulineaux (92) (2003 operation) ;
- > arranging of a 16.5 M€ loan by Hypo Real Estate Capital France for the acquisition of the Brétigny-sur-Orge (91) warehouse ;
- > agreement with the Württembergische Hypothekbank AG regarding the renewal of an existing financing (2.4 M€), augmented by a loan of 300 K€, for the acquisition of the Villeneuve d'Ascq (59) office building ;
- > prefinancing by Socfim of 2.6 M€ for construction of a building in Saint-Germain-en-Laye (78) ;
- > purchase of financial leases for a total amount of 10.8 M€ by acquisition of the Immobilière Bondoufle and Courbet Développement companies ;
- > further to a master agreement signed in 2003 with Allgemeine Hypothekbank Rheinboden AG for refinancing new financial lease operations (Affine as lessor), new drawdowns made in the amount of 12.3 M€ ;
- > refinancing by Landesbank Saar of a building in Saint-Germain-en-Laye (78) for 3.65 M€ after reimbursement of Socfim prefinancing in the amount of 3.05 M€ ;
- > financing by Eurohypo of the Elancourt (78) group of properties in the amount of 9.6 M€.



Biarritz (64)



Corbeil-Essonnes (91)

Affine a également obtenu des accords pour le refinancement de deux opérations signées en 2004 :

- > par Hypo Real Estate Capital France pour l'acquisition de la société Sipec;
- > par Enténial pour le crédit-bail signé avec la SA Atlanthal.

Le financement de ces acquisitions a été réalisé sur la trésorerie de la société en utilisant partiellement les lignes de crédit confirmées. Les financements long terme ont été mis en place au premier trimestre 2005.

Cette faculté de mobiliser rapidement des fonds grâce à ces lignes confirmées est un atout pour Affine. Celles-ci s'élevaient à 23 M€ au 31 décembre 2004.

Au 31 décembre 2004, sur la base des comptes consolidés, le passif envers les tiers augmente de moins de 1 % à 374,7 M€ contre 371,2 M€ au 31 décembre 2003; l'endettement net bancaire augmentant de 316 M€ à 324 M€. Comparée à l'actif net réévalué, le passif envers les tiers représente moins de 2 fois sa valeur contre 2,2 fois en 2003. Le rapport des frais financiers sur la moyenne du passif envers les tiers passe de 3,5 % en 2003 à 3,6 % en 2004. La durée résiduelle moyenne de la dette s'établit à 7,6 années à la fin 2004.

Affine also obtained agreements for refinancing two operations signed in 2004:

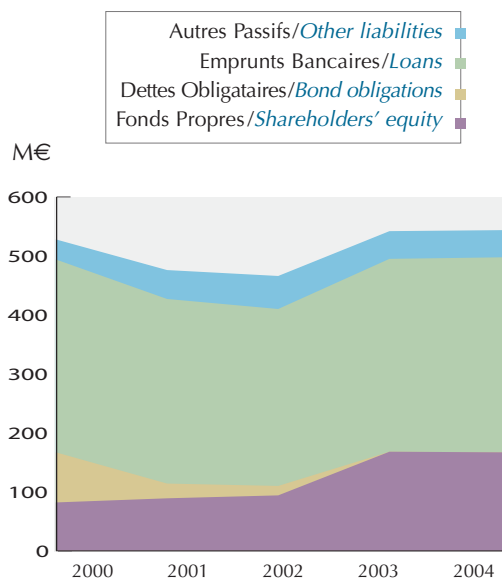
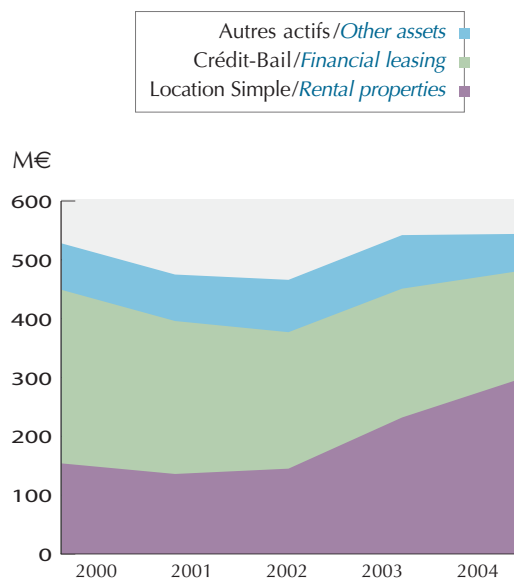
- > by Hypo Real Estate Capital France for the acquisition of Sipec company;*
- > by Enténial for the financial lease granted to SA Atlanthal.*

Financing of these acquisitions was achieved with the cash position of the company, partially using confirmed lines of credit. Long-term financing were put in place in the first quarter of 2005.

This ability to mobilize funds quickly thanks to confirmed credit lines is a strength for Affine. They amounted to 23 M€ as at December 31, 2004.

At December 31, 2004, on the basis of consolidated accounts, liabilities to third parties grew less than 1% to 374.7 M€ compared to 371.2 M€ as at December 31, 2003; net bank indebtedness grew from 316 M€ to 324 M€. Compared to net asset value, liabilities to third parties represents less than 2 times their amount compared to 2.2 times in 2003. The ratio of financing costs to average liability to third parties went from 3.5% in 2003 to 3.6% in 2004. The average residual duration of debt was 7.6 years at the end of 2004.

EMPLOIS ET RESSOURCES CONSOLIDÉS / USES AND SOURCES OF FUNDS CONSOLIDATED





Sophia-Antipolis (06)



Vitrolles (13)

	Seuil Thresholds	AFFINE
RATIOS BANCAIRES RÉGLEMENTAIRES CONSOLIDÉS		
Ratio 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 %	96,0 %
Ratio de solvabilité : rapport entre les fonds propres nets et le total des risques pondérés	8 %	32,6 %
Coefficients de liquidité :		
au titre du mois de janvier 2005	100 %	1 959 %
ratios d'observation :		
1 ^{er} ratio (février/mars 2005)	100 %	1 521 %
2 ^{ème} ratio (2 ^{ème} trimestre 2005)	100 %	1 514 %
3 ^{ème} ratio (2 ^{ème} semestre 2005)	100 %	1 576 %
Contrôle des grands risques :		
rapport entre les engagements par débiteur et les fonds propres nets :		
seuil de déclaration	10 %	aucun/none
limite absolue	25 %	aucun/none

CONSOLIDATED BANKING REGULATORY RATIOS

Ratio of equity capital and permanent resources:
net equity capital + borrowing over
more than 5 years divided by
net resources over more than 5 years

Solvency ratio:
net equity capital divided by total weighted assets

Liquidity ratios:
for the month of January 2005
anticipated ratios:
1st ratio (February/March 2005)
2nd ratio (2nd quarter 2005)
3rd ratio (2nd half 2005)

Control of major risks:
commitments by debtor divided
by net equity capital:
declaration threshold
absolute limit



Données sociales & environnementales

Social & environmental information

> RESSOURCES HUMAINES

Au 31 décembre 2004, l'effectif total de la société s'élève à 39 personnes et celui du groupe à 52 personnes (39 cadres et 13 employés). Le personnel relève de la convention collective des sociétés financières ou de la convention collective de l'immobilier. Il bénéficie de contrats de travail à durée indéterminée, à l'exception d'une personne sous contrat à durée déterminée.

Le groupe comprend 30 femmes et 22 hommes; il promeut l'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes (quatre directeurs sur dix sont des femmes). Il favorise l'évolution du personnel en lui donnant la possibilité de suivre une formation permanente qualifiante : le budget formation représente 1,29 % de la masse salariale. 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 instauré dans le cadre d'une durée annuelle du temps de travail de 1 600 heures. L'accord d'intéressement renouvelé le 25 juin 2004 permet de faire bénéficier le personnel des résultats de la société. Les élections des délégués du personnel se sont tenues le 17 décembre 2004. La société n'emploie pas de travailleurs handicapés et cotise à l'Agefiph. Les autres dispositions de l'article 148-2 du décret du 23 mars 1967 ne sont pas applicables, la société n'ayant pas de filiales étrangères et ne faisant pas appel à la sous-traitance. Au 31 décembre 2004, les salariés de la société et les salariés des sociétés liées au sens de l'article L225-180 du Code de commerce ne détiennent aucune participation dans le capital social, au titre d'un fonds commun de placement ou d'un plan d'épargne d'entreprise (article L225-102 du Code de commerce).

> DISPOSITIONS RELATIVES À L'INFORMATION SUR LES RISQUES INDUSTRIELS & ENVIRONNEMENTAUX

En application de l'article 148-3 du décret du 23 mars 1967, il est fait obligation de mentionner les informations relatives aux conséquences de l'activité de la société sur l'environnement. Au cours de l'exercice 2004, aucun élément significatif en matière de risques industriels et environnementaux n'a eu d'impact sur l'environnement ainsi que sur le patrimoine ou les résultats de la société.

> HUMAN RESOURCES

At December 31, 2004, total personnel of the company numbered 39 people and 52 for the group (39 managers and 13 employees). Personnel comes under either the collective agreement for financial societies or the collective agreement for real estate. It benefits from work contracts of unlimited duration, with the exception of one person under a fixed-term contract.

The group is made up of 30 women and 22 men; professional equality between men and woman is promoted (four of ten senior managers are women). Growth of personnel is encouraged by the possibility of continuing education; the training budget represents 1.29% of the total payroll.

The group observes the 35-hour work week under an agreement signed in December 2001; a variable schedule was introduced within the context of one year of 1,600 work hours. A profit-sharing agreement renewed on June 25, 2004, allows an employee to benefit from company profits. Elections of employee representatives took place on December 17, 2004. The company has no handicapped employees and subscribes to the Agefiph. The other provisions of article 148-2 of the decree of March 23, 1967 do not apply, the company having no foreign affiliates and having no recourse to subcontractors. At December 31, 2004, employees of the company and employees of related companies within the meaning of article L225-180 of the French Code of Commerce held no shares in the capital stock of the company, through mutual funds or company savings plans (article L225-102 of the French Code of Commerce).

> PROVISIONS RELATIVE TO INFORMATION ON INDUSTRIAL & ENVIRONMENTAL RISKS

In compliance with article 148-3 of the decree of March 23, 1967, mention must be made of information on the consequences of company activities on the environment. In the financial year of 2004, no significant industrial or environmental risk has had an impact on the environment or on the asset base or profits of the company.



Résultats 2004

2004 results

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

> COMPTES SOCIAUX

Le résultat du crédit-bail a progressé de 5,2 % à 16,7 M€. Cette progression est essentiellement due à d'importantes plus-values de cessions (3,0 M€) lors de la levée d'option anticipée de deux résidences pour personnes âgées.

Les loyers de l'activité locative s'établissent à 22,6 M€, en progression de + 21 % par rapport à 2003 : celle-ci provient d'une part, à hauteur de 12 %, de l'absorption d'Immobercy et d'autre part, d'investissements réalisés fin 2003 ; en effet, la plupart des acquisitions de 2004 ont été effectuées soit au travers de filiales (sans incidence sur les comptes sociaux) soit en fin d'année. Le résultat d'exploitation de la location, compte tenu également des plus-values de cessions (6 M€), s'établit à 18,5 M€ (+ 22 %).

Par ailleurs, la cession d'Imaffine en septembre 2004 a dégagé une plus-value comptable de 3,2 M€. Le résultat net atteint 16,8 M€ contre 13,3 M€ en 2003 (+ 26,5 %).

> COMPTES CONSOLIDÉS

Si la contribution du crédit-bail au résultat décroît légèrement, l'activité locative reflète la politique dynamique de gestion du patrimoine du groupe : les recettes locatives, en augmentation de près de 4,6 M€ (+ 21,4 %), conjuguées aux plus-values de cession (5,8 M€), permettent au résultat de la location patrimoniale de progresser de près de 20 % par rapport à 2003. Parallèlement, la marge comptabilisée au titre des opérations de développement, en particulier celles conduites par Concerto Développement, s'est vivement redressée pour atteindre 4,5 M€. Le résultat courant enregistre une hausse de 8,5 % et le résultat net s'établit à 12,3 M€ contre 9,8 M€ l'an passé (+ 25,3 %).

Le cash-flow d'exploitation des activités de location et de crédit-bail a progressé de 12,5 %. Grâce à une contribution nettement positive des opérations de développement, le cash-flow d'exploitation global a plus que doublé à 60,8 M€.

Annual financial statements are detailed in the financial appendices to this report.

> CORPORATE FINANCIAL STATEMENTS

Income from financial leasing was up 5.2% to 16.7 M€. This improvement is essentially due to significant capital gains (3.0 M€) from the early exercise of option on two old age residences.

Revenues from rental properties was 22.6 M€, a change of + 21% compared to 2003 : this is due, on one hand (for 12%) to the absorption of Immobercy and on the other hand, from investments made at the end of 2003; most of the acquisitions in 2004 were made either through subsidiaries (not shown on corporate financial statements) or at the end of the year. Income from rental properties, taking capital gains into account (6 M€), was 18.5 M€ (+22%).

In other respects, the transfer of Imaffine in September 2004 brought a capital gain of 3.2 M€. Net profit achieved was 16.8 M€ compared to 13.3 M€ in 2003 (+ 26.5%).

> CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Although the contribution of financial leasing to income fell slightly, rental properties activity reflects the dynamic policy of the group's asset base management: rental revenues, up nearly 4.6 M€ (+ 21.4%), combined with capital gains (5.8 M€), allowed income from the rental properties to increase almost 20% over 2003. Similarly, the accounting margin from development operations, in particular those carried out by Concerto Développement, took a sharp upturn to reach 4.5 M€. Operating profit shows an increase of 8.5% and net profit amounted to 12.3 M€ compared to 9.8 M€ last year (+ 25.3%).

Cash flow from financial leasing and rental properties grew by 12.5%. Thanks to a net positive contribution from development operations, total operating cash flow more than doubled to 60.8 M€.



Vitrolles (13)



Val d'Yerres (91)

Au bilan, les provisions pour risques et charges sont principalement constituées par les provisions pour impôt différé; l'augmentation de 2,8 M€ à 5,9 M€ résulte de l'acquisition des deux sociétés bénéficiaires d'un contrat de crédit-bail pour lesquelles un écart d'acquisition actif et une provision pour impôt différé passif de 3,3 M€ respectivement ont été passés. Les fonds propres consolidés part du groupe hors écarts d'acquisition (totalement amortis en 2004) augmentent de 163,0 M€ fin 2003 à 165,3 M€ fin 2004.

> POLITIQUE DE DISTRIBUTION

Compte tenu des bons résultats de l'exercice, le Conseil d'administration propose de fixer le dividende à 9,3 M€ (contre 8,4 M€ au titre de l'exercice 2003), soit un montant sensiblement supérieur à celui auquel la société est tenue en raison de son double statut de SIIC et d'ex-SICOMI. Ce dividende, qui représente 4,00 € par action, sera payable comme l'an dernier en numéraire ou en actions, au mois de mai 2005, sous déduction de l'acompte de 1,20 € versé en novembre 2004.

> PERSPECTIVES 2005

Dans un environnement économique nuancé, Affine poursuivra une stratégie de croissance diversifiée, tant interne qu'externe, en faisant appel si nécessaire au marché. Le volume d'opérations nouvelles engagées au cours du premier trimestre dépasse 50 M€ et laisse augurer un niveau d'investissement élevé pour l'ensemble de l'exercice 2005, dont les résultats devraient être au moins égaux à ceux de 2004.

On the balance sheet, provisions for liabilities and charges are mainly constituted by provisions for deferred tax; the increase from 2.8 M€ to 5.9 M€ results from the acquisition of two company beneficiaries of financial lease agreements where a goodwill asset and a provision for deferred tax liability of 3.3 M€ were accounted for. The group share of consolidated shareholders equity excluding goodwill (totally amortised in 2004) increased from 163.0 M€ at the end of 2003 to 165.3 M€ at the end of 2004.

> DISTRIBUTION POLICY

Relying on the good results of the financial year in mind, the Board of Directors proposes to set the dividend at 9.3 M€ (compared to 8.4 M€ for 2003), being an amount a little higher than the compulsory dividend resulting for the company of its double status of SIIC and of ex-SICOMI. This dividend, representing €4.00 per share, will be payable, as last year, in cash or in shares, in May 2005, taking into account the amount of €1.20 prepaid in November 2004.

> 2005 PROSPECTS

In a fluctuating economic environment, Affine will follow a strategy of diversified growth, internal as well as external, with calls to the market if necessary. The volume of new operations undertaken in the first quarter exceeds 50 M€ and indicates a higher level of investment throughout the 2005 financial year, with results at least equal to those of 2004.

COMPTES SELON LES NORMES IAS/IFRS

Conformément aux recommandations du CESR du 30/12/2003, la société a mis en place un dispositif visant à établir au titre de l'exercice 2004 des comptes annuels pro forma selon les normes IAS/IFRS, applicables à partir de 2005, les comptes publiés restant établis selon les méthodes comptables en vigueur au 31/12/2004. Un groupe de travail a été créé afin d'examiner toutes les conséquences de l'application des normes IAS/IFRS, avec l'assistance d'un cabinet extérieur et en étroite coopération avec les Commissaires aux Comptes de la société. Une note intitulée « Affine et les normes IAS/IFRS-Options et impacts » est disponible sur le site internet de la société ou sur simple demande à son siège social.

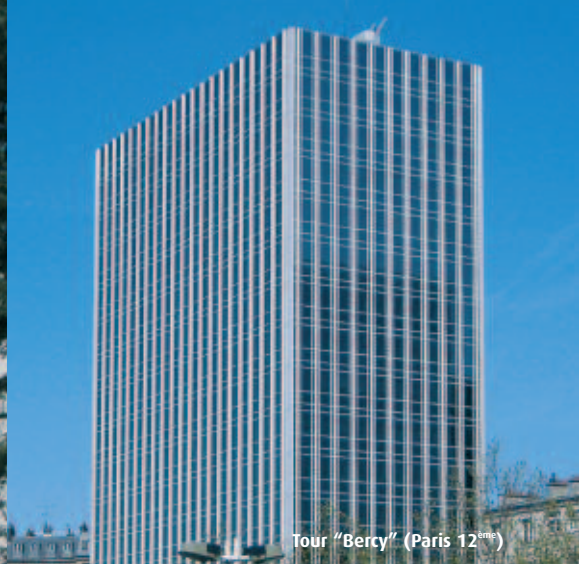
ACCOUNTS IN ACCORDANCE WITH IAS/IFRS NORMS

According to CESR recommendations of 30/12/2003, the company established a method for setting up pro forma financial statements in accordance with IAS/IFRS standards, applicable from 2005 on, the published accounts remaining established according to the methods used as of 31/12/2004. A work group was created to examine all the consequences of the application of the IAS/IFRS standards, with assistance from an outside audit firm and close cooperation with the company's statutory auditor.

A note entitled "Affine and the standards IAS/IFRS-Options and impacts" is available on the web site of the company or to the head office.



Montigny-le-Bretonneux (78)



Tour "Bercy" (Paris 12^{ème})

Comptes sociaux Company statements

COMPTE DE RÉSULTAT (présentation économique)

	2003 (M€)	2004 (M€)
LOCATION	15,2	18,5
Produits hors plus-values de cessions	21,6	27,2
Charges hors moins-values de cessions	(9,9)	(14,7)
Résultat de cessions	3,5	6,0
CRÉDIT-BAIL	15,8	16,7
Produits	68,9	56,5
Charges	(53,1)	(39,8)
INTÉRÊTS, DIVIDENDES & AUTRES	(8,1)	(11,3)
Prestations refacturées aux filiales	0,6	0,8
Autres produits	6,9	4,0
Autres charges	(15,6)	(16,1)
PRODUIT NET BANCAIRE	22,9	23,8
Frais de personnel	(3,3)	(3,6)
Autres frais administratifs	(3,3)	(5,7)
Divers	0,1	2,9
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOT	16,5	17,4
Résultat exceptionnel	(0,3)	0,8
Impôt sur les sociétés	(3,9)	(1,4)
Dotation nette au F.R.B.G	1,0	0,0
RÉSULTAT NET	13,3	16,8

PROFIT AND LOSS ACCOUNT (economic presentation)

RENTAL PROPERTIES
Income (gain from disposals excluded)
Expenses (loss from disposals excluded)
Net gain from disposals
FINANCIAL LEASING
Income
Expenses
INTERESTS, DIVIDENDS & OTHER
Fees from group companies
Other income
Other expenses
NET BANKING INCOME
Personnel expenses
Other administrative expenses
Miscellaneous
PROFIT BEFORE TAX
Exceptional profit
Income tax
Provision for general banking risks
NET PROFIT



Saint-Germain-en-Laye (78)

Comptes sociaux/Company statements

BILAN (présentation économique)	2003 (M€)	2004 (M€)	BALANCE SHEET (economic presentation)
ACTIF			ASSETS
Caisses et créances sur établissements de crédit	9,9	4,8	Cash and bank
Opérations avec la clientèle	14,3	38,0	Client receivables
Obligations, actions & autres titres à revenu	13,7	9,5	Bonds, shares & other income securities
Participations, activités de portefeuille et parts dans les entreprises liées	37,8	36,1	Participations and investments in group companies
Crédit-bail	205,0	174,4	Financial leasing
Location simple	205,3	230,7	Rental properties
Autres immobilisations	0,2	2,5	Other fixed assets
Actions propres	0,2	0,1	Treasury stocks
Autres actifs	9,1	10,5	Other assets
Comptes de régularisation	5,0	4,9	Prepayments
TOTAL DE L'ACTIF	500,6	511,4	TOTAL ASSETS
PASSIF			LIABILITIES
Dettes envers les établissements de crédit	300,9	315,4	Bank debt
Comptes créditeurs de la clientèle	21,3	9,9	Client accounts payable
Dettes représentées par un titre	0,0	0,0	Bonds
Autres passifs	19,4	17,8	Other liabilities
Comptes de régularisation	5,0	6,1	Accrued expensed
PASSIF ENVERS LES TIERS	346,5	349,2	LIABILITIES TO THIRD PARTIES
Provisions pour risques & charges	0,5	0,5	Provisions for risks & contingency liabilities
Obligations remboursables en actions	20,3	20,2	Mandatory convertible bonds
F.R.B.G	0,0	0,0	Provision for general banking risks
Capital	40,6	41,0	Share capital
Primes d'émission	5,1	6,1	Issue Premium
Réserves, report à nouveau	74,4	77,6	Reserves, retained earnings
Résultat net	13,3	16,8	Net profit
CAPITAUX PROPRES	153,7	161,8	SHAREHOLDERS' EQUITY
TOTAL DU PASSIF	500,6	511,4	TOTAL LIABILITIES



Comptes consolidés

Consolidated statements

COMPTE DE RÉSULTAT (présentation économique)

	2003 (M€)	2004 (M€)
LOCATION	16,8	20,0
Produits (hors plus-values de cessions)	25,2	31,1
Charges (hors moins-values de cessions)	(11,9)	(16,9)
Résultat de cessions	3,5	5,8
CRÉDIT-BAIL (comptabilité financière)	13,8	13,2
Produits	68,9	57,5
Charges	(55,1)	(44,2)
OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES	2,6	4,5
Produits	23,1	28,9
Charges	(20,5)	(24,4)
INTÉRÊTS, DIVIDENDES & DIVERS	(10,3)	(13,5)
Prestations refacturées aux filiales	0,1	0,1
Autres produits	6,1	3,4
Autres charges	(16,5)	(17,1)
PRODUIT NET BANCAIRE	22,9	24,2
Frais de personnel	(5,6)	(5,2)
Autres frais administratifs	(5,1)	(6,0)
Divers	1,3	1,7
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT	13,5	14,7
Résultat exceptionnel	0,0	(0,1)
Impôt sur les bénéfices	(4,1)	(1,5)
Dotation aux amortissements des écarts d'acquisition	(0,6)	(0,8)
Dotation nette au F.R.B.G.	1,0	0,0
RÉSULTAT NET	9,8	12,3
dont part du groupe	10,3	11,8
dont part des minoritaires	(0,4)	0,5

PROFIT AND LOSS ACCOUNT (economic presentation)

RENTAL PROPERTIES
Income (gain from disposals excluded)
Expenses (loss from disposals excluded)
Net gain from disposals
FINANCIAL LEASING
Income
Expenses
DEVELOPMENT OPERATIONS
Income
Expenses
INTERESTS, DIVIDENDS & MISCELLANEOUS
Fees from group companies
Other income
Other expenses
NET BANKING INCOME
Personnel expenses
Other administrative expenses
Miscellaneous
PROFIT BEFORE TAX
Exceptional profit
Income tax
Goodwill depreciation
Provision for general banking risks
NET PROFIT
of which group share
of which minority interests



Comptes consolidés/Consolidated statements

BILAN (présentation économique)	2003 (M€)	2004 (M€)	BALANCE SHEET (economic presentation)
ACTIF			ASSETS
Caisses et créances sur établissements de crédit	11,5	6,5	Cash and bank
Créances sur la clientèle	11,6	5,0	Client receivables
Obligations, actions & autres titres à revenu	14,4	14,5	Bonds, shares & other income securities
Participations, activités de portefeuille et parts dans les entreprises liées	0,9	0,8	Participations and investments in group companies
Crédit-bail	218,8	184,7	Financial leasing
Location simple	232,4	295,4	Rental properties
Autres immobilisations	0,3	0,2	Other fixed assets
Actions propres	0,2	0,1	Treasury stocks
Autres actifs	17,9	24,7	Other assets
Comptes de régularisation	26,8	7,4	Prepayments
Ecart d'acquisition	7,5	7,4	Goodwill
TOTAL DE L'ACTIF	542,3	546,6	TOTAL ASSETS
PASSIF			LIABILITIES
Dettes envers les établissements de crédit	327,4	331,0	Bank debt
Comptes créditeurs de la clientèle	5,0	5,3	Client accounts payable
Dettes représentées par un titre	0,0	0,0	Bonds
Autres passifs	29,5	28,0	Other liabilities
Comptes de régularisation	9,3	10,4	Accrued expensed
PASSIF ENVERS LES TIERS	371,2	374,7	LIABILITIES TO THIRD PARTIES
Provisions pour risques & charges	2,8	5,9	Provisions for risks & contingency liabilities
Ecart d'acquisition	2,6	0,0	Badwill
Obligations remboursables en actions	20,3	20,2	Mandatory convertible bonds
F.R.B.G	0,0	0,0	Provision for general banking risks
Capital	40,6	41,0	Share capital
Primes d'émission	5,1	6,1	Issue premium
Réserves, report à nouveau	89,8	86,3	Reserves, retained earnings
part du groupe	86,7	86,1	group share
part des minoritaires	3,1	0,2	minority interest
Résultat net	9,8	12,3	Net profit
part du groupe	10,3	11,8	group share
part des minoritaires	(0,4)	0,5	minority interest
CAPITAUX PROPRES	165,7	166,0	SHAREHOLDERS' EQUITY
TOTAL DU PASSIF	542,3	546,6	TOTAL LIABILITIES



Bourse Stock exchange

> ACTIVITÉ BOURSIÈRE

La société est cotée sur l'Eurolist d'Euronext, fait partie de l'indice SBF 250, et est admise au segment Next Prime. Elle a opté pour le statut de SIIC en 2003. Dans le cadre de l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale du 25 mai 2004, la société n'a pas opéré en bourse sur ses propres actions et ne détient pas, à ce titre, d'actions en autocontrôle au 31 décembre 2004.

Le contrat de liquidité signé avec Fortis Securities France a permis d'assurer la cotation du titre en continu et d'en favoriser les transactions. Le compte de liquidité, après prise en compte des achats et ventes sur l'exercice, comptabilisait 1 389 actions à fin 2004, figurant à l'actif du bilan en actions propres.

Le nombre moyen de transactions journalières a été de 831 titres en 2004 contre 1 671 en 2003 et 462 en 2002 ; il est de 1 122 pour les deux premiers mois de 2005.

> ÉVOLUTION DU TITRE AFFINE

Au cours de l'exercice 2004 le titre a progressé de 47,4 % pour clôturer à 70,00 €. Le cours le plus bas s'est établi à 46,65 € pour un plus haut à 71,65 €. Fin mars 2005, le titre s'établissait à 81,25 €.

> STOCK MARKET ACTIVITY

The company is quoted on the Eurolist of Euronext, is part of the SBF 250 index, and is admitted to the Next Prime segment. It opted for SIIC status in 2003.

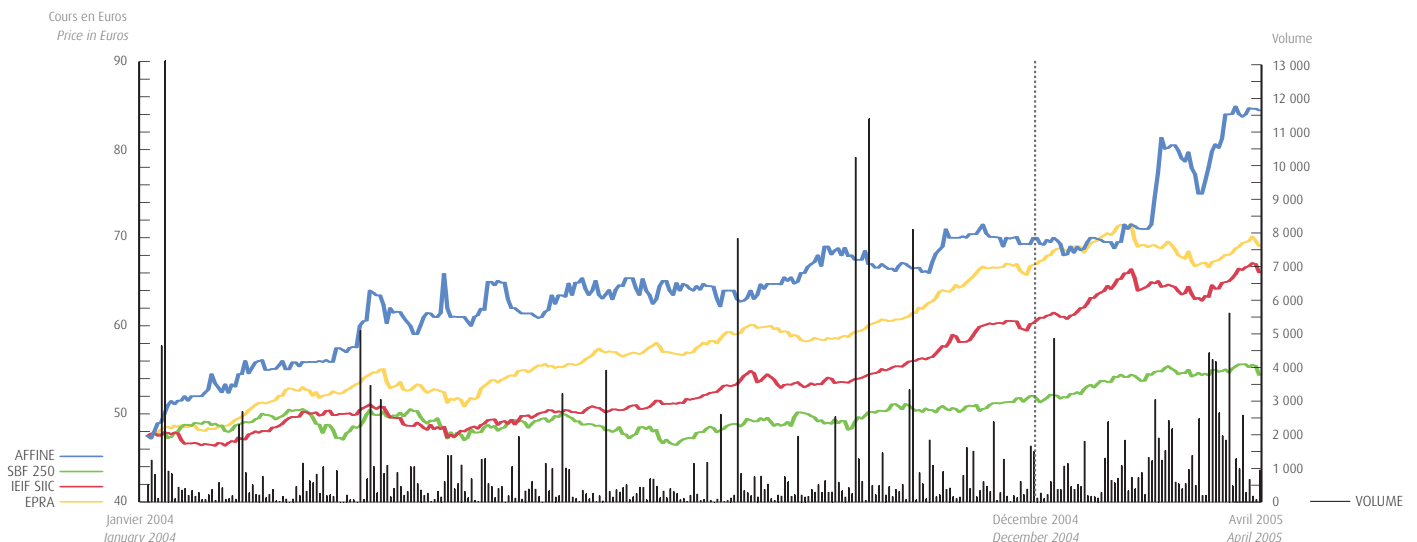
As authorised by the General Assembly on May 25, 2004, the company did not operate in the stock market on its own shares and did not hold treasury stocks as of December 31, 2004.

The liquidity agreement with Fortis Securities France ensures the listing is uninterrupted and fosters transactions. The liquidity account, reflecting purchases and sales of the financial year, accounted for 1,389 shares at the end of 2004, in the asset column of the balance sheet.

The average number of transactions was 831 in 2004 compared to 1,671 in 2003 and 462 in 2002; it was 1,122 in the first two months of 2005.

> AFFINE SHARE PRICE PERFORMANCE

During 2004 the share price climbed 47.4% to close at €70.00. The lowest price was €46.65 and the highest €71.65. End of March, share price was at €81.25.



> ACTIF NET RÉÉVALUÉ

Sur la base des fonds propres consolidés part du groupe avant distribution, incluant les ORA et les plus-values latentes du patrimoine locatif, l'ANR de remplacement s'élève à 201,6 M€ contre 181,9 M€ fin 2003 (+10,8 %). L'ANR de liquidation s'établit à 189,6 M€ contre 170,5 M€ fin 2003. Ces montants n'incluent pas la valorisation des flux de crédit-bail actualisés à 5 %, estimée à 12,8 M€ (soit 5,5 € par action).

> NET ASSET VALUE

On the basis of the group share of consolidated shareholders' equity before distribution, including the mandatory convertible bonds and latent capital gains on rental assets, the replacement NAV was at 201.6 M€ compared to 181.9 M€ at the end of 2003 (+10.8%). Liquidation NAV grew to the amount of 189.6 M€ compared to 170.5 M€ at the end of 2003. These amounts do not include the valuation of financial leasing cash flow discounted at 5%, estimated at 12.8 M€ (€5.5 per share).

> ÉVOLUTION DU CAPITAL

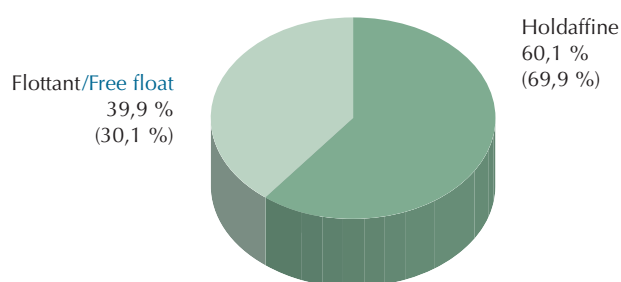
L'assemblée générale du 25 mai 2004 a proposé à chaque actionnaire le paiement du dividende en numéraire ou en actions : 61 % des actions incluses dans le flottant ont opté pour cette dernière solution en donnant lieu à la création de 23 422 actions nouvelles et le capital social a été porté à 41 012 671,06 €.

> CHANGE IN CAPITAL

The General Assembly on May 25, 2004 proposed a dividend payment in cash or in shares to each shareholder: 61% of shares included in the float opted for this last solution, giving rise to the creation of 23,422 new shares and the share capital became €41,012,671.06.

RÉPARTITION DU CAPITAL (ET DES DROITS DE VOTE), au 31 décembre 2004.

SHAREHOLDING STRUCTURE (AND VOTING RIGHTS), as of December 31, 2004.



CARACTÉRISTIQUES BOURSIÈRES / STOCK MARKET INFORMATION

Marché/Market
Code ISIN/Code ISIN
Bloomberg/Bloomberg
Reuters/Reuters
Nombre de titres/Shares outstanding
Flottant/Free float
Capitalisation au 15 mars 2005/
Market capitalisation at March 15, 2005

Eurolist SBF 250, Next Prime
FR 0000036105
IML FP
BTTP.PA
2 327 759
39,9 %
185 M€



CHIFFRES CLÉS PAR ACTION (EN €) / KEY FIGURES PER SHARE (IN €)

	2003	2004
ANR de remplacement/Replacement NAV	78,9 ⁽¹⁾	86,6 ⁽¹⁾
ANR de liquidation/Liquidation NAV	74,0 ⁽²⁾	81,5 ⁽²⁾
Résultat net consolidé/Consolidated net profit	4,5	5,3
Dividende/Dividend	3,66	4,00
Cours de clôture/Closing price	47,50	70,00
Rendement/Yield	7,7 %	5,7 %

Après dilution potentielle par conversion des ORA After potential dilution by mandatory convertible bonds redemption	⁽¹⁾ 67,3	73,9
	⁽²⁾ 63,1	69,5

Résolutions proposées

Resolutions presented

Assemblée Générale Ordinaire du 28 avril 2005

Annual General Assembly of April 28, 2005

> PREMIÈRE RÉOLUTION (Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2004)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après lecture du rapport de gestion du Conseil d'administration et lecture du rapport des Commissaires aux Comptes, approuve les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2004, tels qu'ils lui ont été présentés et faisant apparaître un bénéfice de 16 804 564,97 €.

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

> DEUXIÈME RÉOLUTION (Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2004)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après lecture du rapport de gestion du Conseil d'administration et lecture du rapport des Commissaires aux Comptes, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2004, tels qu'ils lui ont été présentés et faisant apparaître un bénéfice de 12 333 587 €.

> TROISIÈME RÉOLUTION (Virement de la réserve spéciale de plus-value à long terme à un compte de réserve distribuable)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, en application des dispositions de l'article 39 IV de la loi de finances rectificative pour 2004 du 30 décembre 2004, qui prévoit d'affecter à un poste de réserve distribuable la réserve de plus-values à long terme, sous réserve du paiement de la taxe exceptionnelle, décide :

- > d'affecter les sommes portées à la réserve spéciale des plus-values à long terme, soit 3 444 175,55 €, au compte « Autres réserves »;
- > d'imputer sur ces sommes le montant de la taxe exceptionnelle sur la réserve spéciale des plus-values à long terme, soit 74 514,86 €.

De même, l'Assemblée générale autorise l'affectation au compte « Autres réserves » des sommes qui seront portées à la réserve spéciale des plus values à long terme, en vertu de la 4^{ème} résolution ci-après. Cette affectation devra être effectuée avant le 31 décembre 2005.

> FIRST RESOLUTION (Approval of financial statements for the year ending December 31, 2004)

The General Assembly, upon meeting the conditions of quorum and of the majority required for the annual General Assembly, having read the management report of the Board of Directors and the Auditors' opinion, approves the Company financial statements for the financial year ending December 31, 2004, such as they are presented and showing a profit of €16,804,564.97.

The Directors are discharged from any responsibility arising from the exercise of their mandates over the period.

> SECOND RESOLUTION (Approval of the consolidated financial statements for the year ending December 31, 2004)

The General Assembly, upon meeting the conditions of quorum and of the majority required for the annual General Assembly, having read the management report of the Board of Directors and the Auditors' opinion, approves the consolidated financial statements for the financial year ending December 31, 2004, such as they are presented and showing a profit of €12,333,587.

> THIRD RESOLUTION (Transfer from special reserve of long term capital gains to a distributable reserve account)

The General Assembly, upon meeting the conditions of quorum and of the majority required for the annual General Assembly, in application of the provisions of article 39 IV of the amending finance law for 2004 of December 30, 2004, that provides for allocating to a reserve account the reserve of long term capital gains, without prejudice to the payment of exceptional tax, decides:

- > to allocate the sums entered in the special reserve for long term capital gains, being €3,444,175.55, to the account "Other reserves";*
- > to charge to these sums the amount of exceptional tax on the special reserve of long term capital gains, being €74,514.86.*

Likewise, the General Assembly authorises allocation to the account "Other reserves" the sums that will be entered in the special reserve for long term capital gains, by virtue of the 4th resolution herein. This allocation shall be made before December 31, 2005.



> QUATRIÈME RÉSOLUTION (Affectation du résultat)

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

> FOURTH RESOLUTION (Allocation of results)

Further to a proposal of the Board of Directors, the General Assembly, upon meeting the conditions of quorum and of the majority required for the annual General Assembly, allocates the results of the financial year:

Bénéfice de l'exercice/Profit for the year	16 804 564,97 €
Dotation à la réserve légale/Allocation to legal reserve	- 41 267,11 €
Dotation à la réserve des plus-values à long terme/ Allocation to long term capital gain reserve	- 107 080,27 €
Solde/Balance	16 656 217,59 €
Auquel s'ajoute le report à nouveau de l'exercice précédent/ Plus retained earnings carried forward from the previous year	24 441 830,90 €
soit un bénéfice distribuable de/distributable profit	41 098 048,49 €
comme suit/as follows:	
Dividende/Dividend	9 311 036,00 €
Report à nouveau/Retained earnings	31 787 012,49 €

En conséquence, il reviendra à chacune des 2 327 759 actions composant le capital social, un dividende de 4,00 €, qui sera versé à partir du 4 mai 2005, sous déduction de l'acompte de 1,20 € décidé par le Conseil d'administration du 22 septembre 2004.

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

Consequently, a dividend of €4.00 will be paid on each of the 2,327,759 shares comprising the share capital from May 4, 2005, taking into account the prepaid amount of €1.20 decided by the Board of Directors on September 22, 2004. In accordance with article 243 bis of the French General Tax Code, the General Assembly notes that the dividends distributed in the three previous years were as follows:

Exercice/Financial year	Dividendes/Dividends	Avoir fiscal/Tax credit		
		10 %	15 %	50 %
2001	2,60 €	-	0,06 €	0,2 €
2002	3,33 €	-	-	-
2003	3,66 €	-	-	-

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

If, at the time of payment of the dividend, the company holds its own shares, the profits corresponding to non-paid dividends shall be placed in the retained earnings account.

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

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide de proposer à chaque actionnaire une option entre le paiement du dividende en numéraire ou en actions créées avec jouissance du 1^{er} janvier 2005 et entièrement assimilées aux actions anciennes.

Cette option porte sur la totalité du dividende mis en distribution, sous déduction de l'acompte de 1,20 €, soit sur la somme de 2,80 € par action.

Conformément à l'article L 232-19 du Code de commerce, et connaissance prise de la moyenne des cours cotés lors des vingt séances de bourse ayant précédé la date de la présente assemblée générale communiquée par le Président, le prix de l'action qui sera remise en paiement du dividende sera de 81,15 €.

Les actionnaires qui souhaitent opter pour le paiement du dividende en actions disposeront d'un délai compris entre la date de mise en paiement des dividendes, et le 18 mai 2005 inclus, pour en faire la demande auprès des intermédiaires financiers habilités à payer ledit dividende. En conséquence, tout actionnaire qui n'aura pas exercé son option le 18 mai 2005 au plus tard ne pourra recevoir le dividende lui revenant qu'en espèces, à partir du 31 mai 2005.

Chaque actionnaire pourra opter pour l'un ou l'autre mode de paiement du dividende, mais cette option s'appliquera au montant total du dividende pour lequel l'option est offerte. Si le montant du dividende auquel il a droit ne correspond pas à un nombre entier d'actions, l'actionnaire pourra :

- > soit obtenir le nombre d'actions immédiatement supérieur en versant la différence en numéraire ;
- > soit recevoir le nombre d'actions immédiatement inférieur complété d'une soulte en espèces.

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

> SIXIÈME RÉOLUTION (Conventions réglementées)

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

> FIFTH RESOLUTION (Option for payment of dividend in cash or shares)

The General Assembly, upon meeting the conditions of quorum and of the majority required for the annual General Assembly, decides to offer each shareholder the choice between payment of the dividend in cash or in shares created on January 1, 2005, and identical to existing shares in all respects.

This option applies to all dividends to be distributed, taking into account the prepaid amount of €1.20 per share, leading to an amount of €2.80 per share.

In accordance with article L 232-19 of the French Code of Commerce, and with notice taken of the quoted price at twenty trading sessions preceding the date of the present General Assembly communicated by the Chairman, the price of shares to be given in payment of a dividend shall be €81.15.

For shareholders opting for payment in shares, there will be a delay between the date of payment of dividends, and May 18, 2005 inclusive, to allow for requests of payment of said dividend to authorised financial intermediaries. Consequently, any shareholder who has not exercised the option by May 18, 2005, at the latest, will only be entitled to receive payment of the dividend in cash, from May 31, 2005.

Any shareholder shall be entitled to either mode of payment of the dividend, but their choice shall extend to the entire value of the dividend in respect of which the option is offered.

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

- > either obtain the number of shares immediately greater after payment of the cash difference;*
- > or receive the number of shares immediately inferior with payment of the cash difference.*

All powers are given to the Board of Directors with the option to delegate, for carrying out all operations relating to the exercise of the option and the increase in capital that will result, and to modify the Articles of Association of the company accordingly.

> SIXTH RESOLUTION (Regulatory agreements)

The General Assembly, upon meeting the conditions of quorum and of the majority required for the annual General Assembly, having read the special report of the auditors on operations pursuant to article L 225-38 of the French Code of Commerce, notes the conclusions of the report and approves the corresponding agreements.

> SEPTIÈME RÉOLUTION (Autorisation donnée au Conseil d'administration pour opérer sur les actions de la société)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, autorise le Conseil d'administration, pour une durée de 18 mois, à faire acheter par la société ses propres actions, conformément aux dispositions des articles L225-209 et suivants du Code de commerce.

Les acquisitions pourront être effectuées en vue de :

- > l'animation du marché à travers un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers,
- > l'attribution d'actions aux salariés dans le cadre des dispositions légales,
- > l'achat pour conservation et remise à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe,
- > l'annulation des actions, sous réserve de l'adoption par l'assemblée générale extraordinaire à tenir ce jour de la 4^{ème} résolution qui lui est présentée.

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

- > le nombre de titres pouvant être acquis ne pourra être supérieur à 10 % du capital de la société soit 232 775 actions, le prix d'achat ne devra pas excéder 100 € par action ;
- > le montant maximum des fonds destinés à la réalisation de ce programme de rachat d'actions sera de 20 000 000 € ;
- > le nombre maximum de titres pouvant être acquis, ainsi que le prix maximum d'achat devront être ajustés, en cas d'attribution d'actions gratuites ou de division des actions composant le capital de la société, en fonction du nombre d'actions existant avant et après ces opérations.

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

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

Cette autorisation annule et remplace celle consentie par l'Assemblée générale ordinaire du 25 mai 2004, sous réserve de l'obtention du visa de l'AMF sur le programme de rachat d'action, objet de la présente résolution.

> SEVENTH RESOLUTION (Authorisation given to the Board of Directors to trade in the shares of the company)

The General Assembly, upon meeting the conditions of quorum and of the majority required for the annual General Assembly, authorises the Board of Directors, for a duration of 18 months, to purchase shares on behalf of the company, in accordance with the provisions of articles L225-209 and following of the French Code of Commerce.

The acquisitions are to be made in view of:

- > the animation of the market through a liquidity agreement conforming to the professional code of ethics recognised by the Authority of financial markets,*
- > the allocation of shares to employees within the scope of legal dispositions,*
- > the purchase for conversion and exchange or as payment within the scope of eventual external growth operations,*
- > the cancellation of shares, subject to adoption by extraordinary General Assembly to hold this day the 4th resolution presented to it.*

The purchase and sale of shares carried out under this authority shall be executed within the following limits:

- > the number of shares able to be acquired will not exceed 10% of the share capital of the company, or 232,775 shares, the purchase price shall not exceed €100 per share;*
- > the maximum amount of funds available for this program of share repurchase will be €20,000,000;*
- > the maximum number of shares that may be acquired, as well as the maximum price shall be adjusted, in the case of allocation of free shares or division of shares comprising the capital of the company, as a function of the number of existing shares before and after these operations.*

These share purchases may be carried out by any means, including by acquisition of blocks of shares, and at any time that the Board of Directors thinks fit, including during a public offering within the limits of the stock exchange regulations.

The General Assembly gives all powers to the Board of Directors, with the option to delegate, for making any stock exchange orders, concluding any agreements, carrying out all formalities and declarations, and, more generally, doing anything necessary for carrying out the operations that are the subject of this resolution.

This authorisation voids and replaces that consented to by the annual General Assembly on May 25, 2004, without prejudice to the obtaining of the endorsement by the French Financial Markets Authority to the share repurchase program, the subject of this resolution.

> HUITIÈME RÉOLUTION (Ratification du transfert du siège social)

L'Assemblée générale ratifie le transfert de siège social du 65, rue d'Anjou Paris (8^{ème}) au 4, square Edouard VII Paris (9^{ème}), décidé par le Conseil d'administration du 22 septembre 2004.

> NEUVIÈME RÉOLUTION (Ratification de la nomination de MAB-Finances en qualité d'administrateur)

L'Assemblée générale ratifie la nomination en qualité d'administrateur de :

MAB-Finances

SAS au capital de 560 000 €

Siège social : 4, square Edouard VII 75009 Paris

378 590 764 RCS Paris

faite à titre provisoire par le Conseil d'administration en date du 18 juin 2004, en remplacement de Monsieur Alain Chaussard, démissionnaire, MAB-Finances ayant désigné Monsieur Alain Chaussard comme représentant permanent.

> DIXIÈME RÉOLUTION (Ratification de la nomination de M. Jacques de Peretti en qualité d'administrateur)

L'Assemblée générale ratifie la nomination en qualité d'administrateur de :

Monsieur Jacques de Peretti

demeurant 22, boulevard Jean Mermoz 92200

Neuilly-Sur-Seine

faite à titre provisoire par le Conseil d'administration en date du 16 décembre 2004, en remplacement de Natexis Banques Populaires.

> ONZIÈME RÉOLUTION (Renouvellement de M. Jean-Louis Charon en qualité de censeur)

L'Assemblée générale décide de renouveler le mandat de censeur de M. Jean-Louis Charon, demeurant 135, bd Saint-Germain 75006 Paris, pour une durée de trois années venant à expiration à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos en 2007.

> DOUZIÈME RÉOLUTION (Renouvellement de M. Bertrand de Feydeau en qualité de censeur)

L'Assemblée générale décide de renouveler le mandat de censeur de Monsieur Bertrand de Feydeau, demeurant 59, avenue Kléber 75116 Paris, pour une durée de trois années venant à expiration à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos en 2007.

> EIGHTH RESOLUTION (Ratification of transfer of head office)

The General Assembly ratifies the transfer of the head office from 65, rue d'Anjou Paris 8 to 4, square Edouard VII, Paris 9, as decided by the Board of Directors on September 22, 2004.

> NINETH RESOLUTION (Ratification of appointment of MAB-Finances as Director)

The General Assembly ratifies the appointment as Director of: MAB-Finances, a duly incorporated company having a capital of €560,000

Head Office: 4, square Edouard VII 75009 Paris

378 590 764 RCS Paris

made provisionally by the Board of Directors on June 18, 2004, and replacing Mr. Alain Chaussard, outgoing, MAB-Finances having designated Mr. Alain Chaussard as permanent representative.

> TENTH RESOLUTION (Ratification of appointment of Mr. Jacques de Peretti as Director)

The General Assembly ratifies the appointment as Director of: Mr. Jacques de Peretti

of 22, boulevard Jean Mermoz 92200 Neuilly-Sur-Seine

made provisionally by the Board of Directors on December 16, 2004, replacing Natexis Banques Populaires.

> ELEVENTH RESOLUTION (Renewal of Mr. Jean-Louis Charon as a Censor)

The General Assembly renews the mandate as a Censor of Mr. Jean-Louis Charon, of 135, boulevard Saint-Germain 75006 Paris, for a period of three years, expiring at the issue of the General Assembly called to approve the accounts for the 2007 financial year.

> TWELFTH RESOLUTION (Renewal of Mr. Bertrand de Feydeau as a Censor)

The General Assembly renews the mandate as Censor of Mr. Bertrand de Feydeau, of 59, avenue Kléber 75116 Paris, for a period of three years, expiring at the issue of the General Assembly called to approve the accounts for the 2007 financial year.

> TREIZIÈME RÉOLUTION (Renouvellement de M. Michael Kasser en qualité de censeur)

L'Assemblée générale décide de renouveler le mandat de censeur de Monsieur Michael Kasser, demeurant 1000 Park Avenue, New York, New York 10021 - Etats-Unis, pour une durée de trois années venant à expiration à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos en 2007.

> QUATORZIÈME RÉOLUTION (Fixation des jetons de présence)

L'Assemblée générale décide d'allouer aux administrateurs et aux censeurs une somme de 80 000 € à titre de jetons de présence pour l'exercice en cours.

> QUINZIÈME RÉOLUTION (Fusion-absorption d'un commissaire aux comptes)

L'Assemblée générale prend acte de la fusion intervenue par voie d'absorption de la société Deloitte Touche Tohmatsu par la société Deloitte Touche Tohmatsu-Audit et constate que le mandat de commissaire aux comptes de la société, confié à la société Deloitte Touche Tohmatsu, est poursuivi par la société Deloitte Touche Tohmatsu-Audit dont la nouvelle dénomination est « Deloitte & Associés ».

> SEIZIÈME RÉOLUTION (Pouvoirs)

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

> THIRTEENTH RESOLUTION (Renewal of Mr. Michael Kasser as a Censor)

The General Assembly renews the mandate as Censor of Mr. Michael Kasser, of 1000 Park Avenue, New York, New York 10021, USA, for a period of three years, expiring at the issue of the General Assembly called to approve the accounts for the 2007 financial year.

> FOURTEENTH RESOLUTION (Fixing of director's fees)

The General Assembly grants a sum of €80,000 to Directors and Censors as director's fees for the current financial year.

> FIFTEENTH RESOLUTION (Merger of auditors)

The General Assembly takes note of the merger taking place by way of absorption of Deloitte Touche Tohmatsu by Deloitte Touche Tohmatsu-Audit and notes that the auditor's mandate of the company, conferred to Deloitte Touche Tohmatsu, is carried on by Deloitte Touche Tohmatsu-Audit which is now called "Deloitte & Associates".

> SIXTEENTH RESOLUTION (Powers)

All powers are given to the bearer of a copy or of an excerpt of the minutes of the present General Assembly for the purpose of any registration or publication pursuant to applicable legislation.

Patrimoine

Assets list

Au 31 décembre 2004, le groupe Affine gérait 340 immeubles dont 256 faisaient l'objet de contrats de crédit-bail et 84 (développant plus de 350 000 m²) acquis en pleine propriété ou financés en crédit-bail étaient donnés en location.

As of December 31, 2004, the Affine group managed a total of 340 buildings. This included 256 buildings dedicated to financial leasing to third parties and 84 rental properties (accounting for almost 350,000 m²) either owned in full by the company or lease-financed.

> LOCATION/RENTAL PROPERTIES

AU 31 DÉCEMBRE 2004/AT DECEMBER 31, 2004

Situation de l'immeuble Location	Locataire Tenant	Dépt Dept.		Surface en m ² Surface in m ²	Taux d'occupation Occupancy rate	Date d'acquisition Acquisition Date
LOCAUX D'ACTIVITÉ ET ENTREPÔTS				LIGHT INDUSTRIAL AND WAREHOUSES		
Aix-les-Milles (G. Claude)	Divers	Province	13	5 539	100 %	10/75
St Ouen l'Aumone	-	RP	95	2 658 *	0 %	12/77
Saint Priest	-	Province	69	2 310 *	0 %	01/78
Buc	Auchan France	RP	78	4 040	49 %	12/84
Clermont Ferrand	Brossette	Province	63	4 092	100 %	12/87
Bondy	CQFD	RP	93	3 174 *	100 %	04/89
Tremblay-en-France	Rockwell Collins	RP	93	1 192	59 %	10/89
St Quentin Fallavier	Europa Discount	Province	38	20 057	100 %	10/91
L' Isle d'Abeau	Biasi France	Province	38	3 050	100 %	10/91
Écully	Afimex	Province	69	1 530	100 %	12/92
Dagneux	Carrier	Province	01	5 303	100 %	04/93
Savigny-le-Temple	-	RP	77	16 806	0 %	05/93
Bondy	SSV Environnement	RP	93	1 589	100 %	06/93
Vitrolles - ZAC d'Anjoly	Geodis Logistics	Province	13	5 880	100 %	10/93
Trappes	-	RP	78	7 891	0 %	12/93
Palaiseau	-	RP	91	3 828	0 %	04/95
Croissy Beaubourg	Divers	RP	77	5 846	89 %	12/96
Vénissieux	Air Liquide Santé	Province	69	2 320	100 %	10/98
Satolas et Bonce	ND Logistics	Province	38	16 865	100 %	03/99
St Germain-lès-Arpajon	Exel	RP	91	16 289	100 %	03/99
Bussy Lettree	Premium Logistics	Province	51	19 211	100 %	01/04
Bondoufle	Premium Logistics	RP	91	21 024	100 %	01/04
Brétigny-sur-Orge	ND Logistics	RP	91	28 260	100 %	02/04

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

Situation de l'immeuble Location	Locataire Tenant	Dépt Dept.	Surface en m ² Surface in m ²	Taux d'occupation Occupancy rate	Date d'acquisition Acquisition Date	
BUREAUX						
Paris 12 (Tour Bercy)	SNCF Grandes Lignes	Paris	75	7 783	100 %	12/74
Cergy Pontoise	Peugeot	RP	95	345	3 %	12/78
Paris 8 ^{ème} - Rue Tronchet	TCP – Herman Miller	Paris	75	376	100 %	03/79
Rueil Malmaison	Divers	RP	92	3 408	90 %	09/80
Champlan	-	RP	91	1 311 *	0 %	06/81
Lyon-"Le Rhodanien"	Divers	Province	69	3 472	70 %	05/83
Sèvres	TR2E	RP	92	462	87 %	02/84
Évry	Divers	RP	91	6 585	100 %	12/84
Valbonne-Sophia Antipolis rose	Schneider Automation	Province	06	2 779	100 %	10/86
Villeurbanne-"Le Parc Tolstoï"	Soc.Nouv.Or Est	Province	69	750	100 %	10/86
Malakoff	Divers	RP	92	705	100 %	07/87
Vitrolles Bât 2	Mairie de Vitrolles	Province	13	430	100 %	09/87
Paris 13 ^{ème} (Tolbiac Bureaux)	BNP Paribas	Paris	75	1 939 *	100 %	12/87
Vitrolles Bât 1	Divers	Province	13	752	72 %	11/88
Angers	Divers	Province	49	671	52 %	02/89
Brétigny-sur-Orge	Friendly	RP	91	3 650	100 %	12/89
Avignon-Fontanille (Agroparc)	Coga	Province	84	860	100 %	04/91
Nantes (L'Aubinière 8)	Divers	Province	44	750	100 %	07/92
Valbonne-Sophia Antipolis beige	Schneider Automation	Province	06	700 *	100 %	10/92
Nantes (L'Aubinière 9)	Divers	Province	44	750	100 %	12/92
Vitrolles (Bât. 13)	CEP Veritas - Credipar	Province	13	845	100 %	12/93
Aix-en-Provence (Décisium)	Société Générale et divers	Province	13	2 168	72 %	11/94
Pantin-Tour Essor	Ifrac	RP	93	1 138	100 %	11/94
Bagnolet-rue Sadi Carnot	Divers	RP	93	4 108	100 %	03/95
Paris 3 ^{ème} -rue Réaumur	Selfor - Fast Publicité	Paris	75	1 854	25 %	11/95
Bron	Divers	Province	69	4 375	94 %	02/96
Vitrolles (Bât. 14)	Divers	Province	13	1 067	92 %	12/96
Aix-en-Provence (La Duranne)	Canon France	Province	13	880	100 %	04/97
Saint-Ouen	Sénior et Cie	RP	93	1 654	100 %	05/97
Marseille	Amec Spie Communication	Province	13	1 329	100 %	06/98
Orléans	Schneider Electric	Province	45	1 159	100 %	07/98
Villeneuve d'Ascq	Divers	Province	59	776	100 %	12/98
Bailly	Mercedes Financement	RP	78	3 096	100 %	12/99
Sophia Antipolis (Junon-Jupiter)	Amadeus	Province	06	3 461	100 %	12/99
Sophia Antipolis (Minerve)	Amadeus	Province	06	2 067	100 %	12/99
Sophia Antipolis (Les Oréades)	Amadeus	Province	06	2 307	100 %	12/00
Marseille (Grand Ecran)	Divers	Province	13	3 988	99 %	01/02
Villeurbanne	Adecco	Province	69	5 790	100 %	10/02
Saint-Germain-en-Laye	Pall France	RP	78	2 024	100 %	11/02
Saint-Germain-en-Laye	Bose	RP	78	1 450	100 %	11/02
Les Ulis	Infovista	RP	91	3 500	100 %	01/03
Montigny-le-Bretonneux	TDF	RP	78	9 546	100 %	10/03
Chatou	Divers	RP	78	4 230	100 %	11/03
Issy-les-Moulineaux	Sofreavia	RP	92	2 308	100 %	12/03
Corbeil-Essonnes	Mairie de Corbeil	RP	91	6 205	100 %	12/03
Corbeil-Essonnes	Mairie de Corbeil	RP	91	2 132	en cours	12/03
Villeneuve d'Ascq (Triopolis)	Divers	Province	59	3 052	92 %	05/04
Elancourt	Divers	RP	78	6 356	97 %	12/04
OFFICES						

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

> **LOCATION/RENTAL PROPERTIES**
AU 31 DÉCEMBRE 2004/AT DECEMBER 31, 2004

Situation de l'immeuble Location	Locataire Tenant	Dépt Dept.		Surface en m ² Surface in m ²	Taux d'occupation Occupancy rate	Date d'acquisition Acquisition Date
SURFACES COMMERCIALES						SHOPPING CENTRES
Bellerive/Allier	Conforama	Province 03		2 170	100 %	11/75
Vert St Denis	Divers	RP 77		4 565	100 %	09/77
Lannemezan Campistrou	JM Tajan	Province 65		850 *	100 %	03/85
Quincy-sous-Sénart	Divers	RP 91		3 697 *	55 %	10/86
Agen	-	Province 47		1 400	0 %	06/87
Rillieux la Pape	Norma - Bouderballah	Province 69		971	96 %	10/87
Avignon-Fontcouvert	Brossette	Province 84		3 895	100 %	03/88
HÔTELS						HOTELS
Frontignan	Faramaz et Cie	Province 34		44 chb/rooms	100 %	12/85
Orléans (Résid. étudiants)	Campus Etude	Province 45		40 chb/rooms *	77 %	02/89
Briançon	M. JP Schaeffer	Province 05		49 chb/rooms *	100 %	07/90
Biarritz	Accor Hôtel Regina	Province 64		7 chb/rooms *	100 %	12/90
RÉSIDENTIEL						RESIDENTIAL
Saint-Cloud	Divers	RP 92		9 450	100 %	12/04

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

MÉCÉNAT SPONSORSHIP

> Affine soutien 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.

> Affine supports Pro Musicis

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

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



Affine

Société anonyme au capital de 41 012 671,06 €
A French société anonyme with share capital of €41 012 671,06
712 048 735 RCS PARIS

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