Groupe Affine

# Rapport d'activité
# Activity report
# 2005

foncière
rental properties

crédit-bail immobilier
lease finance

ingénierie logistique
logistics engineering

ingénierie de la construction
construction engineering

développement
property development

centres d'affaires
business centers

# Sommaire Summary


2 Profil Profile

4 Le groupe Affine Affine Group

5 Conseil d'administration Board of directors

6 Chiffres clés Key figures

7 Six questions à Maryse Aulagnon et Alain Chaussard
Six questions to Maryse Aulagnon & Alain Chaussard

10 Activité de l'exercice Financial year activity

10 ▪ Foncière Rental properties

12 ▪ Location-financement Lease finance

13 ▪ Filiales Subsidiaries

18 Financements Financing

20 Données sociales & environnementales
Social & environmental information

22 Résultats 2005 2005 results

24 Comptes consolidés Consolidated statements

26 Comptes sociaux Company statements

28 Affine en bourse Affine on the stock market

30 Résolutions proposées à l'assemblée générale
Resolutions presented at the General Assembly

40 Patrimoine Assets list

# Profil Profile

Le groupe Affine est un opérateur indépendant, spécialiste de l'immobilier d'entreprise. Son positionnement allie la diversité de son offre à la complémentarité de ses métiers au travers de ses activités de foncière et de crédit-bail ainsi que de celles de ses filiales spécialisées : ingénierie logistique (Concerto Développement), développement immobilier (Promaffine), centre d'affaires (BFI acquise en 2005), ingénierie de la construction (Affine building construction & design, créée début 2006).

Le groupe est également présent en Belgique à travers sa filiale Banimmo acquise en février 2006.

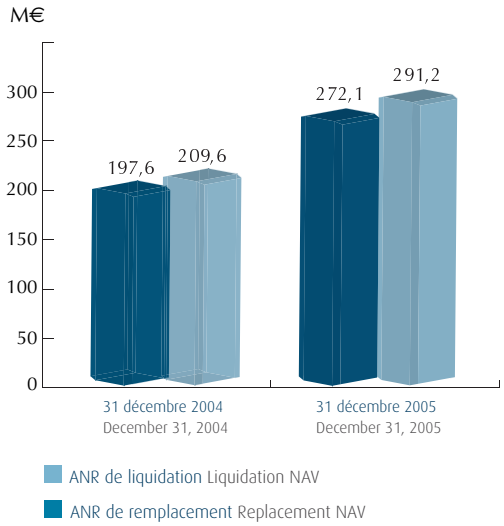
Affine est cotée sur l'Eurolist d'Euronext.

## FAITS MARQUANTS DE L'ANNÉE
## KEY FACTS OF THE YEAR

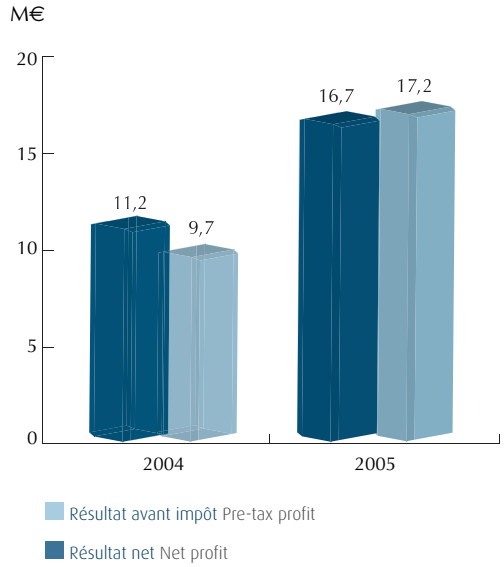
- Volume record d'investissements (117 M€)
- Forte progression du résultat consolidé (+ 77 %)
- Appel au marché (30 M€) et renforcement de la structure financière
- Élargissement à de nouvelles activités
  acquisition de BFI en 2005
  création d'Abcd début 2006 (cf. page 16)
- Expansion européenne
  acquisition d'un portefeuille résidentiel à Berlin
  implantation dans la logistique en Espagne
- Croissance externe : acquisition de la foncière belge Banimmo en février 2006
  (cf. page 17)

- Record volume of investments: (€117m)
- Strong growth in consolidated profits (+77%)
- Market equity issue (€30m) and strengthening of financial structure
- Diversification into new activities
  acquisition of BFI in 2005
  creation of Abcd in early 2006 (cf. page 16)
- European expansion
  acquisition of a residential portfolio in Berlin
  development of logistics activities in Spain
- External growth: acquisition of the Belgian property company Banimmo in February 2006
  (cf. page 17)

### ACTIF NET RÉÉVALUÉ
### NET ASSET VALUE




### RÉSULTAT CONSOLIDÉ
### CONSOLIDATED PROFIT

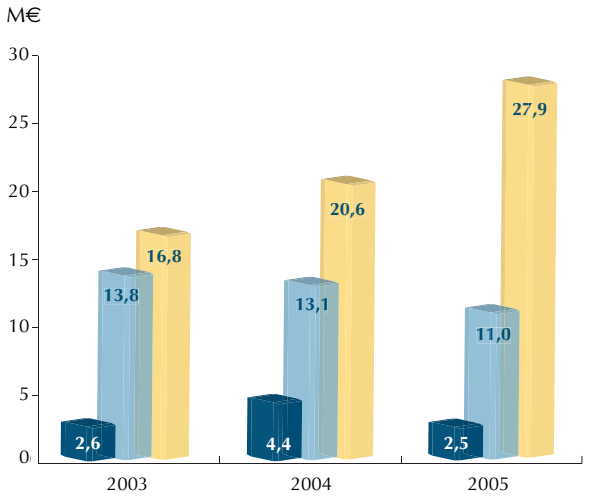


The Affine group is an independent operator specialising in the business property sector. Its positioning combines the diversity of its offering and the complementarity of its activities through its property and leasing businesses, alongside those of its specialised subsidiaries: logistics engineering (Concerto Développement), property development (Promaffine), business centres (BFI, acquired in 2005) and construction engineering (Affine building construction & design, created at the beginning of 2006).

The group is now active in Belgium through its subsidiary Banimmo since February, 2006.

Affine is listed on Euronext Eurolist.

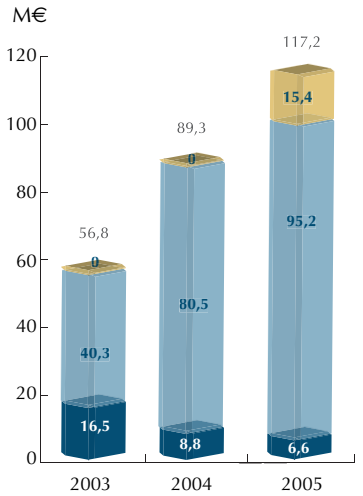
## MARGES OPÉRATIONNELLES [1]
## OPERATING MARGINS [1]




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

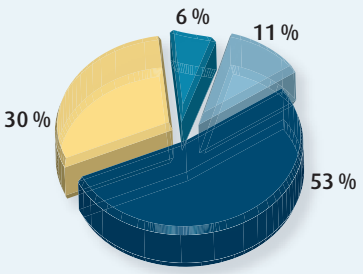
[1] avant charges financières [1] before interests

## INVESTISSEMENTS
## INVESTMENTS

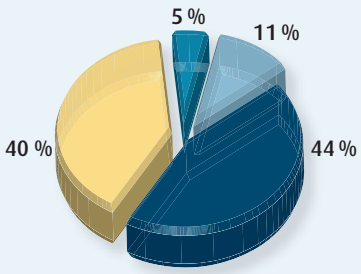



Titres de participation Equity investments
Immeubles de placement Rental properties
Location-financement Lease finance

## Des actifs diversifiés... a diversified asset portfolio
## ...et une répartition géographique équilibrée ... and a balanced regional breakdown




Bureaux Offices
Entrepôts Warehouses
Surfaces commerciales Shopping centres
Autres Other




Région parisienne Paris region
Paris Paris
Autres régions Other regions
Étranger Other countries

**Activité de foncière en pourcentage de la valeur des actifs Rental properties in percentage of asset value**

# Le groupe Affine

# Affine Group

Patrick Canac
Abcd

Francis Robert
Abcd

Ariel Lahmi
Concerto Développement

Catherine Wallerand
Juridique

Maryse Aulagnon

Alain Chaussard

Nicolas Cheminais
Immobilier

Didrik Van Caloen
Banimmo

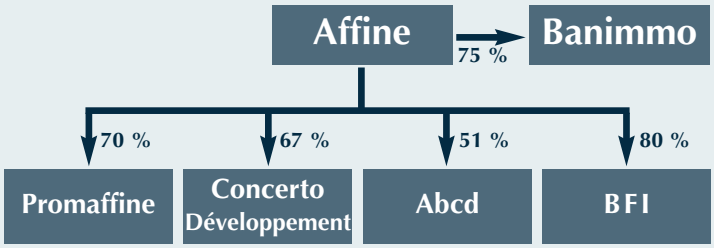
Olivier Lainé
Finance

Corinne Bonneil-Mas
Contrôle

François de Sonis
BFI

Alain Blanchet
Administratif et comptabilité

## Structure du groupe au 2 mars 2006 Structure of the group at March 2, 2006



Bernard Roth
Promaffine

# Conseil d'administration au 28 février 2006
# Board of directors at February 28, 2006

| | |
|---|---|
| **Maryse Aulagnon** | Président Chairman |
| **Alain Chaussard** | Représentant permanent de MAB-Finances, Vice-Président<br>Permanent Representative of MAB-Finances, Vice-Chairman |
| **Alain Bonte** | Représentant permanent de Holdaffine, Président de Fenalu<br>Permanent Representative of Holdaffine, Chairman of Fenalu |
| **André Frappier** | Censeur auprès des Caisses d'Epargne Censor with Caisses d'Epargne |
| **Michel Garbolino** | IRR France IRR France |
| **Ariel Lahmi** | Directeur Général de Concerto Développement<br>Chief Executive Officer of Concerto Développement |
| **Burkhard Leffers** | Membre du Directoire/activités « corporate » de Commerzbank AG<br>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<br>Member, Board of Trustees, Société Nationale Immobilière |
| **François Tantot** | |

# 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<br>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**

# Chiffres clés Key figures

| COMPTES CONSOLIDÉS | (M€) 2004[1] | (M€) 2005 | CONSOLIDATED ACCOUNTS |
|---|---|---|---|
| Chiffre d'affaires HT [2] | 86,6 | 86,3 | Revenues excluding VAT [2] |
| Investissements nouveaux | 89,3 | 117,1 | New investments |
| Immeubles de placement [3] | 80,5 | 95,2 | Rental properties [3] |
| Location-financement [4] | 8,8 | 6,6 | Lease finance [4] |
| Titres de participation [5] | - | 15,4 | Equity investments [5] |
| Bilan | | | Balance sheet |
| Total actif | 536,7 | 615,3 | Total assets |
| Immeubles de placement | 296,8 | 341,1 | Rental properties |
| Location-financement | 181,5 | 138,3 | Lease finance |
| Titres de participation | 0,8 | 26,5 | Equity investments |
| Fonds propres (avant affectation) | 161,2 | 203,3 | Equity (before allocation) |
| Ratio de solvabilité | 31,9 % | 32,2 % | Solvency ratio |
| Résultat net | 9,7 | 17,2 | Net profit |
| Dont part du groupe | 9,2 | 16,9 | Of which group share |
| Rentabilité des fonds propres | 6,0 % | 8,5 % | Return on equity |
| Patrimoine locatif [6] | | | Rental properties [6] |
| Droits inclus | 330 | 414 | Transfert taxes included |
| Hors droits | 318 | 395 | Without transfer taxes |
| Actif net réévalué part du groupe [7] | | | Group share of net asset value [7] |
| ANR de remplacement | 210 | 291 | Replacement NAV |
| ANR de liquidation | 198 | 272 | Liquidation NAV |

| COMPTES SOCIAUX | 2004 | 2005 | COMPANY ACCOUNTS |
|---|---|---|---|
| Résultat net | 16,8 | 11,0 | Net profit |
| Fonds propres (avant affectation) | 161,8 | 194,4 | Equity (before allocation) |
| Nombre d'actions au 31 décembre | 2 327 759 | 2 684 719 | Number of shares as of 31 December |
| Dividende | 9,3 | 10,9 | Dividend |
| soit par action | 4,00 € | 4,10 € | i.e. per share |

[1] retraités selon les normes IFRS
[2] après déduction des charges sur opérations immobilières
[3] en pleine propriété ou financés en crédit-bail
[4] dont 6,0 M€ d'engagement donné mais signé en 2006
[5] hors impact de la juste valeur
[6] en valeur de marché
[7] valorisation des flux futurs de la location-financement incluse

[1] adjusted to IFRS standards
[2] after deduction of expenses on real estate operations
[3] in full ownership or lease financed
[4] of which €6.0m of a 2005 firm commitment signed in 2006
[5] excluding impact of fair value
[6] market value
[7] including valuation of income from lease finance

# 6 questions à to Maryse Aulagnon & Alain Chaussard

## Quelles raisons ont motivé le rapprochement avec Banimmo ?
## What are the reasons for a partnership with Banimmo?

Cette foncière belge est un partenaire d'Affine depuis plusieurs années ; les deux sociétés ont ainsi acquis conjointement en 2005 un centre commercial à Bordeaux. La complémentarité des compétences entre les deux sociétés, les excellentes relations entre leurs équipes, et le souci permanent de diversification géographique d'Affine, qui ne saurait s'arrêter aux frontières de la France, ont donc naturellement conduit notre société à se porter candidate pour l'acquisition d'une majorité du groupe Banimmo lorsque son actionnaire a décidé de la céder. Il faut remarquer que conformément à une pratique constante dans les sociétés du groupe, les dirigeants de Banimmo sont étroitement associés à Affine, puisqu'ils ont à cette occasion pu porter leur participation de 12 à 25 % dans le capital de Banimmo. Après avoir rejoint le groupe Affine, Banimmo continuera bien entendu à réaliser des opérations en Belgique et s'attachera à développer son activité de revalorisation d'actifs tertiaires en France.

This Belgian property company has been one of Affine's partners for some years; in 2005, for example, the two companies purchased a shopping centre in Bordeaux together. The complementarity of skills in the two companies, the excellent relationships between their teams and Affine's ongoing interest in geographical diversification, which is not only confined to France, therefore naturally led our company to be a candidate for the acquisition of a majority shareholding in the Banimmo group when its shareholder decided to sell. It should be noted that, in accordance with the long-established practice of companies in the group, Banimmo's directors are closely linked to Affine, having on this occasion had the opportunity to increase their holdings in Banimmo's capital from 12% to 25%. Having joined the Affine group, Banimmo will, of course, continue to carry out transactions in Belgium and will focus on developing its business in repositionning buildings in France.

## Les activités d'Abcd et de Concerto Développement ne sont-elles pas redondantes ?
## Aren't the activities of Abcd and Concerto Développement now redundant?

Il n'y a aucune redondance, mais au contraire une grande complémentarité entre les filiales de promotion (Concerto Développement et Promaffine) et Abcd qui a en charge la réalisation de bâtiments de toutes natures (bureaux, entrepôts, hôtels, cliniques, etc.). De surcroît, la création d'Abcd entre parfaitement dans la stratégie développée par Affine visant à intervenir « en amont » dans le processus de réalisation de bâtiments tertiaires afin d'alimenter son « conduit » d'investissement et de consolider les marges réalisées sur une même opération. Il est important de préciser qu'Abcd et Concerto Développement réaliseront une part importante de leur chiffre d'affaires dans des opérations pour lesquelles Affine ne sera pas l'investisseur naturel.

They are not redundant at all. On the contrary, there is a high degree of complementarity between the property development subsidiaries (Concerto Développement and Promaffine) and Abcd, which is responsible for the "turnkey" delivery of buildings of all kinds (offices, warehouses, hotels, clinics, and so on). Moreover, the creation of Abcd fits perfectly within Affine's strategy of aiming to operate "upstream" in the process of constructing buildings for the service industry, in order to feed its investment "pipeline" and to consolidate the margins achieved in a single transaction. It is important to point out that Abcd and Concerto Développement will produce a significant amount of its turnover from transactions for which Affine will not be the natural investor.

## Comment alliez-vous la qualité des actifs en patrimoine avec leur forte rentabilité ?

## How do you combine high-quality property assets with high yields?

Le portefeuille d'Affine s'est constitué avec le temps au gré d'investissements réalisés par la société ou de l'intégration de patrimoines existant dans les sociétés ayant rejoint son périmètre. Parallèlement, les arbitrages auxquels procède la société lui ont permis de se dégager d'actifs qui n'entraient plus dans sa stratégie. Le patrimoine actuel est donc composé d'actifs de bonne qualité, localisés dans des marchés où les taux de rentabilité restent significativement plus élevés que sur les marchés « prime » parisiens. En outre, Affine réalise une part importante de ses investissements sur des actifs qui conjuguent une excellente qualité immobilière (technique ou commerciale) et un environnement juridique ou fiscal complexe qu'Affine est en mesure de traiter, mais qui rendent ces opérations incompatibles avec les politiques d'investissement et d'arbitrage des fonds et investisseurs institutionnels : Affine peut ainsi acquérir ces actifs dans des conditions satisfaisantes dans un climat concurrentiel moins vif que celui entourant la cession des actifs « prime ».

Affine's portfolio has been built up over time through investments made by the company or incorporating the existing assets of companies that have joined the group. Alongside this, the arbitrage transactions that the company has engaged in have allowed it to dispose of assets that did not fit its strategy any more. Our current portfolio is therefore made up of high-quality assets, located in markets where levels of profitability remain significantly higher than on "prime" Parisian markets. Furthermore, Affine invests significantly in assets which combine excellent quality as properties (either in technical or commercial terms) and a complex legal or tax environment that Affine is capable of handling, but which would make these transactions incompatible with the investment and arbitrage policies of institutional funds and investors: this enables Affine to acquire these assets under satisfactory conditions in a competitive environment that is less demanding than that surrounding the sale of "prime" assets.

## Avez-vous l'intention de faire appel au marché financier ?
## Do you intend to raise funds on the financial markets?

Les opérations de renforcement des fonds propres qui sont intervenues par appel au marché en juin 2005 tant sous forme d'émission d'actions nouvelles que d'ORA, nous ont montré que de nombreux investisseurs comprennent notre stratégie, apprécient nos perspectives et sont désireux d'accroître leur participation dans notre société. Pour autant les ratios financiers actuels sont satisfaisants et il ne serait pas de bonne gestion de diluer les actionnaires actuels en faisant de nouveau appel au marché sauf, bien entendu, si une nouvelle opération de croissance externe le justifiait.

The initiatives we took to increase our equity by turning to the financial markets in June 2005, in the form of the issue of both new shares and mandatory convertible bonds, showed us that many investors understand our strategy, rate our prospects highly and are keen to increase their holding in our company. For all that, our current financial ratios are satisfactory and it would not be good management to dilute the existing shareholder base by turning to the market again unless, of course, it was justified by a new external growth opportunity.

## Quelle est votre politique en matière de dividende ?
## What is your dividend policy?

Les résultats d'Affine proviennent à la fois des activités de location patrimoniale et de crédit-bail dont l'évolution est par nature assez régulière, et des activités de développement qui sont beaucoup plus variables d'une année sur l'autre puisque liées à l'avancement des opérations. Il peut en résulter une certaine volatilité, alors que nous souhaitons que nos actionnaires disposent d'une vision à long terme de la rentabilité liée à leur détention d'actions Affine. En conséquence, nous souhaitons, indépendamment du résultat, leur proposer d'accroître, dans la mesure du possible, de façon régulière le dividende à un rythme d'environ 5 % par an, étant entendu que cette rémunération peut être ponctuellement complétée comme en novembre dernier par la distribution d'actions gratuites.

Affine's profits come from both property leasing and lease finance activities, which by their nature tend to develop at a fairly steady pace, and development activities, which vary much more widely from year to year depending on the progress of particular transactions. The result of this can be a certain volatility, whilst we want our shareholders to have a long-term view of the profitability of their shareholding in Affine. Consequently, we aim to offer them, independently of our financial results, regular growth in the dividend at a rate of about 5% a year, in so far as this is possible, bearing in mind that this may sometimes be supplemented by an allocation of free shares, as it was last November.

## Êtes-vous satisfaits de la liquidité du titre sur le marché ?
## Are you happy with the stock's liquidity on the market?

Le niveau chaque année plus élevé du flottant, qui représente dorénavant prés de 46 % de la capitalisation boursière de la société, et le quasi-doublement du volume des transactions en 2005 par rapport à 2004, montrent que les actions déployées pour accroître la liquidité du marché du titre ont porté leurs fruits et permettent de satisfaire aux critères d'admission dans l'indice de référence EPRA. Pour autant, nous ne considérons pas que la situation soit devenue tout à fait satisfaisante ce qui va, bien entendu, nous inciter à poursuivre nos efforts pour faire du titre Affine un outil d'investissement dans l'immobilier coté plus attrayant encore pour une large gamme d'investisseurs.

The increase each year in the level of the float, which now represents almost 46% of the stock's market capitalisation, and the fact that transactions almost doubled in 2005 compared to 2004, demonstrate that the actions undertaken to increase the liquidity of the stock have borne fruit and have made it possible to fulfil the criteria for admission to the European benchmark EPRA index. For all that, we do not consider that the situation is yet completely satisfactory and therefore we shall, of course, continue our efforts to make the Affine stock an investment tool in the listed property company sector that is even more attractive for a wide range of investors.

# Activité de l'exercice Financial year activity

## FONCIÈRE

Affine a de nouveau enregistré un niveau record d'investissements qui s'établit à 95,2 M€ en 2005 contre 80,5 M€ en 2004. Elle a en outre participé à un important appel d'offres pour l'acquisition d'un portefeuille d'immeubles détenus par Foncière Ariane, filiale du groupe GA.

### Acquisitions

Les nouveaux investissements, réalisés en pleine propriété ou financés en crédit-bail, concernent sept opérations :

- la société Challenge, bénéficiaire d'un contrat de crédit-bail immobilier portant sur un entrepôt de 27 732 m² à Herblay (95) sous-loué à Premium Logistics ;
- la société Immobilière Saint-Cyr, bénéficiaire d'un contrat de crédit-bail immobilier portant sur un entrepôt de 38 803 m² à Saint-Cyr-en-Val (45) sous-loué à Premium Logistics et Pharmalog ;
- un ensemble immobilier de 11 bâtiments résidentiels comprenant 223 logements à Berlin dans le quartier de Zehlendorf acquis par Affinvestor, filiale à 94 % d'Affine ;
- un bâtiment à usage de bureaux de 5 584 m² rue du Dauphiné à Lyon 3e, entièrement loué à France Télécom et disposant d'une réserve foncière ;
- la reprise par Concerto Développement d'un contrat de crédit-bail portant sur un entrepôt de 21 461 m² à Roubaix-Leers (59) ;
- l'acquisition aux côtés de Banimmo Real Estate France (50/50) de la SNC « Les Jardins des Quais », bénéficiaire d'un contrat de crédit-bail portant sur un ensemble de 5 bâtiments à usage de commerces et restaurants, développant une superficie de 22 374 m², quai de Bacalan, le long des rives de la Garonne à Bordeaux (33) ;
- la reprise par Affine, en tant que crédit-preneur, d'un contrat de crédit-bail portant sur un ensemble immobilier de bureaux « Périnor » d'une surface de 7 800 m² dans le quartier de la Madeleine à Lille (59), loué essentiellement à Banque Accord.

## RENTAL PROPERTIES

Affine has again registered a record investments level of €95.2m in 2005 compared to €80.5m in 2004. It also took part in a major invitation to tender for the acquisition of a property portfolio held by Foncière Ariane, a subsidiary of the GA group.

### Acquisitions

The seven new investments were as follows, and were either acquired outright or financed through leasing:

- the company Challenge, beneficiary of a property lease finance contract for a 27,732 sqm warehouse in Herblay (Val d'Oise), which is sublet to Premium Logistics;
- the company Immobilière Saint-Cyr, beneficiary of a property lease finance contract for a 38,803 sqm warehouse in Saint-Cyr-en-Val (Loiret), which is sublet to Premium Logistics and Pharmalog;
- a property complex of 11 residential buildings comprising 223 accommodation units in Berlin in the Zehlendorf district acquired by Affinvestor, a subsidiary that is 94% owned by Affine;
- a building used for offices of 5,584 sqm in rue du Dauphiné in the 3rd district in Lyon, which is fully let to France Télécom and has a reserve of land for future building;
- the purchase by Concerto Développement of a lease finance contract for a 21,461 sqm warehouse in Roubaix-Leers (Nord);
- the acquisition in conjunction with Banimmo Real Estate France (50/50) of the partnership "Les Jardins des Quais", beneficiary of a property lease finance contract for a complex of 5 buildings used as shops and restaurants covering an area of 22,374 sqm on quai de Bacalan, on the banks of the Garonne in Bordeaux (Gironde);
- the purchase by Affine, as lessee, of a lease finance contract for "Périnor", an office complex of 7,800 sqm in the Madeleine district of Lille (Nord), largely let to Banque Accord.

Lille (59)

## Cessions

Les cessions d'actifs ont concerné quinze immeubles :

- un entrepôt de 28 260 m² à Brétigny-sur-Orge (91) ;
- un appartement à Bruxelles et un groupement forestier appartenant à la société SIPEC acquise fin 2004 ;
- un entrepôt de 16 865 m² à Satolas et Bonce (38) ;
- un hôtel de 98 chambres à Briançon (05) détenu à 50 % par Affine ;
- un centre commercial de 2 170 m² à Bellerive-sur-Allier (03) ;
- une surface de vente de 3 895 m² à Avignon (84) ;
- une surface de vente de 4 092 m² à Clermont-Ferrand (63) ;
- quatre immeubles de bureaux représentant une surface globale de 3 094 m² à Vitrolles (13) ;
- un immeuble de 11 078 m² de bureaux « Tolbiac-Masséna » à Paris 13e, dont Affine était propriétaire d'une quote-part de 17,5 % ;
- la quote-part (33 %) d'un terrain à Corbas-Saint Priest (69) ;
- un entrepôt de 27 732 m² à Herblay (95) ;
- la société SAS rue des Rosiers, détentrice d'un immeuble à Saint Ouen (93).

L'ensemble de ces cessions, d'un montant global de 69,9 M€, a permis de dégager une plus-value nette consolidée de 9,4 M€ (contre 5,8 M€ en 2004).

## Transactions

Sales of assets concerned the following fifteen properties:

- a 28,260 sqm warehouse in Brétigny-sur-Orge (Essonne);
- an apartment in Brussels and a forestry group belonging to the company SIPEC, which was acquired at the end of 2004;
- a 16,865 sqm warehouse in Satolas-et-Bonce (Isère);
- a 98-bedroom hotel in Briançon (Hautes-Alpes), 50% owned by Affine;
- a 2,170 sqm shopping centre in Bellerive-sur-Allier (Allier);
- a 3,895 sqm sales outlet in Avignon (Vaucluse);
- a 4,092 sqm sales outlet in Clermont-Ferrand (Puy-de-Dôme);
- four office buildings with a total surface area of 3,094 sqm in Vitrolles (Bouches du Rhône);
- an 11,078 sqm office building, "Tolbiac-Masséna", in the 13th district in Paris, of which Affine's held a 17.5% stake;
- a share (33 %) in a plot of land in Corbas-Saint-Priest (Rhône);
- a 27,732 sqm warehouse in Herblay (Val d'Oise);
- the company SAS rue des Rosiers, owner of a building in Saint-Ouen (Seine-Saint-Denis).

Together, these sales totalled €69.9m, producing a consolidated net capital gain of €9.4m (compared to €5.8m in 2004).

## Gestion locative

Affine a signé 23 baux portant sur 40 642 m². Les recettes locatives, en progression de 21,9 %, s'établissent à 31,6 M€ contre 25,9 M€ pour l'exercice précédent. Cette progression résulte à la fois de la hausse des loyers existants, du solde positif des loyers des immeubles acquis ou cédés, et de la baisse sensible des vacances. Ainsi à périmètre constant, les loyers annuels contractuels des baux en cours au 31 décembre ont progressé en un an de 9,5 %.

Au 31 décembre 2005, le taux d'occupation financier du patrimoine (hors immeuble en restructuration) s'établit à 95,4 % contre 91,1 % au 31 décembre 2004.

## Lease management

Affine signed 23 leases relating to 40,642 sqm. Revenue from leasing activities grew by 21.9 % to €31.6m compared to €25.9m for the previous financial year. This was due to both increases in existing rents, a positive balance of rents from properties that were bought or sold, and a marked decline in vacant premises. Compared on a like-for-like basis, contractual annual rents for leases in effect on December 31 grew by 9.5% over the year. At December 31, 2005, the financial occupation rate of Affine's property assets (excluding a building undergoing redevelopment) was 95.4% compared to 91.1% at December 31, 2004.

## Valeur du patrimoine

L'adoption du régime SIIC par la société en 2003 s'est accompagnée d'une réévaluation de son bilan au

## Value of assets

The company's decision to elect the SIIC (French REIT) status was accompanied by a revaluation of its balance sheet

St-Michel-sur-Orge (91)

1er janvier 2003 sur la base des expertises et évaluations hors droits au 31 décembre 2002.
En vue d'appliquer les normes comptables IFRS, la société a procédé cette année à l'estimation de la quasi totalité de son patrimoine locatif au 31 décembre par de nouvelles expertises externes. A la fin de 2005, la valeur hors droits du patrimoine locatif s'élevait à 395 M€, pour une valeur nette comptable de 334 M€, dégageant une plus-value latente de 61,3 M€. A périmètre constant, la valeur de marché a progressé de l'ordre de 13 % entre fin 2004 et fin 2005.

on 1st January 2003 on the basis of expert appraisals and valuations excluding transfer tax as at December 31, 2002. In order to apply IFRS accounting standards, the company proceeded this year to have almost all of its rental property assets valued by new external expert appraisers. At the end of 2005, the value excluding transfer tax of Affine's rental properties stood at €395m, for a net book value of €334m, producing a net capital gain of €61.3m. Market values rose by around 13% on a like-for-like basis between the end of 2004 and the end of 2005.

**Titres de participation Altaréa**

Suite à la cession d'Imaffine à Altaréa en 2004, Affine bénéficiait d'un droit de souscription d'actions à hauteur d'environ 4,2 % du capital d'Altaréa. En mai 2005, Affine a exercé ses 300 000 bons de souscription et souscrit à ce titre 231 000 actions de la société Altaréa pour un montant de 14,2 M€.

**Altaréa equity investment**

Further to the sale of Imaffine to Altaréa in 2004, Affine acquired the right to a share call option in the amount of approximately 4.2% of Altaréa's capital. Affine exercised its 300,000 warrants in May 2005 and subscribed to 231,000 shares in Altaréa, for a sum of €14.2m.

## LOCATION-FINANCEMENT

### Nouveaux contrats

Deux avenants ont été signés pour un montant global de 0,6 M€. En outre, un engagement ferme de 6 M€ a été donné à la SA Mirages, et accepté par celle-ci, pour le financement en crédit-bail (intervenu fin janvier) portant sur l'acquisition d'un terrain à Saint-Michel-sur-Orge (91) et la construction du siège social et d'une plate-forme de distribution pour l'Ile-de-France de la société Jacquet.

### Levées d'option

Au cours de l'exercice, 25 crédits-preneurs ont exercé leur option d'achat, dont 9 par anticipation. Le montant des engagements bruts correspondant à ces cessions s'élève à 37,6 M€ et la plus value dégagée, nette de reprise de provisions et d'indemnité de résiliation, à 3,0 M€.
Les principales levées d'option anticipées ont concerné :

- un ensemble de commerces et parkings à Saint-Ouen (93) ;
- un entrepôt de 4 148 m² à Aulnay-sous-Bois (93) ;
- des locaux d'activité de 6 600 m² à Clichy-sur-Seine (92) ;
- un hôtel Climat de France à Paris 12e ;
- une résidence pour personnes âgées à La Couture Boussey (27).

## LEASE FINANCE

### New contracts

Two supplementary agreements were signed for a total of €0.6m. Furthermore, a firm commitment of €6.0m was made to the company SA Mirages and accepted by it for lease financing (at the end of January) the acquisition of a plot of land in Saint-Michel-sur-Orge (Essonne) and the construction of the head office and distribution platform for the Ile-de-France region for the Jacquet company.

### Options exercised

During the course of the financial year, 25 lessees exercised their option to purchase, nine of them before the end of their lease. The amount of gross liabilities corresponding to these sales totalled €37.6m, producing a capital gain net of reversal of provisions and indemnity for termination of €3.0m. The main options exercised before the end of their leases were as follows:

- a shopping and parking complex in Saint-Ouen (Seine-Saint-Denis);
- a 4,148 sqm warehouse in Aulnay-sous-Bois (Seine-Saint-Denis);
- 6,600 sqm of business premises in Clichy-sur-Seine (Hauts-de-Seine);
- a Climat de France hotel in the 12th district of Paris;
- a retirement home in La Couture Boussey (Eure).

Bordeaux (33)

## Évolution des engagements

A la fin de l'exercice, le nombre d'actifs adossés aux contrats et avenants s'établit à 230 pour un montant d'engagements nets de 133 M€, contre 175 M€ à la fin de l'exercice précédent.

Les deux actifs dont les contrats sont résiliés, mais pour lesquels un des locataires paye une indemnité d'occupation précaire, ont une valeur nette comptable de 1,8 M€ représentant 1,4 % 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 2005 à 2,1 M€ au même niveau que l'an dernier. 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 0,5 % de l'encours financier total, après prise en compte des garanties.

## Change in outstandings

At the end of the financial year, the number of assets bound by contracts and supplementary agreements totalled 230, to give an amount outstanding of €133m compared to €175m at the end of the previous financial year. The two assets for which contracts were terminated, but for which one of the tenants is paying an indemnity for precarious occupancy, have a net book value of €1.8m, representing 1.4% of net outstandings. The level of bad debts on the portfolio (excluding indemnities for termination) totalled €2.1m at December 31, 2005, similar to the previous year. Full provision is made for this on the basis of the amount due excluding tax, minus any guarantees. Outstanding amounts due from potential bad debts represents only 0.5% of total amounts outstanding, after taking guarantees into account.

| (EN M€) | 2003 | 2004 | 2005 | (IN €m) |
|---|---|---|---|---|
| Engagements bruts (*) | 441 | 423 | 379 | Gross outstandings (*) |
| Engagements nets (*) | 201 | 175 | 133 | Net outstandings (*) |

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

## Redevances

Le montant des redevances de crédit-bail s'est élevé à 36,1 M€ pour l'exercice 2005 contre 41,6 M€ au titre de 2004. Cette diminution est la conséquence directe de l'érosion des encours.

## Income

Income from leasing activities totalled €36.1m for the 2005 financial year compared to €41.6m for 2004. This is a direct consequence of the reduction in outstanding debts.

# FILIALES

Au cours de l'exercice, quatre filiales (dont deux acquises en 2005) bénéficiaires de contrats de crédit-bail immobilier portant sur des entrepôts ont fait l'objet d'une dissolution par confusion de patrimoine avec Affine, qui a ensuite levé l'option d'achat anticipé pour trois des contrats. Il s'agit des sociétés Immobilière Bondoufle (Bondoufle), Challenge (Herblay), Immobilière Saint-Cyr (Saint-Cyr-en-Val) et Courbet Développement (Vatry), dont l'option d'achat sera levée en 2006.

Le tableau de l'ensemble des filiales et participations figure dans l'annexe financière.

# SUBSIDIARIES

During the course of the financial year, four subsidiaries (two of which were acquired in 2005) that were beneficiaries of property lease finance contracts for warehouses were dissolved by merging their assets with Affine, which subsequently exercised an early option to purchase on three of these contracts. The companies concerned were Immobilière Bondoufle (Bondoufle), Challenge (Herblay), Immobilière Saint-Cyr (Saint-Cyr-en-Val) and Courbet Développement (Vatry), for which the option to purchase will be exercised in 2006.

A table showing all subsidiaries and shareholdings is shown in the financial appendix.

La Bisbal del Penedes

## Concerto Développement

La commercialisation de la zone de Marly-la-Ville (95) s'est poursuivie par la signature d'un contrat de promotion immobilière avec le fonds allemand CGS pour la réalisation d'un bâtiment de 32 595 m² loué à Samada (prestataire logistique du groupe Monoprix). La construction a débuté en octobre pour une livraison prévue au début du deuxième trimestre 2006.

Concernant la plate-forme de 15 300 m² de Mitry-Mory (77), le locataire L'Oréal a obtenu l'autorisation d'exploiter ce bâtiment qui a été cédé également à CGS. La construction devrait s'achever fin juin 2006.

L'année 2005 a été marquée par l'implantation du groupe en Espagne : Concerto Développement a créé la filiale Concerto Développement Iberica, qui a signé l'acquisition d'un premier terrain de 24 545 m² à 70 km de Barcelone sur la zone de La Bisbal del Penedes. La réalisation d'un bâtiment logistique de 15 250 m², vendu en état futur d'achèvement au fonds Crescent Euro Industrial Lux, sera terminée au deuxième trimestre 2006. Plusieurs autres projets sont en cours d'étude à Madrid et Barcelone.

Des travaux importants de remise aux normes ont été entrepris dans le bâtiment de 21 461 m² loué à Facam et Stocktrans à Roubaix-Leers (59). Ces travaux sont réalisés en milieu occupé et ne durent que quelques mois, le bâtiment devant être ensuite cédé à un investisseur.

Enfin, deux projets pour lesquels Concerto Développement a déposé des permis de construire sont en cours :

- promesse d'acquisition d'un terrain de 92 200 m² à Hem-Lille (59) pour la réalisation d'un bâtiment logistique de 40 000 m² ;
- projet de réalisation d'une plate-forme logistique de trois bâtiments d'une surface totale de 85 000 m² à Monteleger-Valence (26).

Le chiffre d'affaires s'est élevé à 13,2 M€ contre 26,2 M€ en 2004 (dont 17,5 M€ étaient issus de l'opération de réhabilitation et de revente de l'entrepôt de Trappes). Le bénéfice net consolidé part du groupe s'établit à 0,3 M€ contre 1,6 M€ en 2004. La contribution du sous-groupe au résultat consolidé part du groupe est négative de 970 K€.

## Concerto Développement

Commercial development of the Marly-la-Ville (Val d'Oise) area continued with the signature of a property development contract with the German fund CGS for the construction of a 32,595 sqm building let to Samada (the logistics provider for the Monoprix group). Construction began in October, with delivery scheduled for the beginning of the second quarter of 2006.

With regard to the 15,300 sqm platform in Mitry-Mory (Seine-et-Marne), the tenant, L'Oréal, obtained an authorisation to operate the building, which was also sold to CGS. Construction should be finished by the end of June 2006.

2005 was marked by the group establishing a presence in Spain: Concerto Développement created a subsidiary, Concerto Développement Iberica, which signed a contract for the acquisition of a first plot of land of 24,545 sqm, 70 km from Barcelona in the La Bisbal del Penedes area. The construction of a 15,250 sqm logistics building, which has been sold prior to the completion of construction to the Crescent Euro Industrial Lux fund, will be finished during the second quarter of 2006. Several other projects in Madrid and Barcelona are under consideration.

Some major works to bring it up to current standards have been undertaken on the 21,461 sqm building let to Facam and Stocktrans in Roubaix-Leers (Nord). This work will be carried out whilst the premises remain occupied and should only last a few months. The building is then to be sold to an investor.

Finally, two projects for which Concerto Développement has applied for building permits are under way:

- a promise to purchase a 92,200 sqm plot of land in Hem-Lille (Nord) for the construction of a 40,000 sqm logistics building;
- a plan to build a logistics platform comprising three buildings with a total surface area of 85,000 sqm in Monteleger-Valence (Drôme).

Turnover totalled €13.2m compared to €26.2m in 2004 (of which €17.5m came from the redevelopment and sale of the warehouse in Trappes). The group share of consolidated net profits was €0.3m compared to €1.6m in 2004. The subsidiary's contribution to the group share of consolidated results was negative by €970,000.

Rue Copernic (Paris 16e)

## Promaffine

L'activité de Promaffine a porté en premier lieu sur les opérations initiées en 2004 :

- la précommercialisation de l'ensemble résidentiel de 2 500 m² rue Copernic à Paris 16e est réalisée à plus de 70 % ;
- la reconversion en résidentiel d'un couvent classé monument historique à Dole (39) s'est poursuivie et dix appartements sur douze sont déjà commercialisés ;
- l'extension pour le compte d'Affine d'un bâtiment de 1 800 m² destinés aux services techniques de la mairie de Corbeil-Essonnes (91) a été livrée en fin d'année.

Une mission de conseil a été confiée par Eurazéo à Promaffine pour la valorisation de cinq actifs de la rue de la République à Marseille (13) ainsi que pour l'élaboration d'une réflexion stratégique sur des friches industrielles. Eurazéo a également confié à Promaffine une mission de maîtrise d'ouvrage déléguée d'un projet de 20 000 m² de logements rue Fauchier à Marseille.

Par ailleurs, trois nouveaux projets sont en cours :

- Rennes-Chantepie (35) : Promaffine a été désigné lauréat d'une consultation organisée pour un projet de 8 300 m² de logements en accession ; le projet a été globalement validé par l'aménageur et le dépôt de permis est prévu début 2006 ;
- Paris 11e : conception d'un projet d'hôtel industriel de 28 000 m² en copromotion ;
- Lyon 3e, rue du Dauphiné : étude pour le compte d'Affine d'une extension de l'ordre de 6 500 m².

Promaffine et ses filiales ont enregistré en 2005 un bénéfice part du groupe de 353 K€ contre une perte de 57 K€ en 2004. La contribution du sous-groupe au résultat consolidé part du groupe s'élève à 386 K€.

## Promaffine

Promaffine's activities focussed first on operations launched in 2004:

- advance sales for a 2,500 sqm residential complex in rue Copernic in the 16th district of Paris have resulted in sales of over 70% of the building;
- the conversion into residential of a convent classified as a historic monument in Dole (Jura) accommodation has continued, with ten of the twelve apartments now sold;
- the extension on behalf of Affine of a 1,800 sqm building for the engineering department of the town hall in Corbeil- Essonnes (Essonne) was delivered at the end of the year.

Promaffine was retained by Eurazéo as consultant, to value five assets in the Rue de la République in Marseille (Bouches-du-Rhône) and to develop a strategy on industrial wastelands. Eurazéo also awarded Promaffine a project management contract for a 20,000 sqm residential development in the Rue Fauchier in Marseille.

Three new projects are also under way:

- Rennes-Chantepie (Ille-et-Vilaine): Promaffine won the invitation to tender for an 8,300 sqm residential development project; the project has received full approval from the developer and applications for building permits were due to be filed in early 2006.
- Paris 11th district: design for a 28,000 sqm office and industrial building under co-development;
- Lyon 3rd district, rue du Dauphiné: study for Affine of an extension of around 6,500 sqm.

In 2005 Promaffine and its subsidiaries posted profits of €353,000 (group share) compared to a loss of €57,000 in 2004. The subsidiary's contribution to the group share of consolidated results was €386,000.

## Buro Facil Ity (BFI)

Edouard VII Facility, filiale à 80 % d'Affine, a acquis au cours du premier semestre le groupe de centres d'affaires BFI (Buro Facil Ity).

Ce groupe a développé depuis 1999 un réseau de centres d'affaires de taille moyenne, en gestion directe ou en franchise, en Ile-de-France (Champs Elysées, Concorde, La Défense, Boulogne) et dans trois grandes métropoles (Lyon, Marseille, Toulouse). Au cours de l'été, les centres de Rueil-Malmaison et Opéra-Louvre ont été ouverts et BFI a acquis un fonds de commerce comprenant des bureaux et salles de réunions à la Seyne-sur-Mer et à Toulon (83).

Son rapprochement avec Affine vise à conférer à BFI les moyens de son développement en vue de disposer à terme d'un réseau d'une trentaine de centres en France.

La contribution d'Edouard VII Facility et de ses filiales au résultat consolidé part du groupe s'élève à - 366 K€.

## Buro Facil Ity (BFI)

Edouard VII Facility, a subsidiary owned 80% by Affine, acquired the business centre group BFI (Buro Facil Ity) during the first half of the year.

Since 1999 the group has developed a network of medium-sized business centres, either directly managed or franchised, in the Ile-de-France region (Champs Elysées, Concorde, La Défense and Boulogne) and three major French cities (Lyon, Marseille and Toulouse). Over the course of the summer, centres were opened in Rueil-Malmaison and Opéra-Louvre and BFI acquired a business comprising offices and meeting rooms in Seyne-sur-Mer and Toulon (Var).

Its merger with Affine is designed to give BFI the resources it needs to grow, in order to develop in the long term a network of around thirty centres in France.

The contribution of Edouard VII Facility and its subsidiaries to the group share of consolidated results was negative at €366,000.

### Création d'Affine building construction & design (Abcd)

**Nouvel acteur du « clé en main » en France et à l'international**

Le groupe Affine a annoncé début 2006 la création d'une nouvelle filiale, Affine building construction & design (Abcd) dédiée à l'ingénierie de la construction clé en main. Cette nouvelle entité vient compléter les modes d'intervention d'Affine dans l'immobilier d'entreprise.

A travers une approche innovante de l'activité de concepteur constructeur, Abcd s'attachera à assurer, pour le groupe ou pour des clients tiers, la réalisation de leurs projets immobiliers (bureaux, plates-formes logistiques, centres commerciaux, unités de production, centres de recherche, établissements de soins, etc).

Abcd exercera son métier dans trois domaines majeurs :

- la logistique
- les opérations complexes
- l'accompagnement des clients à l'international

La vocation d'Abcd est fortement européenne : elle développera ainsi des projets en France, mais également en Espagne, en Allemagne et en Grande-Bretagne.

### Creation of Affine building construction and design (Abcd)

**A new player for "turnkey" projects in France and at the export**

Affine group announced at the beginning of 2006 the creation of a new subsidiary, Affine building construction & design (Abcd), dedicated to the engineering of turnkey construction. This new entity will expand Affine's expertise in the commercial property sector.

Through an innovating approach of the design and construction activity, Abcd will provide reliable solutions to the group and third parties for the realization of their real estate projects (offices, logistics platforms, shopping centers, production units, research centers, care facilities…).

Abcd will cover three areas:

- logistics
- complex operations
- coaching of clients abroad

Abcd will clearly be Europe-oriented: it will lead projects in France, but also in Spain, Germany and Great Britain.

Bruxelles

## Banimmo Real Estate rejoint le groupe Affine

Le 24 février 2006, le groupe Affine, associé au management de Banimmo, a signé un contrat portant sur l'acquisition auprès de Lend Lease Global Properties (détenu par Macquarie Global Property Advisors – MGPA) de 88 % du capital de sa filiale luxembourgeoise GP Beta Holding, qui détient elle-même la totalité du capital de la foncière belge Banimmo Real Estate SA/NV, ainsi que de sa filiale française Banimmo Real Estate France. L'exécution de cet accord est intervenue le 28 février.

Cette acquisition a été faite sur la base d'une valorisation de 103,5 millions d'euros pour 100 % du groupe; son financement est assuré par les ressources propres d'Affine relayé par un crédit bancaire, sans appel au marché lors de cette transaction. Affine a acquis 75 % du capital tandis que les dirigeants actuels de Banimmo ont porté leur participation de 12 à 25 %. Ultérieurement, Affine pourrait céder une partie de ses actions à des investisseurs institutionnels, tout en conservant la majorité du capital de GP Beta Holding.

Banimmo est une foncière spécialisée dans l'immobilier d'entreprise ; ses équipes ont acquis une compétence reconnue dans la revalorisation d'immeubles de bureaux. Elle détient un portefeuille d'actifs immobiliers estimé fin 2005 à 276,3 millions d'euros pour 250 000 m² de bureaux sur Bruxelles et Anvers. Parmi ces actifs, on peut compter la Tour Brouckère, Alma Court, le site Honeywell dans le parc Da Vinci, l'ancien centre de formation d'IBM à La Hulpe, Atlantic House, etc., soit au total 20 immeubles ou projets en Belgique ainsi que 2 au Luxembourg et 3 en France (à Colombes, Bordeaux et Clamart). Les bureaux représentent 73 % du portefeuille, le solde étant constitué d'hôtels (16 %), d'entrepôts (6 %) et de commerces (5 %). Le résultat net consolidé de Banimmo s'est élevé à 9,8 millions d'euros en 2005 contre 13,4 millions d'euros en 2004.

Grâce à cette opération qui illustre la stratégie de développement d'Affine dans les pays européens voisins de la France, le portefeuille total du groupe comprend désormais une centaine d'immeubles d'une valeur de 687 millions d'euros. L'expertise des équipes de Banimmo permettra au groupe d'élargir son champ d'action en tant qu'investisseur, notamment en France et en Belgique. Par ailleurs, la rentabilité attendue des actifs de Banimmo permet d'anticiper, dès l'année 2006, une contribution significative au résultat consolidé d'Affine sur la base d'un résultat du groupe Banimmo du même ordre que celui de 2004.

## Banimmo Real Estate joins the Affine group

On 24 February, Affine signed a Sale and Purchase Agreement for the acquisition from Lend Lease Global Properties (owned by Macquarie Global Property Advisors - MGPA) of 88% of its Luxembourg subsidiary GP Beta Holding, owner of the Belgium real estate company Banimmo Real Estate SA/NV as well as its French subsidiary Banimmo Real Estate France. The closing of the transaction took place on 28 February 2006.

This acquisition has been made on the basis of a €103.5m valuation for 100% of the company; the transaction is financed by company resources coupled by a bank loan, with no access to the public market. As part of this transaction, Affine acquired 75% of the company, while Banimmo's management raised its interests from 12% to 25%. At a later stage, Affine could also sell part of its shares to institutional investors, but intends to remain a majority shareholder in GP Beta Holding.

Banimmo is a company specialising in commercial real estate. Banimmo's team is recognised for its skills in repositioning office buildings. As of December 2005, the real estate portfolio of the company reached an estimated value of €276.3m for a total surface of 250,000 sqm, mainly composed of offices in Brussels and Antwerp. Assets include the Brouckère Tower, Alma Court, the Honeywell site in the Da Vinci park, the former IBM training centre of La Hulpe, Atlantic Houses, etc. or total of 20 buildings and projects in Belgium as well as 2 assets in Luxembourg and 3 in France (in Colombes, Bordeaux and Clamart). The office premises represent 73% of the portfolio. The portfolio also includes 16% of hotels, 6% of warehouses and 5% of retail assets. The net annual profit for Banimmo in 2005 amounted to €9.8m against €13.4m in 2004.

This transaction illustrates the development strategy of Affine in Euro zone countries surrounding France. The portfolio of the Group now comprises around 100 buildings with a value of €687m. The expertise of Banimmo's team will allow the group to enlarge its field of actions as an investor, notably in France and Belgium. In addition, the acquisition of Banimmo is expected to make a significant contribution to the consolidated result of Affine, as of fullyear 2006, on the basis of Banimmo's financial results achieved in 2004.

# Financements Financing

La forte activité de 2005 s'est accompagnée de la mise en place de financements par les banques partenaires d'Affine, mais également par la reprise de contrats de crédit-bail (en tant que crédit-preneur), soit par le rachat de sociétés bénéficiaires de ces contrats, soit directement par Affine.

Le montant global des nouveaux emprunts s'élève à 123 M€ pour l'exercice ; les principaux crédits ont été contractés auprès :

- du Crédit Foncier (8,0 M€) pour la reprise des parts des autres crédits-bailleurs et les travaux d'extension du centre de thalassothérapie Atlanthal à Anglet (64) ;
- de Hypo Real Estate Capital France (14 M€) pour l'acquisition de la société Sipec, réalisée en 2004, détenant un immeuble de 123 logements, 4 commerces et 13 parkings à Saint-Cloud (92) ;
- d'Aareal Bank AG (15,5 M€) en faveur d'Affinvestor (filiale allemande d'Affine à 94 %) pour l'acquisition de l'ensemble immobilier de logements à Berlin ;
- de Landesbank Saar (3,2 M€) pour un immeuble à Saint-Germain-en-Laye (78) ;
- d'Aaréal Bank France (7 M€) pour le refinancement complémentaire d'un portefeuille d'immeubles en location ;
- de la Société Générale (5,2 M€) pour un ensemble immobilier rue du Dauphiné à Lyon 3e (69) ;
- de Natexis Banques Populaires (15,5 M€) pour des titres de participation détenus par Affine.

Les crédits-baux repris par le groupe Affine ont été les suivants :

- 15,2 M€ par l'acquisition des sociétés Immobilière Saint-Cyr et Challenge ; financement complémentaire de 12,1 M€ assuré par le Crédit Foncier ;
- 8,1 M€ par l'acquisition de 50 % de la SNC « Les Jardins des Quais » à Bordeaux (33) ;
- 2,1 M€ par Concerto Développement pour l'entrepôt de Roubaix-Leers (59) ;
- 5,7 M€ portant sur l'ensemble immobilier « Périnor » à Lille (59).

La société dispose, par ailleurs, de 31 M€ de lignes de crédit confirmées à court terme lui permettant de saisir rapidement des opportunités d'investissements avant la mise en place d'un financement long terme.

The high level of activity produced in 2005 was supported by financing arrangements put in place by Affine's partner banks, but also by the purchase of lease finance contracts (as a lessee) or by the acquisition of companies that were the beneficiaries of these contracts, or directly by Affine itself.

The total amount of new borrowing was €123m for the financial year; the main loans taken out were as follows:

- Crédit Foncier (€8.0m) for the acquisition of the shares of other lessors and extension work on the Atlanthal thalassotherapy centre in Anglet (Pyrénées-Atlantiques);
- Hypo Real Estate Capital France (€14.0m) for the acquisition of the Sipec company, which took place in 2004, owner of a building comprising 123 residential units, 4 shops and 13 parking lots in Saint-Cloud (Hauts-de-Seine);
- Aareal Bank AG (€15.5m) in favour of Affinvestor (a German subsidiary, which is 94 % owned by Affine) for the acquisition of a residential complex in Berlin;
- Landesbank Saar (€3.2m) for a building in Saint-Germain-en-Laye (Yvelines);
- Aaréal Bank France (€7.0m) for additional refinancing for a portfolio of rental properties;
- Société Générale (€5.2m) for a property complex located in the Rue du Dauphiné in the 3rd district in Lyon (Rhône);
- Natexis Banques Populaires (€15.5m) for equity investment by Affine.

Leases purchased by the Affine group were as follows:

- €15.2m through the acquisition of the companies Immobilière Saint-Cyr and Challenge; additional financing of €12.1m provided by Crédit Foncier;
- €8.1m through the acquisition of 50% of the partnership Les Jardins des Quais in Bordeaux (Gironde);
- €2.1m through Concerto Développement for the warehouse in Roubaix-Leers (Nord);
- €5,7m relating to the Périnor property complex in Lille (Nord).

In addition, the company has access to €31m in confirmed short-term lines of credit, giving it the opportunity to seize investment opportunities quickly before having obtained agreement for long-term financing.

Saint-Cyr-en-Val (45)

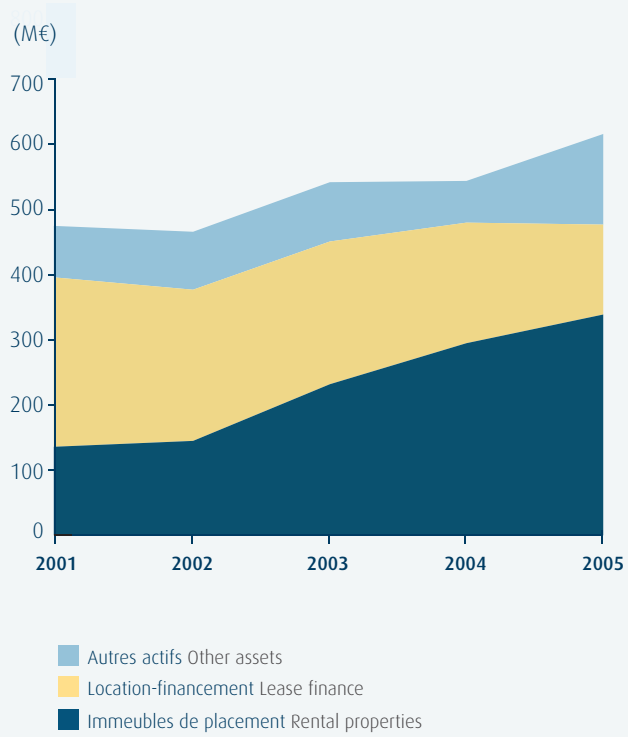
Compte tenu d'une importante trésorerie à la fin de l'exercice 2005, la dette nette envers les établissements de crédit diminue d'environ 6 % et s'établit à 302 M€. Elle ne représente que 1,5 fois les fonds propres. Le rapport des frais financiers sur la moyenne des dettes financières nettes reste stable à 4,3 %. La durée résiduelle moyenne de la dette s'établit à 6,6 années à fin 2005.

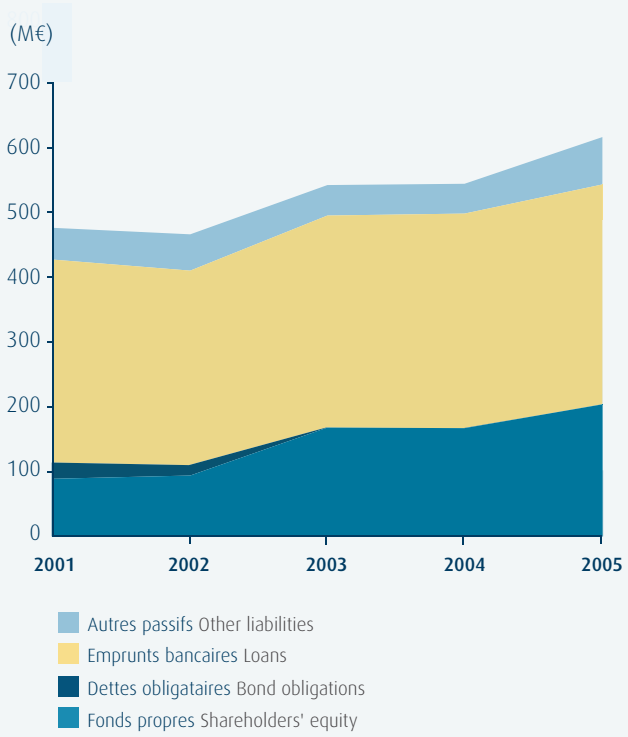
Concernant les risques financiers, outre le risque de liquidité et de trésorerie couvert par les lignes de crédit confirmées, la société couvre systématiquement son risque de taux d'intérêt par des opérations de marché (principalement des caps) contractés auprès d'établissements bancaires de premier plan. Des opérations de swaps de taux d'intérêt peuvent également être traitées, la société étant reconnue comme contrepartie par les établissements concernés. Au 31 décembre 2005, l'excédent d'emplois à taux fixe financé par des ressources à taux variable est couvert en totalité par des caps dont le prix d'exercice moyen s'élève à 5,1 %.

Given the high level of net cash at the end of the 2005 financial year, the net debt to credit institutions has been reduced by around 6%, to €302m. It now represents only 1.5 times shareholders' equity. The ratio of financing costs to net average financial debts remains stable at 4.3%. The average remaining term of debts was 6.6 years at the end of 2005.

As far as financial risk is concerned, in addition to liquidity and cash-flow risks, which are covered by confirmed lines of credit, the company systematically hedges its interest-rate risk by market negotiations (principally capping) with leading banking institutions. Interest-rate swap transactions can also be negotiated, with the company being recognised as a counterparty by the institutions concerned. At December 31, 2005, the surplus of fixed-rate assets financed by variable-rate resources was covered in full by caps with an average exercise price of 5.1%.

## Emplois et ressources consolidés Uses and sources of funds consolidated



Berlin

## RATIOS BANCAIRES RÉGLEMENTAIRES CONSOLIDÉS — CONSOLIDATED BANKING REGULATORY RATIOS

| | Seuils<br>Thresholds | Affine | |
|---|---|---|---|
| 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 %** | **108,8 %** | Ratio of equity and permanent resources: net equity capital + borrowing over 5 years divided by assets over 5 years |
| Ratio de solvabilité : rapport entre les fonds propres nets et le total des risques pondérés | **8 %** | **32,2 %** | Solvency ratio: net equity capital divided by total weighted assets |
| Coefficients de liquidité : au titre du mois de janvier 2006 | **100 %** | **2 695 %** | Liquidity ratio: for the month of january 2006 |
| ratios d'observation : | | | anticipated ratios: |
| 1er ratio (février/mars 2006) | **100 %** | **2 170 %** | 1st ratio (February/March 2006) |
| 2e ratio (2e trimestre 2006) | **100 %** | **2 159 %** | 2nd ratio (2nd quarter 2006) |
| 3e ratio (2e semestre 2006) | **100 %** | **2 124 %** | 3rd ratio (2nd half 2006) |
| Contrôle des grands risques : rapport entre les engagements par débiteur et les fonds propres nets | | | Control of major risks: commitments by debtor divided by net equity capital: |
| seuil de déclaration | **10 %** | **aucun** none | declaration threshold |
| limite absolue | **25 %** | **aucun** none | absolute limit |

# Données sociales et environnementales
# Social and environmental information

## RESSOURCES HUMAINES

- Au 31 décembre 2005, l'effectif total de la société s'élevait à 42 personnes et celui du groupe à 87 personnes (48 cadres et 39 employés). L'augmentation du nombre de salariés provient essentiellement de l'intégration de la société BFI, filiale spécialisée dans la gestion de centres d'affaires (26 personnes) et de la société SIPEC (5 personnes). Les filiales étrangères du groupe n'emploient pas de salariés.

Le personnel bénéficie de contrats de travail à durée indéterminée, à l'exception de 6 personnes sous contrat à durée déterminée, 6 personnes en contrat de qualification et 1 personne en contrat d'apprentissage.

## HUMAN RESOURCES

- At December 31, 2005, the company employed a total of 42 people, with a total workforce for the group of 87 (48 managers and 39 employees). The increase in the number of employees was largely the result of the acquisition of BFI, a subsidiary specialising in the management of business centres (26 employees) and SIPEC (5 employees). The Group's international subsidiaries do not employ any salaried staff.

Most staff are on permanent contracts, except for 6 who are on limited-term contracts, 6 on skills development contracts and 1 on an apprenticeship contract.

Lyon 3e

Le groupe comprend 55 femmes et 32 hommes ; 3 directeurs sur 11 sont des femmes.

- 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, portée à 1 607 heures à la suite de la suppression d'un jour férié depuis 2005.
- L'accord d'intéressement signé le 25 juin 2004 permet au personnel de bénéficier des résultats de la société. La somme de 217 120,47 € (brut) a été versée au personnel en 2005 au titre de l'intéressement aux résultats de l'exercice 2004. Les salariés peuvent placer dans un plan d'épargne d'entreprise les sommes provenant de l'intéressement, les versements volontaires et l'abondement de la société (d'un montant maximum de 2 300 € par salarié).
- La formation a porté sur deux axes : technique et linguistique ; le budget de la formation technique représente 1,39 % de la masse salariale et 32 collaborateurs en ont bénéficié.
- Les prochaines élections des délégués du personnel se tiendront en fin d'année 2006.
- La société cotise à l'Association du fonds d'insertion professionnelle des travailleurs handicapés (Agefiph).
- Au 31 décembre 2005, les salariés de la société et des sociétés du groupe ne détenaient aucune participation dans le capital de la société, au titre d'un fonds commun de placement ou d'un plan d'épargne d'entreprise (article L225-102 du Code de commerce).
- Le Conseil d'administration du 19 décembre 2005, sur autorisation de l'Assemblée générale mixte du 9 novembre 2005 et sur recommandation du Comité des rémunérations, a procédé à l'attribution de 5 100 actions gratuites à certains salariés.

## DISPOSITIONS RELATIVES À L'INFORMATION SUR LES RISQUES INDUSTRIELS ET 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 2005, 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.

The group is made up of 55 women and 32 men; 3 of the 11 senior managers are women.

- The group implemented the law on the 35-hour working week through an agreement signed in December 2001; a flexible schedule was put in place within a framework of 1,600 annual working hours, increased to 1,607 hours as a consequence of the cancellation of one public holiday since 2005.
- The profit-sharing agreement signed on 25 June 2004 gives staff the opportunity to benefit from the company's profits. The sum of €217,120.47 (gross) was paid to staff in 2005 under the profit-sharing scheme for the 2004 financial year. Employees can invest the money they receive from profit-sharing, additional voluntary contributions and the company's top-up contributions (up to a maximum of €2,300 per employee) in a company savings plan.
- Training focused on two main areas, technical and linguistic skills. The technical training budget represents 1.39% of the total payroll and 32 employees were its beneficiaries.
- The next elections for employee representatives will take place at the end of 2006.
- The company contributes to the Association du fonds d'insertion professionnelle des travailleurs handicapés (AGEFIPH), which supports the integration of disabled people into the workplace.
- At December 31, 2005, neither the company's employees nor the companies within the group had any holdings in the company's share capital, through a mutual fund or company savings plan (article L225-102 of the French Code of Commerce).
- The Board of Directors, meeting on December 19, 2005 proceeded to allocate 5,100 free shares to certain employees further to authorisation from the General Assembly on November 9, 2005 and the recommendations of the Remunerations Committee.

## PROVISIONS RELATING TO INFORMATION ON INDUSTRIAL AND ENVIRONMENTAL RISKS

Pursuant to article 148-3 of the Decree of 23 March 1967, we have an obligation to provide information relating to the consequences of the company's activities on the environment. No significant event in terms of industrial and environmental risks had an impact on the environment or on the company's assets or results during the course of the 2005 financial year.

# Résultats 2005 2005 results

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

The annual financial statements are shown in the financial appendices to this report.

## COMPTES CONSOLIDÉS

En application du règlement CE n° 1606/2002 du 19 juillet 2002, les états financiers du groupe sont établis selon les normes IFRS.

Le résultat net a enregistré en 2005 une forte progression (+ 77,3 %), conjugaison de plusieurs facteurs :

- une augmentation significative de la marge opérationnelle des immeubles locatifs, issue à la fois d'une vive progression des loyers et de plus-values de cession supérieures à l'an passé ;
- une contribution moins élevée de la marge opérationnelle de la location-financement (crédit-bail) et des opérations de développement ;
- une hausse des frais généraux consécutive à l'augmentation des effectifs par l'entrée dans le périmètre de nouvelles filiales, et aux frais entrainés par les acquisitions de sociétés et les appels d'offres de l'exercice ;
- un produit significatif comptabilisé lors de la levée d'option de trois entrepôts financés en crédit-bail.

Le résultat courant s'est ainsi élevé à 16,7 M€, contre 11,2 M€ en 2004 (+ 49,0 %). En outre, un produit d'impôt a été enregistré au titre d'une reprise d'impôt différé liée à l'intégration de trois entrepôts dans le secteur SIIC.

## CONSOLIDATED STATEMENTS

Pursuant to EC regulation nº 1606/2002 of July 19, 2002, the group's financial statements have been drawn up in accordance with IFRS standards.

Net profits for 2005 showed a strong growth (+77.3%) as a result of several factors:

- a significant increase in the operating margin for rental properties, due both to a sharp increase in rents and higher capital gains on sales compared to the previous year;
- a lower contribution from the operating margin of lease financing and development activities;
- an increase in general expenses further to the increase in the size of the workforce as a result of new subsidiaries joining the group, and to the costs related to acquisitions and invitations to tender over the course of the financial year;
- a significant profit recorded by exercising options on three warehouses financed through leasing.

Operating profits increased to €16.7m, compared to €11.2m in 2004 (+49.0%) Furthermore, the accounts show tax revenue arising from a reversal of deferred tax linked to the integration of three warehouses into the SIIC (listed property investment company) sector.

### RÉSULTAT D'EXPLOITATION PAR BRANCHE D'ACTIVITÉ — EARNING BREAKDOWN BY ACTIVITY

| M€ | Immeubles de placement<br>Rental properties | Location-financement<br>Lease finance | Développement immobilier<br>Development | Centres d'affaires<br>Business centers | Non affecté<br>Unallocated | **Total**<br>**Total** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **2004** [1] | 10,9 | 1,7 | 2,2 | - | (0,4) | **14,4** |
| **2005** | 13,8 | 0,8 | (0,3) | (0,2) | (0,8) | **13,3** |

[1] retraités selon les normes IFRS [1] adjusted to IFRS standard

## COMPTES SOCIAUX

Les comptes sociaux sont établis conformément au règlement du Comité de la Réglementation Bancaire et Financière. En application du règlement n° 2002-10 du Comité de la Réglementation Comptable relatif à l'amortissement et à la dépréciation des actifs, Affine a adopté l'approche par composants au 1er janvier 2005.

## COMPANY STATEMENTS

The company statements are drawn up in accordance with the rules of the French Financial and Banking Regulatory Committee. Pursuant to regulation nº 2002-10 of the French Accounting Regulatory Committee relating to the amortisation and depreciation of assets, Affine adopted the components-based approach on January 1, 2005.

Corbeil-Essonnes (91)

Comme dans les comptes consolidés, le résultat social bénéficie de la vive progression des revenus de l'activité locative, alors que la contribution du crédit-bail recule avec des plus-values de cession du même ordre que l'an passé. Le produit net bancaire progresse ainsi de 17,5 %, pour atteindre 28 M€.

Compte tenu d'une faible progression des frais généraux, de l'augmentation des loyers payés par Affine dans le cadre de contrats de crédit-bail et de la plus-value comptabilisée en 2004 sur la cession d'Imaffine, la croissance du résultat courant est de 4,4 %.

L'absorption de filiales détenant des actifs financés en crédit-bail et les levées d'option qui ont suivi ont permis leur inclusion dans le périmètre SIIC, en contrepartie du paiement d'une exit taxe (4,3 M€) et de la réintégration fiscale des levées d'option (2,7 M€). En conséquence le résultat net s'élève à 11,0 M€, contre 16,8 M€ en 2004.

As in the consolidated statements, the company's profits have benefited from a sharp increase in income from rental activities, whilst the contribution from leasing has fallen back, with capital gains from sales at approximately the same level as the previous year. Net banking income has increased by 17.5 % to €28m.

Taking into account a small increase in general expenses, the increase in rents paid by Affine pursuant to lease finance contracts and the capital gain recorded for 2004 on the sale of Imaffine, operating profits have grown by 4.4%.

The absorption of subsidiaries with assets financed through leasing and the subsequent exercise of options have allowed them to be included within the SIIC, in return for the payment of an exit tax (€4.3m) and reintegrating the options exercised into the tax base (€2.7m). As a consequence, net profits totalled €11.0m, compared to €16.8m in 2004.

## POLITIQUE DE DISTRIBUTION

Après l'attribution d'une action nouvelle gratuite pour vingt cinq anciennes (4 % du capital) réalisée en novembre, le Conseil d'administration propose de fixer le dividende par action à 4,10 € avec option de versement en numéraire ou en actions, sous déduction de l'acompte de 1,20 € versé en novembre. Le montant total des dividendes versé au titre de 2005 s'établit donc à 10,9 M€, en progression de 16,9 %. L'augmentation du dividende par action ressord à 6,5 %, après prise en compte de l'attribution gratuite.

Les dividendes par action distribués au titre des trois précédents exercices ont été de 4,0 € pour 2004, 3,66 € pour 2003 et 3,33 € pour 2002.

## DISTRIBUTION POLICY

Further to the allocation of one new share for twenty-five old shares (4% of capital) carried out in November, the Board of Directors proposes setting the dividend per share at €4.10 with an option for payment in cash or in shares, subject to deduction of the interim dividend of €1.20 paid in November. The total amount of dividends paid for 2005 is therefore €10.9m, an increase of 16.9%. The increase of the dividend per share is 6.5%, including the free allocation.

Dividends per share paid for the previous three financial years were €4.00 for 2004, €3.66 for 2003 and €3.33 for 2002.

## PERSPECTIVES 2006

Le début de l'année 2006 a été marqué fin janvier par la création d'Affine building construction and design (Abcd), spécialisée dans l'ingénierie de la construction de bâtiments tertiaires et fin février par l'acquisition de 75 % du capital de la foncière belge Banimmo, nouvelle étape significative dans le développement et la diversification du groupe dans la zone euro. Affine continue parallèlement à investir dans des immeubles. La qualité du patrimoine détenu par Affine et les contributions attendues de ses filiales permettent de prévoir une progression de ses résultats.

## OUTLOOK FOR 2006

The beginning of 2006 was marked in January by the creation of Affine building construction and design (Abcd), dedicated to the construction engineering of commercial buildings, and the acquisition at the end of February of 75% of the Belgian real estate company Banimmo. This represents a new significant step in the growth and diversification of the group in the euro zone. At the same time, Affine continues investing in individual buildings. The quality of the assets owned by Affine, coupled with the positive contributions expected from its subsidiaries, allow an expected increase in profit.

# Comptes consolidés Consolidated statements

| Comptes consolidés | (M€) 2004[1] | (M€) 2005 | Consolidated statements |
|---|---|---|---|
| COMPTE DE RÉSULTAT (présentation économique) | | | PROFIT AND LOSS ACCOUNT (economic presentation) |
| **IMMEUBLES DE PLACEMENT** | **20,6** | **27,9** | **RENTAL PROPERTIES** |
| Produits | 31,5 | 39,6 | Income |
| Charges | (16,8) | (21,2) | Expenses |
| Résultat de cessions | 5,8 | 9,4 | Net gain from disposals |
| **LOCATION-FINANCEMENT** | **13,1** | **11,0** | **LEASE FINANCE** |
| Produits | 16,2 | 14,4 | Income |
| Charges | (6,5) | (6,4) | Expenses |
| Résultat de cessions | 3,4 | 3,0 | Net gain from disposals |
| **OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES** | **4,4** | **2,5** | **DEVELOPMENT** |
| Produits | 28,9 | 21,9 | Income |
| Charges | (24,5) | (19,3) | Expenses |
| **INTÉRÊTS, DIVIDENDES & DIVERS** | **(12,4)** | **(14,1)** | **INTERESTS, DIVIDENDS & MISCELLANEOUS** |
| Produits | 4,8 | 3,9 | Income |
| Charges | (17,1) | (18,0) | Expenses |
| PRODUIT NET BANCAIRE | **25,7** | **27,4** | NET BANKING INCOME |
| Frais de personnel | (5,1) | (5,9) | Personnel expenses |
| Autres frais administratifs | (6,0) | (7,9) | Other administrative expenses |
| Variation des écarts d'acquisition et divers | (3,4) | 3,1 | Goodwill and miscellaneous |
| RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOT | **11,2** | **16,7** | PROFIT BEFORE TAX |
| Impôt sur les sociétés et divers | (1,5) | 0,6 | Income tax and miscellaneous |
| RÉSULTAT NET | **9,7** | **17,2** | NET PROFIT |
| dont part du groupe | 9,2 | 16,9 | of which group share |
| dont part des minoritaires | 0,5 | 0,4 | of which minority interests |

[1] retraités selon les normes IFRS [1] adjusted to IFRS standards

Leers (59)

| Comptes consolidés | (M€) 2004[1] | (M€) 2005 | Consolidated statements |
|---|---|---|---|
| BILAN (présentation économique) | | | BALANCE SHEET (economic presentation) |
| **ACTIF** | | | **ASSETS** |
| Caisses, autres prêts et créances sur établissements de crédit | 6,5 | 36,3 | Cash and bank |
| Prêts et créances sur la clientèle | 7,1 | 29,9 | Client receivables |
| Actifs financiers | 15,4 | 33,7 | Financial assets |
| Opérations de location-financement | 181,5 | 138,3 | Lease finance |
| Immeubles de placement et ITNL | 296,8 | 341,1 | Rental properties |
| Autres immobilisations | 0,2 | 0,6 | Other fixed assets |
| Comptes de régularisation et actifs divers | 25,7 | 30,5 | Prepayments and other assets |
| Ecarts d'acquisition | 3,6 | 4,9 | Goodwill |
| **TOTAL DE L'ACTIF** | **536,7** | **615,3** | **TOTAL ASSETS** |
| **PASSIF** | | | **LIABILITIES** |
| Dettes envers les établissements de crédit | 328,6 | 338,6 | Bank debts |
| Dettes envers la clientèle | 5,3 | 8,7 | Client payables |
| Dettes représentées par un titre | 0,0 | 0,0 | Bonds |
| Comptes de régularisation et passifs divers | 41,5 | 64,4 | Accrued expenses and other liabilities |
| **PASSIF ENVERS LES TIERS** | **375,3** | **411,7** | **LIABILITIES TO THIRD PARTIES** |
| Provisions pour risques et charges | 0,2 | 0,2 | Provisions for risks and contingent liabilities |
| Obligations remboursables en actions | 20,7 | 30,8 | Mandatory convertible bonds |
| Capital | 41,0 | 47,3 | Share capital |
| Primes d'émission | 6,1 | 22,1 | Issue premium |
| Actions propres | (0,1) | (0,4) | Treasury stocks |
| Réserves, report à nouveau | 83,7 | 79,1 | Reserves, retained earnings |
| part du groupe | 83,5 | 78,4 | group share |
| part des minoritaires | 0,2 | 0,7 | minority interests |
| Gains ou pertes latents ou différés | 0,0 | 7,2 | Unrealized profit or loss |
| Résultat net | 9,7 | 17,2 | Net profit |
| part du groupe | 9,2 | 16,9 | group share |
| part des minoritaires | 0,5 | 0,4 | minority interests |
| **FONDS PROPRES** | **161,2** | **203,3** | **SHAREHOLDERS' EQUITY** |
| **TOTAL DU PASSIF** | **536,7** | **615,3** | **TOTAL LIABILITIES** |

[1] retraités selon les normes IFRS [1] adjusted to IFRS standards

# Comptes sociaux Company statements

| Comptes sociaux | (M€) 2004[1] | (M€) 2005 | Company statements |
|---|---|---|---|
| COMPTE DE RÉSULTAT (présentation économique) | | | PROFIT AND LOSS ACCOUNT (economic presentation) |
| **IMMEUBLES DE PLACEMENT** | **18,5** | **24,4** | **RENTAL PROPERTIES** |
| Produits | 27,2 | 30,9 | Income |
| Charges | (14,7) | (15,5) | Expenses |
| Résultat de cessions | 6,0 | 9,0 | Net gain from disposals |
| **LOCATION-FINANCEMENT** | **16,7** | **14,7** | **LEASE FINANCE** |
| Redevances | 47,9 | 43,4 | Income |
| Charges | (34,7) | (31,8) | Expenses |
| Résultat de cessions | 3,4 | 3,0 | Net gain from disposals |
| **INTÉRÊTS, DIVIDENDES & AUTRES** | **(11,4)** | **(11,0)** | **INTERESTS, DIVIDENDS & OTHER** |
| Produits | 4,7 | 5,0 | Income |
| Charges | (16,1) | (16,0) | Expenses |
| PRODUIT NET BANCAIRE | **23,8** | **28,0** | NET BANKING INCOME |
| Frais de personnel | (3,6) | (3,7) | Personnel expenses |
| Autres frais administratifs | (5,0) | (5,2) | Other administrative expenses |
| Redevances crédit-preneur | (0,8) | (1,3) | Lease finance rents paid |
| Divers | 2,9 | 0,3 | Miscellaneous |
| RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT | **17,4** | **18,1** | PROFIT BEFORE TAX |
| Résultat exceptionnel | 0,8 | 0,0 | Exceptional profit |
| Impôt sur les sociétés | (1,4) | (7,1) | Income tax |
| RÉSULTAT NET | **16,8** | **11,0** | NET PROFIT |

Tour Bercy (Paris 12e)

## Comptes sociaux / Company statements

| | (M€) 2004[1] | (M€) 2005 | |
|---|---|---|---|
| BILAN (présentation économique) | | | BALANCE SHEET (economic presentation) |
| **ACTIF** | | | **ASSETS** |
| Caisses et créances sur établissements de crédit | 4,8 | 34,4 | Cash and bank |
| Créances sur la clientèle | 38,0 | 23,4 | Client receivables |
| Obligations, actions & autres titres monétaires | 9,5 | 4,9 | Bonds, shares & other money-market securities |
| Participations, activités de portefeuille et parts dans les entreprises liées | 36,1 | 49,4 | Participations and investments in group companies |
| Location-financement | 174,4 | 141,0 | Lease finance |
| Immeubles de placement | 230,7 | 227,5 | Rental properties |
| Autres immobilisations | 2,5 | 24,7 | Other fixed assets |
| Actions propres | 0,1 | 0,4 | Treasury stocks |
| Autres actifs | 10,5 | 6,1 | Other assets |
| Comptes de régularisation | 4,9 | 4,6 | Prepayments |
| **TOTAL DE L'ACTIF** | **511,4** | **516,5** | **TOTAL ASSETS** |
| **PASSIF** | | | **LIABILITIES** |
| Dettes envers les établissements de crédit | 315,4 | 287,4 | Bank debts |
| Comptes créditeurs de la clientèle | 9,9 | 8,1 | Client payables |
| Dettes représentées par un titre | 0,0 | 0,0 | Bonds |
| Autres passifs | 17,8 | 21,4 | Other liabilities |
| Comptes de régularisation | 6,1 | 5,2 | Accrued expenses |
| **PASSIF ENVERS LES TIERS** | **349,2** | **322,1** | **LIABILITIES TO THIRD PARTIES** |
| Provisions pour risques et charges | 0,5 | 0,0 | Provisions for risks and contingency liabilities |
| Obligations remboursables en actions | 20,2 | 30,3 | Mandatory convertible bonds |
| Capital | 41,0 | 47,3 | Share capital |
| Primes d'émission | 6,1 | 22,1 | Issue premium |
| Réserves, report à nouveau | 77,6 | 83,6 | Reserves, retained earnings |
| dont écarts de réévaluation | 40,2 | 32,9 | of which variances from revaluation |
| Résultat net | 16,8 | 11,0 | Net profit |
| **FONDS PROPRES** | **161,8** | **194,4** | **SHAREHOLDERS' EQUITY** |
| **TOTAL DU PASSIF** | **511,4** | **516,5** | **TOTAL LIABILITIES** |

# Affine en bourse Affine on the stock market

## ACTIVITÉ BOURSIÈRE

La société est cotée sur l'Eurolist d'Euronext, fait partie de l'indice SBF 250 (CAC Small90) 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 28 avril 2005, 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 2005.

Le contrat de liquidité signé avec Fortis Bank assure la cotation du titre en continu afin d'en favoriser les transactions. Le compte de liquidité, après prise en compte des achats et ventes sur l'exercice, comprenait 4 348 actions à fin 2005, figurant à l'actif du bilan en actions propres. Le nombre moyen de transactions journalières a été de 1 469 titres en 2005 contre 831 en 2004 (+ 77 %).

## TRADING ACTIVITY

The company is listed on Euronext's Eurolist, is included on the SBF 250 index (CAC Small90) and is listed in the Next Prime segment. It opted to adopt SIIC (listed property development company) status in 2003.

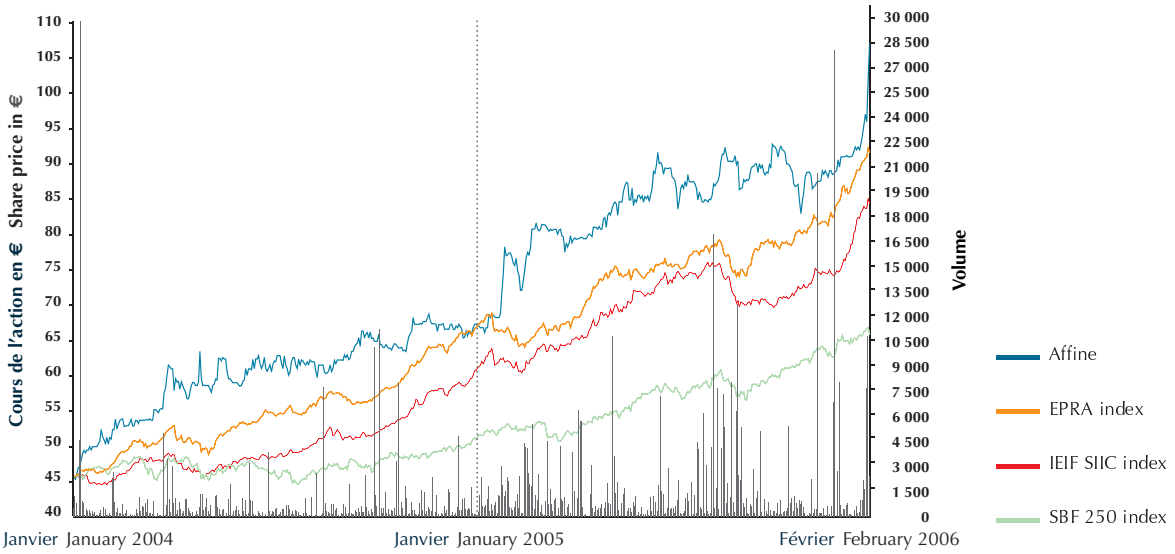
As regards the authorisation granted by the Annual General Meeting on April 28, 2005, the company has not traded in its own shares on the stock market and did not therefore hold any treasury stock at December 31, 2005. The liquidity agreement signed with Fortis Bank ensures that the stock is traded continuously in order to encourage trading. The liquidity statement, after taking account of acquisitions and sales over the course of the year, comprised 4,438 shares at the end of 2005, which are included in the balance-sheet assets as treasury stock. The average number of transactions per day was 1,469 stocks in 2005 compared to 831 in 2004 (+77%).

## ÉVOLUTION DU TITRE AFFINE

Au cours de l'exercice 2005 le titre a progressé de 32 %, en prenant en compte l'attribution gratuite réalisée en novembre, pour clôturer à 88,85 €. Le cours le plus bas s'est établi à 64,90 € pour un plus haut à 93,75 €.

## AFFINE SHARE PRICE CHANGES

Affine's share price grew by 32% over the course of 2005, taking into account the allocation in November, to close at €88.85. Its lowest price was €64.90 and its highest €93.75.




## ACTIF NET RÉÉVALUÉ

Sur la base des fonds propres consolidés part du groupe avant distribution, incluant les ORA (pour 30 M€) et les plus-values latentes du patrimoine locatif, l'ANR de remplacement s'élève à 291 M€ contre 210 M€ fin 2004 (+ 39,0 %). L'ANR de liquidation s'établit à 272 M€ contre 198 M€ fin 2004. Ces montants incluent la valorisation des flux de crédit-bail actualisés à 5 %, estimée à 8,6 M€.

## NET ASSET VALUE

On the basis of consolidated shareholders' equity (group share) before payment of dividends, including mandatory convertible bonds (€30m) and latent capital gains from rental properties, replacement asset value (NAV) rose to €291m compared to €210m at the end of 2004 (+39.0%). Liquidation asset value was €272m compared to €198m at the end of 2004. These figures include the value of lease finance income discounted by 5%, estimated at €8.6m.

Saint-Germain-en-Laye (78)

## EVOLUTION DU CAPITAL

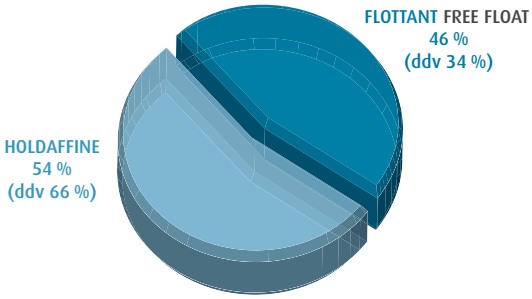
L'assemblée générale du 28 avril 2005 ayant proposé aux actionnaires d'opter pour le paiement du dividende en numéraire ou en actions, l'exercice de cette option a permis la création de 19 702 actions. En juin, la société a procédé à l'émission, dans le cadre d'un placement privé de près de 20 M€, confié à Kempen, auprès d'investisseurs institutionnels internationaux, de 234 000 actions au prix de 82,50 €/action. Parallèlement, une nouvelle tranche d'Obligations Remboursables en Actions de 10 M€ a été souscrite par Forum European Realty Income.

Au 31 décembre 2005, compte tenu de l'attribution gratuite, le capital social d'Affine s'élevait à 47 305 000 € divisé en 2 684 719 actions, de même catégorie et entièrement libérées.

## CHANGE IN CAPITAL

The General Assembly on April 28, 2005 offered all shareholders the option of payment of the dividend in cash or in shares; the exercise of this option resulted in the creation of 19,702 shares. In June, the company proceeded to the issue of 234,000 shares at a price of €82.50/share as part of a private investment of almost €20m entrusted to Kempen with international institutional investors. At the same time, a new, €10m tranche of mandatory convertible bonds was subscribed to by Forum European Realty Income.

At December 31, taking into account the allocation, Affine's share capital stood at €47,305,000 divided into 2,684,719 shares, all of the same class and fully paid.




| CARACTÉRISTIQUES BOURSIÈRES | | STOCK MARKET INFORMATION |
|---|---|---|
| Marché | **Eurolist SBF 250, Next Prime** | Market |
| Code ISIN | **FR 0000036105** | Code ISIN |
| Bloomberg | **IML FP** | Bloomberg |
| Reuters | **BTTP.PA** | Reuters |
| Nombre de titres | **2 684 719** | Shares outstanding |
| Flottant | **45,9 %** | Free float |
| Capitalisation au 28 février 2006 | **287 M€** | Market capitalisation at Feb. 28, 2006 |

| CHIFFRES CLÉS PAR ACTION (EN €) | 2004[3] | 2005 | KEY FIGURES PER SHARE (IN €) |
|---|---|---|---|
| ANR de remplacement [1] | **90,0** | **108,5** | Replacement NAV [1] |
| ANR de liquidation [2] | **84,9** | **101,4** | Liquidation NAV [2] |
| Résultat net consolidé | **4,2** | **6,4** | Consolidated net profit |
| Dividende | **3,85** [4] | **4,1** | Dividend |
| Cours de clôture | **67,31** [4] | **88,85** | Closing price |
| Cours moyen de l'exercice | **62,16** | **81,89** [4] | Average annual share price |
| Rendement sur cours moyen | **6,4 %** | **5,0 %** | Return per average share price |
| [1] après neutralisation des ORA | 81,1 | 97,0 | [1] after neutralization of the mandatory convertible bonds |
| [2] après neutralisation des ORA | 76,0 | 89,9 | [2] after neutralization of the mandatory convertible bonds |
| [3] retraités selon les normes IFRS | | | [3] adjusted to IFRS standards |
| [4] retraités après attribution de 4 % d'actions gratuites | | | [4] restated after allocation of 4% bonus shares |

# Résolutions proposées Resolutions presented

## Assemblée générale mixte du 21 avril 2006 General Assembly of April 21, 2006

## DÉCISIONS ORDINAIRES

### Première résolution (Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2005)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration, du Président et des Commissaires aux Comptes, approuve les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2005, tels qu'ils lui ont été présentés et faisant apparaître un bénéfice de 10 998 086,98 euros.

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

### Deuxième résolution (Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2005)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux Comptes, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2005, tels qu'ils lui ont été présentés et faisant apparaître un bénéfice de 17 248 668 euros.

### Troisième résolution (Affectation du résultat)

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

## ORDINARY DECISIONS

### First resolution (Approval of the financial statements for the financial year to December 31, 2005)

The General Assembly, ruling under the conditions of quorum and majority required for ordinary General Assemblies, having acknowledged the reports of the Board of Directors, the Chairman and the Statutory Auditors, approves the company statements for the financial year to December 31, 2005, as they have been presented to it and showing a profit of €10,998,086.98.

The directors are therefore discharged of their management responsibilities for the aforementioned financial year.

### Second resolution (Approval of the consolidated financial statements for the financial year to December 31, 2005)

The General Assembly, ruling under the conditions of quorum and majority required for ordinary General Assemblies, having acknowledged the reports of the Board of Directors, the Chairman and the Statutory Auditors, approves the consolidated statements for the financial year to December 31, 2005, as they have been presented to it and showing a profit of €17,248,668.

### Third resolution (Allocation of profits)

On the recommendation of the Board of Directors, the General Assembly, ruling under the conditions of quorum and majority required for ordinary General Assemblies, decides to allocate the profits from the financial year as follows:

Anglet (64)

| | | |
|---|---|---|
| Bénéfice de l'exercice | 10 998 086,98 € | Profits for the year |
| Dotation à la réserve légale | - 549 904,35 € | Allocation to legal reserve |
| Solde | 10 448 182,63 € | Balance |
| Auquel s'ajoute le report à nouveau de l'exercice précédent | 32 028 313,70 € | Plus retained earnings carried forward from previous financial year |
| *Soit un bénéfice distribuable de* | *42 476 496,33 €* | *Distributable income of* |
| comme suit : | | as follows: |
| **Dividende** | **10 883 438,30 €** | **Dividend** |
| Report à nouveau | 31 593 058,03 € | Retained earnings |

En conséquence, compte tenu de l'acompte décidé par le Conseil d'administration du 26 septembre 2005 et versé en novembre à hauteur de 1,20 € pour 2 581 461 actions, il reviendra à chacune des 2 684 719 actions composant le capital social, un solde de dividende de 2,90 €, qui sera versé à partir du 28 avril 2006.

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

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

As a consequence, taking into account the interim dividend approved by the Board of Directors on September 26, 2005 and paid in November in the amount of €1.20 for 2,581,461 shares, a further dividend of €2.90 will be allocated to each of the 2,684,719 shares comprising the share capital, to be paid on April 28, 2006 onwards.

Dividend payments to natural persons are eligible for an allowance of 40% as provided for in article 158, 3-2 of the French General Tax Code.

In accordance with article 243 bis of the French General Tax Code, the General Assembly takes formal note of the dividends distributed for the three previous financial years, as follows:

| EXERCICE FINANCIAL YEAR | DIVIDENDES DIVIDENDS |
|---|---|
| 2002 | **3,33 €** |
| 2003 | **3,66 €** |
| 2004 | **4,00 €** |

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 the payment of the dividend, the company holds its own shares, the profit corresponding to the unpaid dividends will be allocated to the retained earnings account.

## Quatrième résolution (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 1er janvier 2006 et entièrement assimilées aux actions anciennes.

## Fourth resolution (Option for the payment of the dividend in cash or in shares)

The General Assembly, ruling under the conditions of quorum and majority required for ordinary General Assemblies, decides to offer each shareholder the option of receiving payment of the dividend either in cash or in new shares accruing from January 1, 2006 and of the same class as their existing shares.

Cette option porte sur la totalité du dividende mis en distribution, sous déduction de l'acompte de 1,20 €, soit sur la somme de 2,90 € 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 104,00 euros.

Les actionnaires qui souhaitent opter pour le paiement du dividende en actions disposeront d'un délai compris entre la date de mise en paiement des dividendes, soit le 28 avril 2006 et le 12 mai 2006 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 12 mai 2006 au plus tard ne pourra recevoir le dividende lui revenant qu'en espèces, à partir du 24 mai 2006.

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

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

- soit obtenir le nombre d'actions 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.

## Cinquième résolution (Conventions réglementées)

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

This option applies to the whole of the dividend to be paid, subject to deduction of the interim dividend of €1.20, i.e. the sum of €2.90 per share.

In accordance with article L232-19 of the French Code of Commerce, and taking into account the average share price listed for the last twenty stock market trading sessions prior to the date of the present General Assembly as stated by the Chairman, the share price to be retained for the payment of the dividend will be 104.00 euros.

Shareholders who wish to opt for the payment of the dividend in shares will have the period between the payment date of the dividend, i.e. April 28, 2006, and May 12, 2006 inclusive, to submit their request to the financial intermediaries authorised to pay said dividend. As a consequence, any shareholder who has not exercised this option by May 12, 2006 at the latest will only be entitled to receive the dividend due to him or her in cash, from May 24, 2006 onwards.

All shareholders may opt for either method of dividend payment, but the option selected will apply to the total amount of the dividend for which the option is offered.

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

- either be given the number of shares immediately above by paying the difference in cash;
- or be given the number of shares immediately below plus the balance in cash.

All powers are given to the Board of Directors with the option to delegate, to carry 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.

## Fifth resolution (Regulatory agreements)

The General Assembly, ruling under the conditions of quorum and majority required for ordinary General Assemblies, having read the special report of the Statutory Auditors on the transactions covered in article L 225-38 of the French Code of Commerce, takes formal note of the conclusions of this report and approves the corresponding agreements.

Marseille (13)

## Sixième résolution (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 L 225-209 et suivants du Code de commerce.

Les acquisitions pourront être effectuées en vue de :

- l'animation du marché à travers un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie reconnue par l'Autorité des marchés financiers,
- l'attribution d'actions aux salariés dans le cadre des dispositions légales,
- l'achat pour conservation et remise à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe,
- l'annulation des actions, sous réserve de l'adoption par l'assemblée générale, de la 19e résolution présentée ci-après.

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

- le nombre de titres pouvant être acquis ne pourra être supérieur à 10 % du capital de la société, soit 268 471 actions, étant précisé que le nombre d'actions acquises en vue de leur conservation et de leur remise à l'échange ou en paiement dans le cadre d'une opération de fusion, de scission ou d'apport ne pourra excéder 5 % du capital de la société, soit 134 235 actions ; le prix d'achat ne devra pas excéder 150 € par action ;
- le montant maximum des fonds destinés à la réalisation de ce programme de rachat d'actions sera de 30 000 000 € ;
- le nombre maximum de titres pouvant être acquis, ainsi que le prix maximum d'achat devront être ajustés en cas d'attribution gratuite d'actions 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

## Sixth resolution (Authorisation given to the Board of Directors to trade in the company's shares)

The General Assembly, ruling under the conditions of quorum and majority required for ordinary General Assemblies, authorises the Board of Directors, for a period of 18 months, to purchase shares on behalf of the company in accordance with the provisions of L225-209 et seq. of the French Code of Commerce.

Acquisitions may be made in order to allow:

- the stimulation of the market though a liquidity agreement in accordance with the professional code of ethics recognised by the French Financial Markets Authority,
- the allocation of shares to employees insofar as this is permitted in law,
- the purchase for conservation and exchange or as payment within the context of any external growth operations,
- the cancellation of shares, subject to the adoption by the General Assembly of the 19th resolution as listed below.

Purchases and sales of shares carried out under this authorisation shall be performed within the following limits:

- the number of shares purchased shall not exceed 10% of the company's share capital, or 268,471 shares, it being stipulated that the number of shares purchased for conservation and exchange or as payment within the context of merger, disposal or equity transactions shall not exceed 5% of the company's capital, or 134,235 shares; the purchase price shall not exceed €150 per share.
- the maximum amount of funds available for this share repurchase programme shall be €30,000,000;
- the maximum number of shares that may be purchased, as well as the maximum price, shall be adjusted in the event of a free allocation of shares or division of shares comprising the company's capital, depending on the number of shares in existence before and after these transactions.

Share purchases may be carried out by any means, including the purchase of blocks of shares, and at any time that the Board of Directors thinks fit, including

Bogigny (93)

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 mixte du 9 novembre 2005, sous réserve du lancement du programme de rachat d'actions par le Conseil d'administration.

## Septième résolution (Renouvellement du mandat d'administrateur de Mme Maryse Aulagnon)

L'Assemblée générale décide de renouveler le mandat d'administrateur de Madame Maryse Aulagnon, demeurant 10 rue Huysmans - Paris (6e), 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 2008.

## Huitième résolution (Ratification de la cooptation et renouvellement du mandat d'administrateur de M. Alain Bonte)

L'Assemblée générale décide de ratifier la cooptation en qualité d'administrateur de Monsieur Alain Bonte, demeurant Rua dos Bem Lembrados, n°141 - Manique - 2645-471 Alcabideche (Portugal), faite à titre provisoire par le Conseil d'administration du 28 février 2006, en remplacement de Monsieur Ariel Lahmi, pour la durée du mandat de son prédécesseur restant à courir, soit jusqu'à la présente assemblée.

Elle décide de renouveler le mandat d'administrateur de Monsieur Alain Bonte, 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 2008.

during a public offer within the limits of stock exchange regulations.

The General Assembly gives all powers to the Board of Directors, with the option to delegate, to place any orders in the stock market, conclude any agreements, carry out all formalities and make all declarations and, more generally, do all that is necessary to carry out the transactions that are the subject of this resolution.

This resolution voids and replaces that approved by the General Assembly of November 9, 2005, subject to the implementation of the share repurchase programme by the Board of Directors.

## Seventh resolution (Renewal of the mandate of Mrs Maryse Aulagnon as Director)

The General Assembly decides to renew the mandate of Mrs Maryse Aulagnon, residing at 10 rue Huysmans - Paris (6th) as Director for a period of three years, expiring at the end of the General Assembly called to approve the accounts for the 2008 financial year.

## Eighth resolution (Ratification of the co-option and renewal of the mandate of Mr Alain Bonte as Director)

The General Assembly decides to ratify the co-option as Director of Mr Alain Bonte, residing at Rua dos Bem Lembrados, n°141 - Manique - 2645-471 Alcabideche (Portugal), which was agreed on a provisional basis by the Board of Directors on February 28, 2006, as a replacement for Mr Ariel Lahmi, for the duration of the remaining term of the mandate of his predecessor, that is until the present Assembly.

It decides to renew the mandate of Mr Alain Bonte as Director for a period of three years, expiring at the end of the General Assembly called to approve the accounts for the 2008 financial year.

## Neuvième résolution (Renouvellement du mandat d'administrateur de M. André Frappier)

L'Assemblée générale décide de renouveler le mandat d'administrateur de Monsieur André Frappier, demeurant 21 bis avenue Carnot - Croissy sur Seine (78), 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 2008.

## Ninth resolution (Renewal of the mandate of Mr André Frappier as Director)

The General Assembly decides to renew the mandate of Mr André Frappier, residing at 21 bis avenue Carnot - Croissy sur Seine (Yvelines) as Director for a period of three years, expiring at the end of the General Assembly called to approve the accounts for the 2008 financial year.

## Dixième résolution (Renouvellement du mandat d'administrateur de M. Michel Garbolino)

L'Assemblée générale décide de renouveler le mandat d'administrateur de Monsieur Michel Garbolino, demeurant 50 rue de Rochechouart - Paris (9e), 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 2008.

## Tenth resolution (Renewal of the mandate of Mr Michel Garbolino as Director)

The General Assembly decides to renew the mandate of Mr Michel Garbolino, residing at 50 rue de Rochechouart - Paris (9th) as Director for a period of three years, expiring at the end of the General Assembly called to approve the accounts for the 2008 financial year.

## Onzième résolution (Renouvellement du mandat d'administrateur de Holdaffine)

L'Assemblée générale décide de renouveler le mandat d'administrateur de la société Holdaffine BV, dont le siège social est à Polarisavenue 138, 2130 AH Hoofddorp (Pays-Bas), 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 2008.

## Eleventh resolution (Renewal of the mandate of Holdaffine as Director)

The General Assembly decides to renew the mandate of the company Holdaffine BV, head office located at Polarisavenue 138, 2130 AH Hoofddorp (Netherlands) as Director for a period of three years, expiring at the end of the General Assembly called to approve the accounts for the 2008 financial year.

## Douzième résolution (Renouvellement du mandat d'administrateur de M. Burkhard Leffers)

L'Assemblée générale décide de renouveler le mandat d'administrateur de Monsieur Burkhard Leffers, demeurant Kälberstücksweg 45, 61350 Bad Homburg (Allemagne), 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 2008.

## Twelfth resolution (Renewal of the mandate of Mr Burkhard Leffers as Director)

The General Assembly decides to renew the mandate of Mr Burkhard Leffers, residing at Kälberstücksweg 45, 61350 Bad Homburg (Germany) as Director for a period of three years, expiring at the end of the General Assembly called to approve the accounts for the 2008 financial year.

## Treizième résolution (Renouvellement du mandat d'administrateur de M. Paul Mentré)

L'Assemblée générale décide de renouveler le mandat d'administrateur de Monsieur Paul Mentré, demeurant 18 rue de Bourgogne - Paris (7e), pour une durée de trois

## Thirteenth resolution (Renewal of the mandate of Mr Paul Mentré as Director)

The General Assembly decides to renew the mandate of Mr Paul Mentré, residing at 18 rue de Bourgogne - Paris (7th) as Director for a period of three years, expiring at

Bourg-lès-Valence (26)

années venant à expiration à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos en 2008.

## Quatorzième résolution (Renouvellement du mandat d'administrateur de M. Jacques de Peretti)

L'Assemblée générale décide de renouveler le mandat d'administrateur de Monsieur Jacques de Peretti, demeurant 22 boulevard Jean Mermoz - Neuilly sur Seine (92), 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 2008.

## Quinzième résolution (Renouvellement du mandat d'administrateur de M. François Tantot)

L'Assemblée générale décide de renouveler le mandat d'administrateur de Monsieur François Tantot, demeurant 7 rue Eugène Million - Paris (15e), 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 2008.

## Seizième résolution (Nomination d'un nouvel administrateur)

L'Assemblée générale décide de nommer en qualité d'administrateur, la société Banimmo Real Estate SA/NV, dont le siège social est à Hippokrateslaan 16, 1932 Zaventem (Belgique), 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 2008.

## Dix-septième résolution (Fixation des jetons de présence)

L'Assemblée générale décide d'allouer aux administrateurs et aux censeurs une somme de 90 000 € à titre de jetons de présence pour l'exercice en cours.

## Dix-huitième résolution (Pouvoirs)

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

the end of the General Assembly called to approve the accounts for the 2008 financial year.

## Fourteenth resolution (Renewal of the mandate of Mr Jacques de Peretti as Director)

The General Assembly decides to renew the mandate of Mr Jacques de Peretti, residing at 22 boulevard Jean Mermoz - Neuilly-sur-Seine (Hauts-de-Seine) as Director for a period of three years, expiring at the end of the General Assembly called to approve the accounts for the 2008 financial year.

## Fifteenth resolution (Renewal of the mandate of Mr François Tantot as Director)

The General Assembly decides to renew the mandate of Mr François Tantot, residing at 7 rue Eugène Million - Paris (15th) as Director for a period of three years, expiring at the end of the General Assembly called to approve the accounts for the 2008 financial year.

## Sixteenth resolution (Appointment of a new Director)

The General Assembly decides to appoint the company Banimmo Real Estate SA/NV, head office located at Hippokrateslaan 16, 1932 Zaventem (Belgium) as Director for a period of three years, expiring at the end of the General Assembly called to approve the accounts for the 2008 financial year.

## Seventeenth resolution (Fixing of Directors' fees)

The General Assembly decides to allocate to the Directors and Censors the sum of €90,000 by way of Directors' fees for the current financial year.

## Eighteenth resolution (Powers)

All powers are given to the bearer of a copy or an excerpt of the minutes of the present General Assembly for the purpose of any registration or publication provided for under the legislation currently in force.

## DÉCISIONS EXTRAORDINAIRES

### Dix-neuvième résolution (Autorisation d'annuler les actions acquises dans le cadre du rachat de ses propres actions par la société)

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une assemblée générale extraordinaire, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, autorise le Conseil d'administration avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi et pour une durée de 24 mois :

- à annuler, en une ou plusieurs fois, les actions de la société acquises au titre de la mise en œuvre de l'autorisation donnée à la 6e résolution ci-dessus, dans la limite de 10 % du capital par période de 24 mois,
- à réduire corrélativement le capital social.

### Vingtième résolution (Mise en conformité des articles 31 et 32 des statuts avec la loi du 26 juillet 2005 - loi Breton)

Afin de mettre les statuts en conformité avec les articles L225-98 alinéa 2 et L 225-96 du Code de Commerce, modifiés par la loi du 26 juillet 2005, l'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une assemblée générale extraordinaire, décide de mettre à jour les articles 31 et 32 des statuts relatifs au quorum des Assemblées générales, de la manière suivante :

Article 31 - Dispositions particulières aux assemblées générales ordinaires

Alinéa 4 :

*« L'assemblée générale ordinaire ne délibère valablement sur première convocation que si les actionnaires présents ou représentés possèdent au moins **le cinquième** des actions ayant droit de vote tel que prévu à l'article 28 ci-dessus. »*

Le reste de l'article est inchangé.

Article 32 - Dispositions particulières aux assemblées générales extraordinaires

Alinéa 3 :

*« L'assemblée générale extraordinaire ne délibère valablement que si les actionnaires présents ou représentés possèdent au moins, sur première convocation, **le quart**,*

## EXTRAORDINARY DECISIONS

### Nineteenth resolution (Authorisation to cancel shares acquired as part of a buyback of its own shares by the company)

The General Assembly, ruling under the conditions of quorum and majority required for extraordinary General Assemblies, having acknowledged the report of the Board of Directors and the special report of the Statutory Auditors, authorises the Board of Directors, with the option to delegate, in accordance with the provisions of the law and for a period of 24 months:

- to cancel, on a single or on several occasions, shares in the company acquired in implementing the authorisation granted in the 6th resolution above, up to a limit of 10% of its capital per 24-month period,
- and to reduce the share capital accordingly.

### Twentieth resolution (Amendments to articles 31 and 32 of the Articles of Association to comply with the law of July 26, 2005 known as the "Loi Breton")

In order to ensure that the company's Articles of Association comply with articles L225-98 paragraph 2 and L225-96 of the French Code of Commerce, as amended by the law of July 26, 2005, the General Assembly, ruling under the conditions of quorum and majority required for extraordinary General Assemblies, decides to update articles 31 and 32 of the Articles of Association, relating to the quorum at General Assemblies, as follows:

Article 31 - Special provisions for ordinary general assemblies

Paragraph 4:

*"The deliberations of the general assembly shall only be valid on the first occasion the meeting is called if the shareholders present or represented hold at least one **fifth** of the shares to which voting rights are attached as provided for in article 28 above."*

The rest of the article remains unchanged.

Article 32 - Special provisions for extraordinary general assemblies

Paragraph 3:

*"The deliberations of the extraordinary general assembly shall only be valid if the shareholders present or represented on the first occasion the meeting is called*

Lille Périnor (59)

*et sur deuxième convocation,* ***le cinquième*** *des actions ayant droit de vote tel que prévu à l'article 28 ci-dessus. »*

Le reste de l'article est inchangé.

## Vingt-et-unième résolution (Mise en conformité de l'article 12 des statuts avec la loi du 26 juillet 2005 - loi Breton)

Afin de mettre les statuts en conformité avec l'article L225-37 alinéa 3 du Code de commerce, modifié par la loi du 26 juillet 2005, l'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une assemblée générale extraordinaire, décide de mettre à jour l'article 12 des statuts, relatif aux réunions du Conseil d'administration, de la manière suivante :

Article 12 - Réunions du Conseil d'administration

Alinéa 4 :

*« Les réunions du Conseil d'administration pourront intervenir conformément aux dispositions législatives et réglementaires par des moyens de visioconférence* ***ou de télécommunication permettant l'identification des administrateurs et garantissant leur participation effective****. Les conditions et modalités de recours à ces techniques seront arrêtées par le Conseil d'administration dans son règlement intérieur. »*

Le reste de l'article est inchangé.

## Vingt-deuxième résolution (Mise en conformité de l'article 19 des statuts avec la loi du 1er août 2003 - loi de Sécurité Financière)

Afin de mettre les statuts en conformité avec l'article L225-38 du Code de commerce, modifié par la loi du 1er août 2003, l'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une assemblée générale extraordinaire, décide de modifier l'article 19 « Conventions entre la société et l'un de ses administrateurs ou directeurs généraux » des statuts, de la manière suivante » :

Article 19 - Conventions entre la société et l'un de ses administrateurs ou directeurs généraux

Alinéa 1 :

*« Toute convention, à l'exception de celles portant sur les opérations courantes conclues à des conditions normales, intervenant entre la société et l'un de ses administrateurs ou Directeur Général ou Directeur Général Délégué ou un de ses actionnaires disposant de plus de* ***10%*** *des*

*hold at least* ***one quarter****, and on the second occasion* ***one fifth****, of the shares to which voting rights are attached as provided for in article 28 above."*

The rest of the article remains unchanged.

## Twenty-first resolution (Amendment to article 12 of the Articles of Association to comply with the law of July 26, 2005 known as the "Loi Breton")

In order to ensure that the company's Articles of Association comply with article L225-37 paragraph 3 of the French Code of Commerce, as amended by the law of July 26, 2005, the General Assembly, ruling under the conditions of quorum and majority required for extraordinary General Assemblies, decides to update article 12 of the Articles of Association, relating to meetings of the Board of Directors, as follows:

Article 12 - Meetings of the Board of Directors

Paragraph 4:

*"Meetings of the Board of Directors may take place in accordance with legislative and regulatory provisions by video-conference or* ***telecommunications methods provided these allow the directors to be identified and guarantee their effective participation.*** *The terms and conditions under which these techniques will be used will be decided by the Board of Directors in its internal regulations."*

The rest of the article remains unchanged.

## Twenty-second resolution (Amendment to article 19 of the Articles of Association to comply with the law of August 1, 2003 - Financial Security Act)

In order to ensure that the company's Articles of Association comply with article L225-38 of the French Code of Commerce, as amended by the law of August 1, 2003, the General Assembly, ruling under the conditions of quorum and majority required for extraordinary General Assemblies, decides to amend article 19 "Agreements between the company and one of its board directors or managing directors" as follows:

Article 19 - Agreements between the company and one of its board members or managing directors

Paragraph 1:

*"Any agreement, except for those affecting current operations concluded under normal conditions, between the company and one of its board members or Managing Director or Deputy Managing Director or one of its shareholders holding more than* ***10%*** *of voting*

Bailly (78)

*droits de vote ou, s'il s'agit d'une société actionnaire, la société la contrôlant au sens de l'article L 233-3 du Code de commerce doit être soumise à l'autorisation préalable du Conseil d'administration. »*

Le reste de l'article est inchangé.

## Vingt-troisième résolution (Mise à jour des articles 1 et 39 des statuts - suppression de la référence à la loi du 24 juillet 1966 et à la loi du 24 janvier 1984)

Afin de mettre à jour les statuts avec les textes en vigueur, l'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une assemblée générale extraordinaire, décide de modifier les articles 1 "Forme" et 39 "Perte de la moitié du capital social" des statuts, de la manière suivante :

Article 1 - Forme

*« La présente société, formée entre les propriétaires des actions actuellement créées et celles qui pourront l'être ultérieurement, est une société anonyme régie par la loi et les règlements en vigueur, notamment par les dispositions* ***du Titre II du Livre II du Code de commerce****, relatives aux sociétés anonymes et par les dispositions du* ***Code monétaire et financier*** *relatives à l'activité et au contrôle des établissements de crédit, et par toutes les dispositions législatives et réglementaires qui les modifieront, ainsi que par les stipulations particulières rapportées ci-après. »*

Article 39 - Perte de la moitié du capital social

Alinéa 2 :

*« Si la dissolution n'est pas prononcée, la société est tenue, au plus tard à la clôture du deuxième exercice suivant celui au cours duquel la constatation des pertes est intervenue et sous réserve des dispositions* ***de l'article L224-2 du Code de commerce****, de réduire son capital d'un montant au moins égal à celui des pertes qui n'ont pu être imputées sur les réserves, si dans ce délai, l'actif n'a pas été reconstitué à concurrence d'une valeur au moins égale à la moitié du capital social. »*

Le reste de l'article est inchangé.

## Vingt-quatrième résolution (Pouvoirs)

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

*rights or, in the case of a company shareholder, the company controlling it as defined in article L223-3 of the French Code of Commerce must be subject to prior authorisation by the Board of Directors."*

The rest of the article remains unchanged.

## Twenty-third resolution (Update to articles 1 and 39 of the Articles of Association - deletion of reference to the law of July 24, 1966 and the law of January 24, 1984)

In order to update the company's Articles of Association to reflect the laws currently in force, the General Assembly, ruling under the conditions of quorum and majority required for extraordinary General Assemblies, decides to amend article 1 "Form" and article 39 "Loss of half of the company's share capital" of the Articles of Association, as follows:

Article 1 - Form

*"This company, formed between the owners of the shares currently in existence and those that might be created in the future, is a "société anonyme" (French limited liability company) governed by the law and regulations in force, and in particular by the provisions* ***of Part II of Book II of the French Code of Commerce*** *relating to limited liability companies and by the provisions of the* ***Monetary and Financial Code*** *relating to the activity and control of credit institutions, and by all legislative and regulatory provisions amending these in the future, as well as by the specific provisions set out below."*

Article 39 - Loss of half of the company's share capital

Paragraph 2:

*"If dissolution has not been declared, the company is obliged, at the latest by the end of the second financial year following that in which the losses were recorded and subject to the provisions of* ***article L224-2 of the French Code of Commerce****, to reduce its capital by an amount at least equal to that of the losses which have not been able to be allocated to the reserves, if during this period assets have not been built up again to a level at least equal to half the company's share capital."*

The rest of the article remains unchanged.

## Twenty-fourth resolution (Powers)

All powers are given to the bearer of a copy or an excerpt of the minutes of the present General Assembly for the purpose of any registration or publication provided for under the legislation currently in force.

# Patrimoine Assets list

Au 31 décembre 2005, le groupe Affine gérait 309 immeubles dont 230 faisaient l'objet de contrats de crédit-bail et 79 (développant 412 000 m²), acquis en pleine propriété ou financés en crédit-bail, étaient donnés en location.

At December 31, 2005, the Affine group managed a total of 309 buildings. This included 230 subject to financial leasing agreements and 79 rental properties (with a total surface area of 412,000 sqm), either owned outright by the company or lease-financed.

## LOCATION RENTAL PROPERTIES

Au 31 décembre 2005 At December 31, 2005

| Situation de l'immeuble Location | Locataire Tenant | Dépt Dept. | Surface en m² Surface in sqm | | 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 |
| Buc | Auchan France et divers | RP (78) | 4 040 | | 100 % | 12/84 |
| Bondy | CQFD | RP (93) | 1 923 | * | 100 % | 04/89 |
| Tremblay-en-France | Rockwell Collins | RP (93) | 1 192 | | 100 % | 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 | Perfect Technologies | Province (69) | 1 530 | | 100 % | 12/92 |
| Dagneux | Carrier | Province (01) | 5 303 | | 100 % | 04/93 |
| Savigny-le-Temple | ACR Logistics | RP (77) | 16 806 | | 100 % | 05/93 |
| Bondy | SSV Environnement | RP (93) | 1 586 | | 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 | IOS | RP (91) | 3 828 | | 100 % | 04/95 |
| Croissy Beaubourg | Divers | RP (77) | 5 846 | | 77 % | 12/96 |
| Vénissieux | Air Liquide Santé | Province (69) | 2 337 | | 100 % | 10/98 |
| St-Germain-lès-Arpajon | Tibbett & Britten | RP (91) | 16 289 | | 100 % | 03/99 |
| Bondoufle | Wincanton | RP (91) | 21 024 | | 100 % | 01/04 |
| Bussy Lettree | Wincanton | Province (51) | 19 211 | | 100 % | 01/04 |
| Saint-Cyr-en-Val | Wincanton - Pharmalog | Province (45) | 38 803 | | 100 % | 02/05 |
| Bourg-lès-Valence | Fiter | Province (26) | 19 521 | | 100 % | 09/05 |
| Roubaix - Leers | Facam - Stocktrans | Province (59) | 21 461 | | 100 % | 09/05 |
| Lille-La Madeleine Périnor | Divers | Province (59) | 7 800 | | 100 % | 10/05 |

(*) Quote-part dans une indivision Share in a partnership

## LOCATION RENTAL PROPERTIES

Au 31 décembre 2005 At December 31, 2005

| Situation de l'immeuble<br>Location | Locataire<br>Tenant | Dépt<br>Dept. | Surface en m²<br>Surface in sqm | | Taux d'occupation<br>Occupancy rate | Date d'acquisition<br>Acquisition date |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **BUREAUX** | | | | | | **OFFICES** |
| Paris 12 (Tour Bercy) | SNCF Grandes Lignes | Paris (75) | 7 783 | | 100 % | 12/74 |
| Cergy-Pontoise | Peugeot | RP (95) | 345 | | 4 % | 12/78 |
| Paris 8e - 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 | | 86 % | 05/83 |
| Sèvres | TR2E | RP (92) | 462 | | 88 % | 02/84 |
| Évry | Divers | RP (91) | 7 614 | | 100 % | 12/84 |
| Valbonne - Sophia Antipolis rose | Schneider Automation | Province (06) | 2 781 | | 100 % | 10/86 |
| Villeurbanne - Le Parc Tolstoï | - | Province (69) | 750 | | 0 % | 10/86 |
| Malakoff | Divers | RP (92) | 705 | | 100 % | 07/87 |
| Angers | Maison Pierre - BNP | Province (49) | 671 | | 33 % | 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 | | 82 % | 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 |
| Aix-en-Provence (Décisium) | Société Générale et divers | Province (13) | 2 168 | | 75 % | 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 3e - Rue Réaumur | Divers | Paris (75) | 1 814 | | 95 % | 11/95 |
| Bron | Divers | Province (69) | 4 375 | | 77 % | 02/96 |
| 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 |

(*) Quote-part dans une indivision Share in a partnership

Bordeaux (33)

## LOCATION RENTAL PROPERTIES

Au 31 décembre 2005 At December 31, 2005

| Situation de l'immeuble<br>Location | Locataire<br>Tenant | Dépt<br>Dept. | Surface en m²<br>Surface in sqm | | Taux d'occupation<br>Occupancy rate | Date d'acquisition<br>Acquisition date |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **BUREAUX** | | | | | | **OFFICES** |
| Marseille | Amec Spie Communications | 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 Development Cie | Province (06) | 3 461 | | 100 % | 12/99 |
| Sophia Antipolis (Minerve) | Amadeus Development Cie | Province (06) | 2 067 | | 100 % | 12/99 |
| Sophia Antipolis (Les Oréades) | Amadeus Development Cie | Province (06) | 2 307 | | 100 % | 12/00 |
| Marseille (Grand-Ecran) | Divers | Province (13) | 4 126 | | 100 % | 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) | 3 678 | | 100 % | 01/03 |
| Montigny-le-Bretonneux | TDF | RP (78) | 10 142 | | 100 % | 10/03 |
| Chatou | Divers | RP (78) | 4 230 | | 94 % | 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 | | 93 % | 05/04 |
| Elancourt | Divers | RP (78) | 6 339 | | 100 % | 12/04 |
| Lyon (Dauphiné) | France Telecom | Province (69) | 5 584 | | 100 % | 09/05 |
| **SURFACES COMMERCIALES** | | | | | | **SHOPPING CENTRES** |
| Vert-St-Denis | Divers | RP (77) | 4 032 | | 100 % | 09/77 |
| Lannemezan Campistrou | - | Province (65) | 850 | * | 0 % | 03/85 |
| Quincy-sous-Sénart | Divers | RP (91) | 3 697 | * | 54 % | 10/86 |
| Agen | - | Province (47) | 1 400 | | 0 % | 06/87 |
| Rillieux-la-Pape | Norma - Bouderballah | Province (69) | 971 | | 96 % | 10/87 |
| Bordeaux | Divers | Province (33) | 12 914 | * | 100 % | 10/05 |

(*) Quote-part dans une indivision Share in a partnership

Montigny-le-Bretonneux (78)

## LOCATION RENTAL PROPERTIES

Au 31 décembre 2005 At December 31, 2005

| Situation de l'immeuble<br>Location | Locataire<br>Tenant | Dépt<br>Dept. | Surface en m²<br>Surface in sqm | | Taux d'occupation<br>Occupancy rate | Date d'acquisition<br>Acquisition date |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **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 |
| Biarritz | Accor Hôtel Regina | Province (64) | 7 chb rooms | * | 100 % | 12/90 |
| **RÉSIDENTIEL** | | | | | | **RESIDENTIAL** |
| Paris 12e (parkings) | SPLD | Paris (75) | 23 park | | 100 % | 11/97 |
| Saint-Cloud | Logements et commerces | RP (92) | 9 450 | | 94 % | 12/04 |
| Berlin | Logements | Etranger | 18 320 | | 86 % | 05/05 |

(*) Quote-part dans une indivision Share in a partnership

# MÉCÉNAT

## Affine soutient Pro Musicis

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

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

# SPONSORSHIP

## Affine supports Pro Musicis

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.

Groupe
Affine

Société anonyme au capital de 47 305 000 €
A French société anonyme with share capital of €47 305 000
712 048 735 RCS PARIS

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