



Groupe Affine

**DOCUMENT DE REFERENCE
2005**



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) le 18 juillet 2006, conformément à l'article 212-13 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des Marchés Financiers.

Affine
Société Anonyme au capital de 47 600 000 Euros
Siège Social : 4, square Edouard VII 75009 Paris
712 048 735 R.C.S. Paris

SOMMAIRE

1	ATTESTATIONS DES RESPONSABLES DU DOCUMENT ET DU CONTROLE DES COMPTES	4
1.1	Noms et fonctions des personnes qui assument la responsabilité du document de référence	4
1.2	Attestation des personnes qui assument la responsabilité du document de référence	4
1.3	Noms, adresses et qualifications des contrôleurs légaux des comptes	4
1.3.1	Commissaires aux comptes titulaires	4
1.3.2	Commissaires aux comptes suppléants	4
1.4	Politique d'information	5
2	SANS OBJET	6
3	RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT L'EMETTEUR ET SON CAPITAL	6
3.1	Renseignements concernant la société	6
3.1.1	Dénomination sociale	6
3.1.2	Siège social	6
3.1.3	Forme juridique	6
3.1.4	Date de constitution	6
3.1.5	Objet social (Article 2 des statuts)	6
3.1.6	Registre du Commerce et des Sociétés	6
3.1.7	Numéro et dénomination du secteur d'activité (classification FTSE)	6
3.1.8	Lieu où peuvent être consultés les documents juridiques relatifs à la société	6
3.1.9	Exercice social	6
3.1.10	Répartition statutaire des bénéfices (articles 9 et 36 des statuts)	7
3.1.11	Assemblées générales - Droit de vote double (article 29 des statuts)	7
3.1.12	Déclaration de franchissement de seuils : Article 9, alinéa 7 et suivant des statuts	8
3.1.13	Titres au porteur identifiables (article 7 des statuts)	8
3.1.14	Rachat par la société de ses propres actions	9
3.1.15	Capital autorisé non émis : Néant	10
3.1.16	Autres titres donnant accès au capital : Néant	10
3.1.17	Capital potentiel (options de souscription d'actions) : émission d'ORA	10
3.1.18	Evolution du capital au cours des cinq dernières années	11
3.2	Répartition du capital et des droits de vote	12
3.2.1	Répartition actuelle du capital et des droits de vote	12
3.2.2	Modifications intervenues dans la répartition du capital au cours des trois dernières années	13
3.3	Statistiques sur le marché de l'action	14
3.4	Dividendes	15
4	RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'ACTIVITE DU GROUPE	16
4.1	Présentation de la société et du groupe	16
4.1.1	Historique de la société et du groupe	16
4.1.2	Organigramme simplifié du Groupe au 30 juin 2006	16
4.1.3	Chiffres-clés du groupe Affine *	17
4.1.4	L'adoption pour le régime SIIC	17
4.1.5	L'actif net réévalué (ANR)	17
4.2	Les secteurs d'activité du Groupe Affine	18
4.2.1	Un métier : l'immobilier d'entreprise	18
4.2.2	Patrimoine au 31 décembre 2005	18
4.2.3	L'activité des filiales	21
4.2.4	Marges opérationnelles consolidées par activité	22
4.3	Le Marché immobilier d'exploitation	23
4.3.1	Contexte économique	23
4.3.2	Le positionnement du Groupe Affine	27
4.4	Investissements	28
4.5	Effectif moyen du groupe	29
4.6	Facteurs de risques	29
4.6.1	Risques financiers	29
4.6.2	Risques industriels et environnementaux	31
4.6.3	Risques de crédit	31
4.6.4	Risques immobiliers	31
4.6.5	Risques de règlement	31
4.6.6	Assurances	31
4.7	Situation fiscale	32
4.8	Faits exceptionnels et litiges – Contrôle fiscal	32
5	PATRIMOINE – SITUATION FINANCIERE - RESULTATS	33
5.1	Comptes consolidés	33
5.2	Compte sociaux	92
5.3	Conventions	124
5.4	Opérations sur le capital	129
5.5	Ratios bancaires réglementaires	135

5.6	Honoraires des commissaires aux comptes et des membres de leurs réseaux pris en charge par le groupe....	135
6	GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	136
6.1	Composition du conseil d'administration au 30 juin 2006	136
6.2	Liste des mandats et fonctions exercés dans toute société par les mandataires sociaux.....	137
6.3	Intérêts des dirigeants dans le capital de la société.....	140
6.4	Informations relatives à la rémunération et aux avantages de toute nature versés durant l'exercice 2005 à chaque mandataire social par les sociétés du groupe	140
6.5	Schémas d'intéressement du personnel	142
6.6	Rapport du Président sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne pour l'exercice 2005	142
6.7	Fonctionnement des organes de direction et de surveillance	148
7	RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'EVOLUTION RECENTE ET LES PERSPECTIVES D'AVENIR	150
7.1	Evolution	150
7.2	Perspectives	150
7.3	Tableau de concordance	152

1 ATTESTATIONS DES RESPONSABLES DU DOCUMENT ET DU CONTROLE DES COMPTES

1.1 Noms et fonctions des personnes qui assument la responsabilité du document de référence

Madame Maryse Aulagnon
Président-Directeur Général

Monsieur Alain Chaussard
Directeur Général Délégué

1.2 Attestation des personnes qui assument la responsabilité du document de référence

« Nous attestons, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence sont, à notre connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

Nous avons obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent document de référence ainsi qu'à la lecture d'ensemble de ce document. »

Paris, le 18 juillet 2006

Madame Maryse Aulagnon
Président-Directeur Général

Monsieur Alain Chaussard
Directeur Général Délégué

1.3 Noms, adresses et qualifications des contrôleurs légaux des comptes

1.3.1 Commissaires aux comptes titulaires

Nom : CAILLIAU DEDOUIT et Associés

Représenté par : Jean-Jacques Dedouit

Adresse : 19, rue Clément Marot 75008 Paris

Date de premier mandat : 25 avril 1979 (société Immobilier)

Date de renouvellement : lors de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de 2009, statuant sur les comptes 2008

Nom : DELOITTE & ASSOCIES

Représenté par : Laure Silvestre-Siaz

Adresse : 185, avenue Charles de Gaulle 92200 Neuilly sur Seine

Date de premier mandat : 22 mai 2001

Date de renouvellement : lors de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de 2007, statuant sur les comptes de 2006

1.3.2 Commissaires aux comptes suppléants

Nom : Didier CARDON

Adresse : 19, rue Clément Marot 75008 Paris

Date de premier mandat : 25 avril 1979 (société Immobilier)

Date de renouvellement : lors de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de 2009, statuant sur les comptes 2008

Nom : S.A.R.L. B.E.A.S. (réseau DELOITTE & ASSOCIES)

Adresse : 7, Villa Houssay 92200 Neuilly sur Seine

Date de premier mandat : 22 mai 2001

Date de renouvellement : lors de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de 2007, statuant sur les comptes de 2006

1.4 Politique d'information

Responsable de l'information financière : M. Olivier Lainé, Directeur financier.

Téléphone : 01 44 90 43 35

Mail : olivier.laine@affine.fr

Site internet : www.affine.fr

Calendrier des publications d'Affine :

Evénement	Date d'arrêté	Date de publication
Résultats annuels	31/12/2003	30/03/2004
Situation du 1 ^{er} trimestre 2004		24/05/2004
Assemblée générale ordinaire		25/05/2004
Situation du 2 ^{ème} trimestre 2004		13/09/2004
Résultats semestriels	30/06/2004	27/09/2004
Situation du 3 ^{ème} trimestre 2004		24/11/2004
Situation du 4 ^{ème} trimestre 2004		9 et 16/03/2005
Résultats annuels	31/12/2004	23/03/2005
Assemblée générale ordinaire		28/04/2005
Situation du 1 ^{er} trimestre 2005		20/05/2005
Situation du 2 ^{ème} trimestre 2005		09/09/2005
Comptes semestriels 2005	30/06/2005	26/10/2005
Situation du 3 ^{ème} trimestre 2005		07/12/2005
Situation du 4 ^{ème} trimestre 2005		08/03/2006
Comptes annuels	31/12/2005	5 et 21/04/2006
Situation du 1 ^{er} trimestre 2006		31/05/2006

Documents accessibles au public :

Sont notamment disponibles sur le site internet www.affine.fr les documents suivants :

- Les rapports annuels depuis l'exercice 2001
- Les documents de référence visés par la COB puis l'AMF pour les exercices 2002, 2003 et 2004
- Le présent document de référence 2005
- Les avis financiers publiés par la société
- Les présentations faites aux analystes

Les statuts d'Affine peuvent être consultés au siège de la société, 4 square Edouard VII – 75009 Paris ou obtenus sur simple demande.

2 SANS OBJET

3 RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT L'EMETTEUR ET SON CAPITAL

3.1 Renseignements concernant la société

3.1.1 Dénomination sociale

AFFINE

3.1.2 Siège social

4, square Edouard VII - 75009 Paris

3.1.3 Forme juridique

Société anonyme à conseil d'administration

3.1.4 Date de constitution

Janvier 1971 (ex Immobilail)

3.1.5 Objet social (Article 2 des statuts)

La société a pour objet l'acquisition, la vente, la location, pure et simple ou par voie de crédit-bail, d'immeubles, ainsi que la participation à toutes sociétés financières, immobilières, industrielles ou commerciales.

A cet effet, elle pourra procéder à :

la gestion de ces sociétés,

la réception des dépôts, sous quelque forme que ce soit, dans les limites et conditions définies pour les sociétés financières,

la réalisation de toutes opérations concernant directement ou indirectement la gestion de portefeuilles de valeurs mobilières, l'acquisition, la cession de celles-ci, ainsi que toutes opérations y étant relatives,

en France et dans tous les pays, la prise de participation ou d'intérêts dans toutes sociétés ou entreprises, françaises ou étrangères, la gestion de leur portefeuille, la constitution de toutes sociétés, le placement de fonds disponibles, le financement des affaires dans lesquelles elle est intéressée,

l'assistance technique et financière aux entreprises dans lesquelles la société détient une participation,

toutes études ou prestations de service,

l'acquisition de biens immobiliers, leur utilisation pour ses besoins ou pour la location ainsi que la vente et la location de fonds de commerce et d'immeubles, l'expertise immobilière, la gérance d'immeubles, la construction d'édifices, la promotion immobilière, la réhabilitation, l'entretien ou le nettoyage de bâtiment et de locaux.

et, de manière générale, procéder à la réalisation de toutes opérations quelconques se rattachant directement ou indirectement à son objet tel qu'il est défini ci-dessus, dans les limites fixées par la législation et la réglementation applicables aux sociétés financières.

La société peut intervenir directement ou indirectement à l'étranger dans les conditions prévues par l'article 74 de la loi n°88.1149 du 23 décembre 1988 et par instruction d'application.

3.1.6 Registre du Commerce et des Sociétés

712 048 735 RCS Paris

3.1.7 Numéro et dénomination du secteur d'activité (classification FTSE)

Groupe économique : 80 Sociétés financières

Secteur : 86 Immobilier

Sous-secteur : 862 Participation et promotion immobilière

3.1.8 Lieu où peuvent être consultés les documents juridiques relatifs à la société

Siège social de la société, 4, square Edouard VII 75009 Paris

3.1.9 Exercice social

D'une durée de douze mois, il commence le 1^{er} janvier et s'achève le 31 décembre

3.1.10 Répartition statutaire des bénéfices (articles 9 et 36 des statuts)

Article 9 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX ACTIONS, alinéa 1

Chaque action donne droit dans les bénéfices et dans l'actif social à une part proportionnelle au nombre des actions émises, et notamment au règlement de la même somme nette, pour toute répartition ou tout remboursement fait en cours de Société ou lors de la liquidation. En conséquence, toutes mesures devront être prises pour que chaque action bénéficie, comme toutes les autres, de toutes exonérations fiscales ou de toute prise en charge par la Société d'impositions auxquelles les répartitions ou remboursements susvisés pourraient donner lieu.

Article 36 – BENEFICES

Les produits nets de chaque exercice, déduction faite des frais généraux et de toutes autres charges de la Société, notamment de l'impôt sur les bénéfices éventuellement dû ainsi que tous amortissements et provisions, constituent le bénéfice (ou la perte) de l'exercice.

Sur le bénéfice de chaque exercice, diminué le cas échéant des pertes antérieures, il est tout d'abord prélevé cinq pour cent (5 %) pour constituer le fonds de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque ledit fonds atteint une somme égale au dixième du capital social ; il reprend son cours lorsque, pour une cause quelconque, la réserve légale est descendue au-dessous de cette fraction. Il est ensuite prélevé les sommes affectées à la dotation aux réserves statutaires.

Le solde, augmenté le cas échéant des reports bénéficiaires, constitue le bénéfice distribuable de l'exercice dont l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle décide l'affectation. A ce titre, elle peut, en totalité ou partiellement l'affecter à la dotation de toutes réserves générales ou spéciales, le reporter à nouveau ou le répartir aux actionnaires.

Les pertes, s'il en existe, sont, après l'approbation des comptes par l'Assemblée Générale, inscrites au bilan à un compte spécial.

En tous les cas, il sera distribué aux actionnaires, au prorata du montant nominal de leurs actions effectivement libérées six mois au moins avant la clôture de l'exercice et non amorties, un dividende global au moins égal à quatre-vingt-cinq pour cent (85 %) du bénéfice net retiré des opérations exonérées et déterminé comme en matière d'impôt sur les sociétés.

Toutefois, si le montant des sommes à distribuer était inférieur à un pour cent (1 %) du capital social, l'Assemblée générale pourrait en décider le report à nouveau.

En outre, sur décision de l'Assemblée générale, les actionnaires pourront choisir entre le paiement du dividende en numéraire ou en actions.

Par dérogation aux termes de l'alinéa relatif à l'obligation de distribution, le montant net de toute plus-value provenant de la cession anticipée d'immeubles donnés en crédit-bail et réalisée au cours de l'exercice pourra n'être compris qu'à concurrence d'un tiers, au moins, dans le montant du bénéfice soumis à l'obligation de distribution définie ci-dessus.

Le solde en sera réintégré dans la base de calcul du bénéfice distribuable de l'exercice ou des deux exercices suivants, sous réserve que le montant cumulé des quotes-parts de la plus-value comprises dans le bénéfice distribuable de l'exercice au cours duquel elle a été réalisée et de l'exercice suivant ne soit pas inférieur aux deux tiers du montant total de ladite plus-value.

Le Conseil d'administration est autorisé à verser aux actionnaires en cours d'exercice, un ou plusieurs acomptes sur le dividende qui sera décidé par l'assemblée générale, conformément aux dispositions légales ou réglementaires en vigueur.

3.1.11 Assemblées générales - Droit de vote double (article 29 des statuts)

Article 29 – EXERCICE DU DROIT DE VOTE AUX ASSEMBLEES GENERALES

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel au capital qu'elles représentent. Toutefois, un droit de vote double de celui conféré aux autres actions, eu égard à la quotité du capital social qu'elles représentent, est attribué :

- a) à toutes actions entièrement libérées pour lesquelles il sera justifié d'une inscription nominative depuis deux ans au moins au nom du même actionnaire ;

- b) aux actions nominatives attribuées gratuitement à un actionnaire en cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes d'émission, à raison d'actions anciennes pour lesquelles il bénéficie de ce droit.

Le droit de vote double cessera de plein droit pour toute action convertie au porteur ou transférée en propriété. Néanmoins n'interrompt pas le délai ci-dessus fixé, ou conserve le droit acquis, tout transfert par suite de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de donation entre vifs au profit d'un conjoint ou d'un parent au degré successible.

Le droit de vote attaché aux actions indivises, aux actions soumises à un usufruit ou encore aux actions remises en gage est exercé conformément aux stipulations de l'article 8 ci-dessus.

Les actionnaires pourront participer et voter à toute assemblée par visioconférence ou tout moyen électronique de télécommunication permettant leur identification dans les conditions légales et réglementaires, à l'exception de l'Assemblée Générale ordinaire statuant sur les comptes annuels.

Le vote a lieu et les suffrages sont exprimés selon la décision qui est prise à cet égard par le bureau de l'Assemblée :

- soit par mains levées ;
- soit par assis et levés ;
- soit par appel nominal.

Toutefois le scrutin secret peut être réclamé :

- soit par le Conseil d'administration ;
- soit par les actionnaires représentant au moins le quart du capital et à la condition qu'ils en aient fait la demande écrite aux auteurs de la convocation trois jours francs au moins avant la réunion de l'Assemblée.

3.1.12 Déclaration de franchissement de seuils : Article 9, alinéa 7 et suivant des statuts

Article 9 – DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX ACTIONS, alinéa 7 et suivants

Toute personne physique ou morale agissant seule ou de concert qui viendrait à posséder, directement ou indirectement, par l'intermédiaire d'une ou plusieurs personnes morales qu'elle contrôle au sens de l'article L 233-3 du code de commerce, un nombre d'actions ou de droits de vote représentant deux (2) pour cent du capital ou des droits de vote de la société, devra notifier à la société le nombre total d'actions ou de droits de vote qu'elle possède par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au siège social dans un délai de 15 jours à compter du franchissement de ce seuil.

Cette obligation d'information s'applique dans les mêmes conditions que celles prévues à l'alinéa précédent chaque fois que la fraction du capital ou des droits de vote détenue devient inférieure au seuil prévu à l'alinéa ci-dessus.

En cas de non-respect de ces dispositions, les actions ou les certificats de droit de vote excédant le seuil donnant lieu à déclaration seront privés de droit de vote pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendra jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification, si cette privation est demandée par un ou plusieurs actionnaires détenant ensemble ou séparément 2 % au moins du capital ou des droits de vote de la société.

3.1.13 Titres au porteur identifiables (article 7 des statuts)

Article 7 – FORME ET TRANSMISSION DES ACTIONS

1 - FORME

Les actions entièrement libérées sont nominatives ou au porteur, au choix de l'actionnaire.

Les actions partiellement libérées ne peuvent revêtir la forme au porteur qu'après leur complète libération.

Les actions sont inscrites en compte individuel d'actionnaires, soit chez l'émetteur ou son mandataire pour les actions nominatives, soit chez des intermédiaires financiers pour les actions au porteur.

La société est en droit de demander, à tout moment, et à ses frais, à l'organisme chargé de la compensation des titres agréé par décret, le nom, ou s'il s'agit d'une personne morale, la dénomination, la nationalité et l'adresse des détenteurs de titres de la société conférant immédiatement ou à terme le

droit de vote dans ses assemblées d'actionnaires, ainsi que la quantité de titres détenue par chacun d'eux.

La conversion des actions du nominatif au porteur et réciproquement s'opère conformément à la législation en vigueur.

2 - TRANSMISSION

La propriété des actions délivrées sous la forme nominative résulte de leur inscription au nom du ou des titulaires sur les registres spéciaux tenus à cet effet au siège social.

La cession de ces actions ne peut s'opérer, à l'égard des tiers et de la Société, que par une déclaration de transfert signée du cédant ou de son mandataire et mentionnée sur les registres que la Société tient à cet effet.

Si les actions ne sont pas entièrement libérées, la déclaration de transfert doit être signée, en outre par le cessionnaire.

La Société peut exiger que la signature des parties soit certifiée par un Officier public ou le Maire de leur domicile, sous réserve des exceptions pouvant résulter de dispositions légales.

La transmission des actions à titre gratuit, ou en suite de décès, ne s'opère également que par un transfert mentionné sur le registre des transferts sur justification de la mutation dans les conditions légales.

Les frais de transfert sont à la charge des actionnaires.

Les actions non libérées des versements exigibles ne sont pas admises aux transferts.

Les actions d'apport sont négociables soit après immatriculation de la Société au Registre du Commerce en cas d'apport lors de la constitution de la Société, soit dès la réalisation de l'augmentation de capital en cas d'apport au cours de la vie sociale.

La transmission à titre onéreux ou gratuit des actions au porteur se fait par simple tradition.

3.1.14 Rachat par la société de ses propres actions

Un programme de rachat d'actions qui s'inscrit dans le cadre des dispositions prévues par les articles L.225-209 à L.225-212 du Code de commerce et le Règlement européen n° 2273/2003 du 22 décembre 2003 a été approuvé par l'Assemblée générale ordinaire (sixième résolution) et extraordinaire (dix-neuvième résolution) des actionnaires du 21 avril 2006 :

Assemblée générale mixte du 21 avril 2006

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 19ème 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 euros par action ;

- le montant maximum des fonds destinés à la réalisation de ce programme de rachat d'actions sera de 30 000 000 euros ;
- le nombre maximum de titres pouvant être acquis, ainsi que le prix maximum d'achat, devront être ajustés en cas d'attribution 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 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.

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 6^{ème} résolution ci-dessus, dans la limite de 10 % du capital par période de 24 mois,
- à réduire corrélativement le capital social.

Conseil d'administration

Le Conseil d'administration du 19 juin 2006 a décidé le lancement effectif du programme de rachat d'actions. Le descriptif de ce programme a été mis en ligne le 16 juin 2006 sur le site de l'AMF et celui de la société.

3.1.15 Capital autorisé non émis : Néant

3.1.16 Autres titres donnant accès au capital : Néant

3.1.17 Capital potentiel (options de souscription d'actions) : émission d'ORA

Affine a procédé en octobre 2003 à une émission d'Obligations Remboursables en Actions (ORA) sur une durée de 20 ans pour un montant de 20 M€ souscrite à plus de 98 % par Forum European Realty Income L.P. pour le compte de Teachers Insurance and Annuity Association of America. Les modalités détaillées sont décrites dans la note d'opération visée par la Commission des Opérations de Bourse (visa n°03-790 du 9 septembre 2003). Les principales caractéristiques de cette émission sont les suivantes :

- | | |
|--|---|
| ▪ Nombre d'ORA émises | 2 000 |
| ▪ Prix unitaire d'émission | 10 000 € |
| ▪ Montant brut de l'émission | 20 M€ |
| ▪ Date de jouissance | 15 octobre 2003 |
| ▪ Durée | 20 ans |
| ▪ Base de calcul du coupon | dividende |
| ▪ Parité initiale de remboursement | 200 actions (parité actuelle 208 actions) |
| ▪ Amortissement normal | 20 ans |
| ▪ Amortissement anticipé au gré de l'émetteur | |
| - conversion à tout moment à compter de la fin de la cinquième année | |
| - remboursement en numéraire à compter de la fin de la dixième année | |
| ▪ Amortissement anticipé au gré du porteur | |
| - conversion à tout moment à compter de la fin de la dixième année | |

Affine a procédé en juin 2005 à une deuxième émission d'Obligations Remboursables en Actions (ORA) sur une durée de 20 ans pour un montant de 10 009 200 € souscrite en totalité par Forum European Realty Income L.P.. Les principales caractéristiques de cette émission sont les suivantes :

- Nombre d'ORA émises 600
- Prix unitaire d'émission 16 682 €
- Montant brut de l'émission 10 M€
- Date de jouissance 29 juin 2005
- Durée 20 ans
- Base de calcul du coupon dividende
- Parité initiale de remboursement 200 actions (parité actuelle 208 actions)
- Amortissement normal 20 ans
- Amortissement anticipé au gré de l'émetteur
 - conversion à tout moment à compter de la fin de la cinquième année
 - remboursement en numéraire à compter de 6 mois, après la fin de la cinquième année
- Amortissement anticipé au gré du porteur
 - conversion à tout moment à compter de la fin de la cinquième année

3.1.18 Evolution du capital au cours des cinq dernières années

En €

Dates	Opérations d'augmentation de capital	Capital social avant l'opération	Primes d'émission ou d'apport	Nombre de titres créés	Capital social après l'opération	Nombre d'actions
01/01/1999					31 170 183	2 044 630
28/07/2000	Fusion avec Sovabail	31 170 183	22 073 310	89 354	35 000 000	2 133 984
22/05/2001	Apport de titres Concerto Développement	37 271 653	3 979 168	138 507	37 271 653	2 272 491
22/05/2001	Incorporations de réserves « plus-values à long terme » pour 2 728 346,70 euros	37 271 653			40 000 000	2 272 491
10/09/2003	Apport à Affine des titres Imaffine détenus par Prédica et BNP Immobilier	40 000 000	1 149 259	31 846	40 600 000	2 304 337
15/06/2004	Paiement d'une partie du dividende en actions	40 600 000	945 804,94	23 422	41 012 671,06	2 327 759
26/05/2005	Paiement d'une partie du dividende en actions	41 012 671,06	1 251 688,73	19 702	41 359 799,63	2 347 461
16/06/2005	Augmentation de capital en numéraire	41 359 799,63	15 182 165,54	234 000	45 482 634,09	2 581 461
16/06/2005	Augmentation de capital par incorporation de réserves	45 482 634,09	-	-	45 485 000,00	2 581 461
23/11/2005	Attribution d'actions gratuites aux actionnaires	45 485 000,00	-	103 258	47 304 392,25	2 684 719
19/12/2005	Augmentation de capital par incorporation de réserves	47 304 392,25	-	-	47 305 000,00	2 684 719
06/06/2006	Paiement d'une partie du dividende en actions	47 305 000,00	1 319 884,97	15 280	47 574 235,03	2 699 999
19/06/2006	Augmentation de capital par incorporation de réserves	47 574 235,03	-	-	47 600 000,00	2 699 999

3.2 Répartition du capital et des droits de vote

3.2.1 Répartition actuelle du capital et des droits de vote

A la date du présent document de référence, le montant du capital social est de 47 600 000 €, divisé en 2 699 999 actions ordinaires sans mention de valeur nominale, de même catégorie, entièrement libérées.

Les actions sont nominatives ou au porteur, au choix de l'actionnaire, sauf dans les cas où la forme nominative est imposée par la législation en vigueur.

Le tableau suivant donne les actionnaires connus de la société, suivant les actions inscrites au nominatif et les déclarations de franchissement de seuil signifiées à la société.

Répartition de l'actionariat au 30 juin 2006
(sans changement significatif depuis cette date)

	ACTIONS		DROITS DE VOTE	
	Nombre	%	Nombre	%
Holdaffine (*)	1 451 720	53,77	2 903 440	66,23
Dirigeants et autres administrateurs	29 286	1,08	58 567	1,34
Autocontrôle	0	0,00	0	0,00
AXA Aedificandi	142 853	5,29	280 212	6,39
Autres nominatifs	73 504	2,72	144 752	3,30
Teneur de marché	6 019	0,22	0	0,00
Autres porteurs	996 617	36,91	996 617	22,74
TOTAL	2 699 999	100,00	4 383 588	100,00

A la connaissance de la société, il n'existe pas d'actionnaires autres que ceux mentionnés ci-dessus détenant directement, indirectement ou de concert plus du seuil statutaire de 2 % du capital ou des droits de vote.

(*) Holdaffine est une société holding non cotée dont l'activité principale est la détention du contrôle d'Affine, elle ne détient pas de participations dans d'autres sociétés concurrentes de celle-ci. Son actionariat au 30 juin 2006 se répartit comme suit : dirigeants d'Affine, réunissant MAB-Finances, Alain Chaussard, Maryse Aulagnon et Ariel Lahmi (64,44 %), Fandl - groupe IRR - (25,00 %), K3 Europe - fonds privé américain - (7,00 %), Interfinance Capital Investment - fonds franco-portugais - (2,00 %) et divers (1,56 %). MAB-Finances, contrôlée par Maryse Aulagnon, est la holding d'animation et la compagnie financière du groupe Affine par décision de la Commission Bancaire du 2 mars 2002. Un accord entre les actionnaires d'Holdaffine précise les modalités d'application de la clause de préemption statutaire et la sortie conjointe en cas de cession par l'actionnaire majoritaire.

Pacte d'actionnaires

A la connaissance de la société, il n'existe pas de pacte d'actionnaires en vigueur. D'autre part, le seul pacte passé entre Affine et ses filiales concerne Concerto Développement. Ce pacte ne contient aucune clause particulière propre à faire perdre à Affine le contrôle de cette société.

Nantissement sur les actions de la Société : Néant

Sûretés conférées sur les actifs de la société :

Dans le cadre de sa politique de refinancement, le groupe a consenti des sûretés réelles sous forme d'hypothèques, en garantie de dettes, à hauteur d'un montant égal au 31 décembre 2005 à 246,1 M€ ; la valeur de remplacement des actifs donnés en garantie s'élevait à cette même date à 401,4 M€.

Hypothèques	Durée d'échéance résiduelle	Montant d'actif nanti en k€ (a)	Total du poste de bilan en k€ (b)	% correspondant (a)/(b)
s/immo.incorporelle	-	0	464	0,00%
s/immo.corporelle		230 713	476 270	48,44 %
dont d'exploitation	-	0	166	0,00%
dont crédit-bail	entre 5 et 10 ans	52 551	138 321	37,99 %
dont location simple	entre 9 et 20 ans	178 162	337 783	52,74 %
s/immo.financière	-	15 500	33 739	45,94 %
Total		246 213	510 473	48,23 %

3.2.2 Modifications intervenues dans la répartition du capital au cours des trois dernières années

Les principales modifications intervenues dans la répartition du capital et des droits de vote au cours des trois dernières années et jusqu'au 30 juin 2006 sont les suivantes :

	20-mai-02		14-mai-03		29-juil-03		7-juin-2005		30-juin-2006	
	capital	droits de vote	capital	droits de vote	capital	droits de vote	capital	droits de vote	capital	droits de vote
Holdaffine	61,6%	73,6%	61,6%	76,2%	61,6%	70,6%	59,5%	70,3%	53,8%	66,2%
JER Finance	5,2%	4,5%								
AXA Aedificandi	6,0%	3,6%	6,0%	3,7%	6,0%	6,7%	5,9%	6,9%	5,3%	6,4%
Nexity	3,3%	4,0%								

3.3 Statistiques sur le marché de l'action

Les actions Affine sont cotées sur l'Eurolist d'Euronext Paris sous le codeISIN FR0000036105. Elles font partie de l'indice SBF 250 (Small 90) et sont admises au segment Next Prime. Elles ont intégré depuis le 19 juin 2006 l'indice FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index pour la zone Europe qui regroupe les principales foncières cotées européennes.

	Cours extrêmes		Cours moyen de clôture En euros	Volume moyen quotidien (en nombre de titres)	Volume moyen quotidien (en capitaux) K€
	Plus Haut En euros	Plus Bas En euros			
Janvier 2004	54,50	46,65	51,04	2013	100,31
Février 2004	56,10	52,35	54,61	513	28,02
Mars 2004	60,60	54,60	56,45	547	30,83
Avril 2004	65,60	58,00	61,35	822	50,92
Mai 2004	65,90	59,20	61,95	600	37,18
Juin 2004	65,10	60,90	62,57	690	43,18
Juillet 2004	65,40	63,00	64,33	458	29,22
Août 2004	65,40	61,50	64,16	303	19,31
Septembre 2004	66,00	62,20	64,05	850	54,04
Octobre 2004	69,25	64,80	67,44	1040	69,99
Novembre 2004	68,50	64,45	66,80	1624	108,18
Décembre 2004	71,65	67,55	70,09	561	39,36
Janvier 2005	70,45	67,50	69,22	1462	100,25
Février 2005	71,90	68,75	70,32	765	53,76
Mars 2005	81,75	74,00	78,73	1933	152,20
Avril 2005	86,50	81,00	84,08	1434	120,58
Mai 2005	83,85	80,10	82,52	1 767	146,17
Juin 2005	86,20	79,81	82,75	1 533	132,91
Juillet 2005	88,94	84,13	85,70	560	49,97
Août 2005	93,75	83,65	88,20	1 078	99,49
Septembre 2005	88,46	81,73	86,20	2 557	228,77
Octobre 2005	93,75	86,35	89,45	2 945	275,40
Novembre 2005	92,80	87,55	90,06	769	71,25
Décembre 2005	92,50	83,00	88,43	799	70,55
Janvier 2006	91,00	86,00	88,48	3 482	307,78
Février 2006	107,00	89,55	93,67	1 674	162,02
Mars 2006	110,00	99,00	104,80	4 058	427,43
Avril 2006	110,00	105,00	107,78	746	80,41
Mai 2006	111,00	102,00	106,90	838	89,61
Juin 2006	109,90	100,50	105,69	2 518	264,19

Source : Euronext Paris

Sur la base du cours de clôture à la date du 30 juin 2006, la capitalisation boursière de la société s'établit à 293 MEuros.

3.4 Dividendes

Exercice	Net par action	Avoir fiscal ou abatement
2000	4,12	0,00
2001	2,60	0,20 ou 0,06
2002	3,33	0,00
2003	3,66	0,00
2004	4,00	Abattement 50 %
2005	4,10	Abattement 40 %

L'absence d'avoir fiscal pour les années 2000, 2002 et 2003 était due au fait que les résultats distribués étaient issus des secteurs bénéficiant d'une exonération au titre de l'impôt sur les sociétés (ex SICOMI et SIIC) ne donnant pas droit à l'avoir fiscal.

Pour l'exercice 2005, sur proposition du conseil d'administration, l'assemblée générale a décidé d'offrir à chaque actionnaire le choix entre le paiement du dividende en numéraire ou en actions créées avec jouissance du 1^{er} janvier 2006 ; elle a fixé le prix d'émission à 104,00 euros par action.

Les dividendes se prescrivent par cinq ans à compter de leur mise en paiement.
Les dividendes non touchés sont reversés à la recette des impôts.

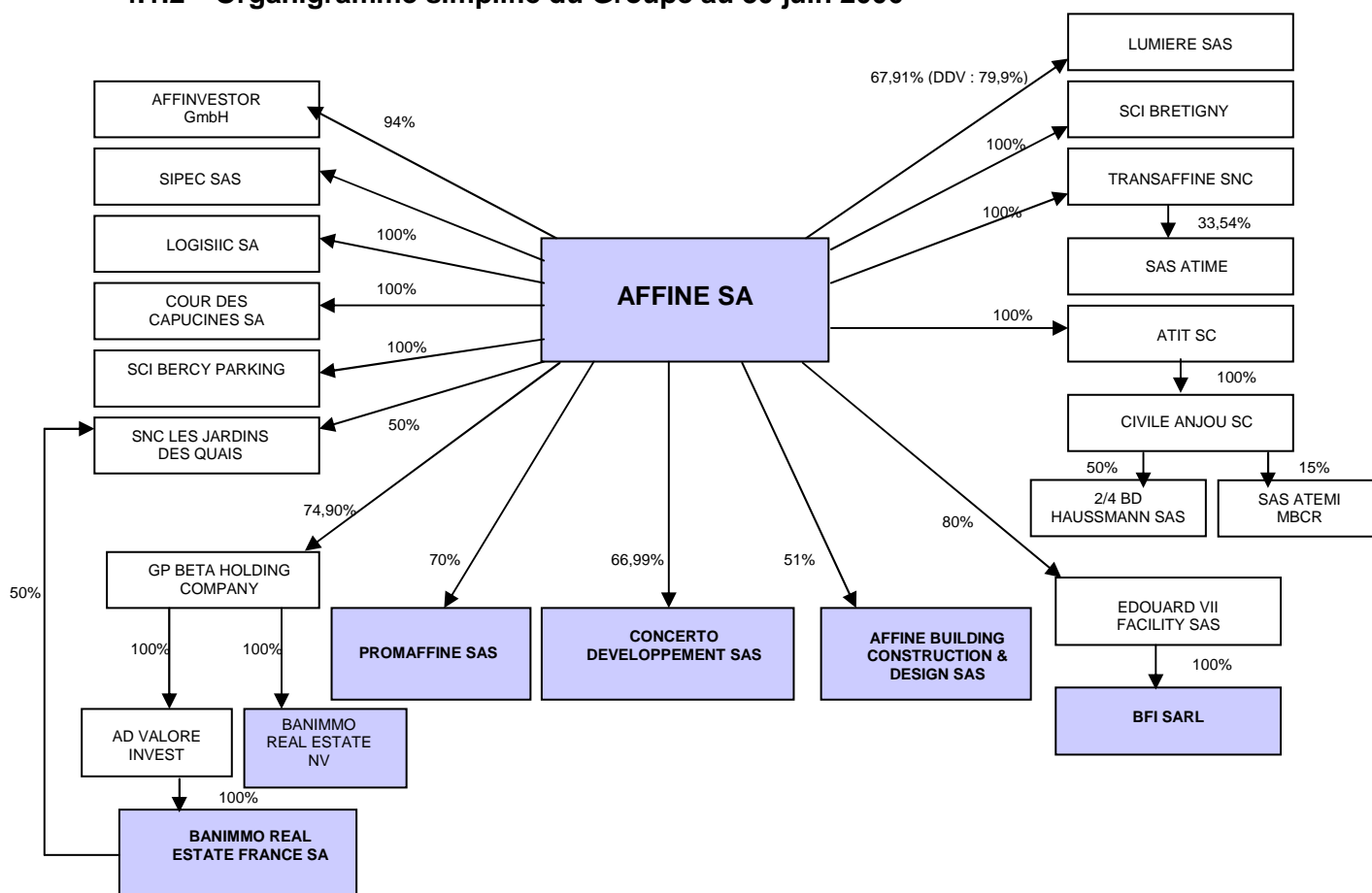
4 RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'ACTIVITE DU GROUPE

4.1 Présentation de la société et du groupe

4.1.1 Historique de la société et du groupe

Dates	Evolution du groupe
1990	Création d'Affine avec un tour de table d'institutionnels.
1992	Acquisition de Sovabail et Somica (rebaptisée Imaffine).
1996 - 1998	Absorption d'Affine par Sovabail et reconstitution de l'actionariat.
septembre 1999	OPA de Sovabail sur la Société Financière Immobail, ex-Sicomi, cotée au premier marché de la bourse de Paris.
juillet 2000	Absorption de Sovabail par Immobail, qui reprend le nom "Affine".
février 2001	Prise de contrôle du groupe Concerto Développement.
septembre 2003	Notification de l'option pour le régime SIIC avec effet au 1 ^{er} janvier 2003
septembre 2004	Cession d'Imaffine à Altaréa et octroi à Affine de BSA à hauteur de 4,2 % du capital d'Altaréa
avril 2005	Acquisition du contrôle du groupe de centres d'affaires BFI
janvier 2006	Création d'Abcd, filiale dédiée à l'ingénierie de la construction clé en main
février 2006	Acquisition de 75 % du capital du groupe Banimmo

4.1.2 Organigramme simplifié du Groupe au 30 juin 2006



Seules les sociétés Affine, Banimmo Real Estate France, Banimmo Real Estate NV, Promaffine, Concerto Développement, Affine building construction & design et BFI emploient du personnel. Affine constitue la plus importante société opérationnelle du groupe puisqu'elle est titulaire de la totalité des contrats de crédit-bail et de la propriété de la grande majorité du patrimoine locatif (voir 4.2.2). L'activité des autres filiales opérationnelles est précisée au 4.2.3

4.1.3 Chiffres-clés du groupe Affine *

En M€	2003	2004	2005
Patrimoine			
Valeur d'expertise hors droits	239	318	395
Valeur d'expertise droit inclus	250	330	414
Valeur comptable des immeubles correspondant	231	294	334
Engagements de crédit-bail			
Bruts	441	423	379
Nets	201	175	133
Produit net bancaire consolidé	22,9	24,2	27,4
Immeubles de placement	16,8	20,0	27,9
Location-financement	13,8	13,2	11,0
Opérations Immobilières	2,6	4,5	2,5
Intérêts, dividendes et divers	(10,3)	(13,5)	(14,1)
Résultat courant avant impôt	13,5	14,7	16,7
Résultat net	9,8	12,3	17,2
dont part du groupe	10,3	11,8	16,9
Total de bilan	542,3	546,6	615,3
dont			
Location	232,4	295,4	341,1
Crédit bail	218,8	184,7	138,3
Dette financière	327,4	331,0	338,6
Fonds propres hors écart d'acquisition	165,7	166,0	203,3
Effectif moyen pondéré	56	54	68

* comptes consolidés publiés

4.1.4 L'adoption pour le régime SIIC

Le régime SIIC, codifié à l'article 208C du code général des impôts et pour lequel Affine a opté en 2003 à effet du 1^{er} janvier, permet d'exonérer d'impôt sur les sociétés les bénéfices (y compris les plus-values de cession) résultant de l'activité de foncière ; il entraîne l'imposition immédiate des plus-values latentes au taux de 16,5 % (exit tax), payable sur quatre exercices, et l'obligation de distribuer 85 % des bénéfices issus des revenus locatifs (avant la fin de l'exercice suivant) et 50 % des plus-values de cession (avant la fin du deuxième exercice suivant).

4.1.5 L'actif net réévalué (ANR)

L'actif net réévalué (valeur de remplacement) est établi à partir des capitaux propres comptables consolidés part du groupe incluant les ORA auxquels sont ajoutées la valorisation des flux de crédit-bail actualisés à 5 % et les plus-values latentes sur le patrimoine. Ces plus-values latentes résultent de la différence entre les valeurs de marché données par des experts immobiliers (y inclus les droits d'enregistrement à hauteur de 6 % de la valeur de liquidation) et les valeurs comptables des immeubles correspondants.

Les expertises immobilières effectuées pour la détermination de la valeur du patrimoine locatif et de l'ANR ont été confiées à Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle ou Foncier Expertise. Les méthodes utilisées sont celles des cash-flows actualisés ou des revenus nets de charges capitalisés.

L'ANR est calculé en valeur de remplacement et en valeur de liquidation.

(en M€)	31/12/2004	30/06/2005	31/12/2005
Fonds propres consolidés part du groupe	160,4	190,6	202,3
Valorisation des flux de crédit-bail	12,8	11,0	8,6
Valeur d'expertise hors droits d'enregistrement	317,8	345,3	394,9
Valeur nette comptable des immeubles	293,5	318,6	333,7
ANR de liquidation	197,6	228,3	272,1
Valeur de reconstitution du patrimoine	329,8	356,4	414,0
Valeur nette comptable des immeubles	293,5	318,6	333,7
ANR de remplacement	209,6	239,3	291,2

4.2 Les secteurs d'activité du Groupe Affine

4.2.1 Un métier : l'immobilier d'entreprise

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.

Affine est essentiellement un investisseur dans le domaine de l'immobilier d'entreprise. Elle intervient d'abord comme foncière et détient en patrimoine 79 actifs pour une surface totale de plus de 410 000 m² (à fin 2005). Elle est également crédit-bailleur et finance en crédit-bail immobilier 230 bâtiments, en se concentrant sur les opérations à forte valeur ajoutée. Elle intervient ponctuellement dans l'immobilier résidentiel et dans les pays de la zone euro.

La croissance repose sur la sélectivité des investissements, la diversification des revenus, l'optimisation des moyens de financement et sur la combinaison du développement interne et de la croissance externe (acquisition de sociétés, rachat de portefeuilles).

La valorisation du patrimoine passe par une gestion rigoureuse du portefeuille existant et une politique active d'arbitrages, notamment par un désengagement systématique des indivisions ainsi que des immeubles arrivés à maturité.

4.2.2 Patrimoine au 31 décembre 2005

Dans l'objectif d'optimiser le rendement de son portefeuille et de diversifier ses risques, Affine a choisi de répartir son activité :

- * géographiquement, entre la région parisienne et les autres régions ;
 - * par nature d'actifs, entre bureaux, plates-formes logistiques et surfaces commerciales ou hôtels ;
- et en évitant une concentration de ses engagements sur un client ou un secteur économique.

Grâce à cette stratégie, le portefeuille d'actifs en location d'Affine présente une rentabilité élevée de plus de 8 % et une grande sécurité, conformes à la vocation d'investisseur à moyen et long terme de la société.

Les pourcentages de répartition indiqués ci-après sont calculés :

- * pour la location, sur la valeur de marché des immeubles
- * pour le crédit-bail, sur la valeur d'investissement d'origine

Répartition des actifs par activité

Catégories d'actifs	Location	Crédit-bail
Entrepôts	30 %	28 %
Bureaux	53 %	25 %
Hôtels, Cliniques et Résidentiel	11 %	25 %
Surfaces commerciales	6 %	22 %

Répartition des actifs par zone géographique

Catégories d'actifs	Location	Crédit-bail
Paris	11 %	5 %
Région parisienne	44 %	39 %
Autres régions	40 %	56 %
Etranger	5 %	0 %

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.

Situation	Locataire	Dépt		Surface QP en m ²	Taux d'occupation	Date d'acquisition
LOCAUX D'ACTIVITE ET ENTREPOTS						
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

Situation	Locataire	Dépt		Surface QP en m ²	Taux d'occupation	Date d'acquisition
BUREAUX						
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
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

(*) Quote-part dans une indivision

Situation	Locataire	Dépt		Surface QP en m ²	Taux d'occupation	Date d'acquisition
SURFACES COMMERCIALES						
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
HOTELS						
Frontignan	Faramaz et Cie	Province	34	1 001 (44 chb)	100%	12/85
Orléans (Résid. étudiants)	Campus Etude	Province	45 *	1 590 (40 chb)	77%	02/89
Biarritz	Accor Hôtel Regina	Province	64 *	606 (7 chb)	100%	12/90
RESIDENTIELS						
Paris 12 (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
				412 828	95,4 %	

(*) Quote-part dans une indivision

4.2.3 L'activité des filiales

La contribution de la société mère, Affine, dans l'activité du groupe est largement prépondérante puisque son chiffre d'affaires 2005 participe à hauteur de près de 90 % du chiffre d'affaires consolidé en incluant les filiales fusionnées en cours d'exercice.

Toutes les conventions entre Affine et ses filiales sont mentionnées dans le rapport spécial des Commissaires aux comptes (chapitre 5.3).

L'activité des principales filiales est décrite ci-après :

Concerto Développement

Concerto Développement est spécialisée dans la conception et la maîtrise d'ouvrage déléguée d'opérations d'aménagement et de construction de zones logistiques et d'entrepôts de nouvelle génération pour le compte des grands groupes de la logistique, de la distribution et de l'industrie.

Il se trouve au carrefour des métiers de l'immobilier logistique et de la finance : recherche foncière, conception de plates-formes, aménagement et promotion, construction, financement, recherche d'investisseurs et services connexes. Les opérations sont commercialisées ou cédées avant leur lancement.

Affine contrôle 67 % de Concerto Développement, le solde du capital étant détenu par les dirigeants. Ceux-ci bénéficiant d'une promesse d'achat, payable en titres Affine, et exerçable entre le 1^{er} janvier 2004 et le 31 décembre 2006, d'une valeur de 5 fois la moyenne des résultats nets de Concerto des 2 années écoulées et du résultat net prévisionnel de l'année en cours (Affine étant valorisée sur la base de l'ANR diminué de 10 %)

Le chiffre d'affaires consolidé de Concerto Développement et de ses filiales 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'élève à 0,3 M€, contre 1,6 M€ en 2004. Sa contribution au résultat consolidé part du groupe est négative de 970 K€.

Promaffine

Promaffine exerce deux métiers : d'une part le conseil en stratégie immobilière, d'autre part la réalisation d'opérations de maîtrise d'ouvrage déléguée pour compte de tiers ou d'Affine. Elle effectue également ponctuellement des opérations de promotion en propre, dont la commercialisation est assurée avant leur lancement.

Elle est détenue à hauteur de 70 % par Affine et de 30 % par son dirigeant.

Il n'existe pas de pacte ou d'engagements réciproques pouvant modifier la répartition de l'actionariat. Elle exerce son activité soit directement soit par des filiales spécialisées par projet.

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€.

Buro Facil Ity (BFI)

Edouard VII Facility, filiale à 80 % d'Affine (le solde de 20 % étant détenu par les fondateurs de BFI), a acquis au cours de 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 salle 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€.

4.2.4 Marges opérationnelles consolidées par activité

en M€	2004 (*)	2005
Immeuble de placement	20,6	27,9
Loyers	26,3	31,6
Amortissements	(8,6)	(10,8)
Charges nettes	(2,9)	(2,8)
Résultat de cessions	5,9	9,4
Provisions nettes	(0,1)	0,4
Location financement	13,1	11,0
Loyers et assimilés	41,3	35,5
Amortissements et provisions	(28,1)	(25,2)
Divers	0,9	0,3
Résultat net de cessions	3,4	3,0
Variation de la réserve latente	(4,4)	(2,7)
Opérations immobilières	4,4	2,5
Produits	28,9	21,9
Charges	(24,5)	(19,3)

(*) selon les normes IFRS

4.3 Le Marché immobilier d'exploitation

4.3.1 Contexte économique

L'Europe aura été en 2005 la zone la moins compétitive au cœur d'une économie mondiale en forte croissance (plus de 4,5).

En France, le taux de croissance du PIB en 2005 n'atteint que 1,4 %, malgré des variables économiques performantes telles que l'investissement ou la consommation, soutenues par des taux d'intérêts historiquement bas. Parallèlement, les créations d'entreprise ont été favorisées par le dynamisme de certains secteurs comme celui de l'immobilier ou de la construction mais également par certaines mesures fiscales. Les importations ont progressé deux fois plus vite que les exportations creusant ainsi davantage le déficit extérieur de la France.

Les experts sont optimistes quant au dynamisme de l'économie française en 2006, ils anticipent une augmentation du taux de croissance.

Le commerce extérieur contribuera en grande partie à la croissance du PIB. En effet, les exportations devraient être dynamisées par le recul de l'euro vis à vis du dollar et par la reprise économique de l'Allemagne qui reste le premier partenaire commercial de la France.

Parallèlement la production industrielle devrait s'accroître grâce à la compétitivité de certains secteurs tels que la pharmacie, l'aéronautique ou l'automobile.

Les créations d'entreprises seront favorisées par des secteurs d'activité très porteurs comme la grande distribution, la banque-assurance ou l'informatique.

Sur le marché de l'emploi, 2006 devrait être marquée par une légère reprise des créations nettes d'emplois, après deux années très décevantes. La baisse du taux de chômage devrait se poursuivre au cours de cette année.

Les perspectives de croissance se raffermissent pour 2006, elles sont actuellement comprises entre 1,6 % et 2,3 %.

LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN FRANCE

➤ Un premier trimestre qui fera référence

7,4 milliards d'euros d'engagements en immobilier d'entreprise ont été recensés en France au 1^{er} trimestre 2006. La montée en puissance enregistrée au 4^{ème} trimestre 2005 (6,7 Md€) s'est poursuivie début 2006. Il s'agit d'un excellent trimestre, largement supérieur à la moyenne trimestrielle des cinq dernières années (3 Md€). La relative rareté des offres de qualité n'aura donc pas ralenti l'activité du marché de l'investissement.

La concurrence est toujours extrêmement vive pour les meilleurs actifs. L'afflux de capitaux incite toujours plus les investisseurs à élargir leurs stratégies vers de nouvelles localisations et de nouveaux produits. La baisse des taux de rendement pousse également certains investisseurs à arbitrer, générant ainsi des volumes records. Soulignons la vente de deux portefeuilles de plus d'un milliard d'euros représentant 37 % du total des engagements.

➤ Une typologie de produit sans surprise

Les bureaux demeurent majoritaires dans les engagements, repassant au dessus des 80 % au 1^{er} trimestre 2006. Ils restent le produit favori des investisseurs (86 % des engagements) et la plupart sont acquis loués (89 %). Le reste des engagements se répartit entre les entrepôts, notamment de grande taille, les locaux d'activités (5 %) et les surfaces commerciales (9 %).

La localisation des engagements témoigne toujours de la double nécessité pour les investisseurs d'opter pour des actifs sécurisés tout en élargissant leurs champs de recherche. Paris (29 %), les secteurs Ouest des Affaires dont La Défense (36 %) et la Province (20 %) ont été les destinations privilégiées des investisseurs au 1^{er} trimestre 2006.

➤ Les arbitrages toujours majoritaires

La structure des ventes est assez classique et dominée par les ventes des investisseurs (84 %). L'afflux de nouveaux produits sur le marché est mesuré, avec 10 % de ventes de promoteurs et 6 % de cessions d'utilisateurs.

➤ Forte activité des foncières françaises

Ce début d'année 2006 aura été marqué par le dynamisme des acteurs français. Ils totalisent 61 % des engagements. Les acquéreurs nationaux les plus actifs sont sans conteste les foncières (72 %). Les Nord-américains, essentiellement des fonds d'investissements, ont été moins actifs au cours du 1^{er} trimestre 2006, avec seulement 11 % des engagements totaux contre 23 % en 2005. Les espagnols peu nombreux pour le moment font une entrée remarquée avec 8 % des engagements, enfin avec 5 % des acquisitions les Allemands sont toujours présents sur le marché. Ils demeurent en prospection active malgré une politique de cessions plus affirmée.

➤ Rendements la baisse des taux se poursuit

Après une baisse marquée en 2005, les taux de rendements « prime » ont poursuivi leur ajustement début 2006 : entre 25 et 75 points de base selon les produits et les localisations. La pression des capitaux sur le marché et l'agressivité des investisseurs sur les bons produits ont encore compressé les rendements malgré la légère remontée des taux d'intérêts.

➤ Perspective 2006 : vers un volume record

Malgré la convergence des taux de rendement et des taux d'intérêts, les investisseurs continueront à privilégier les actifs sécurisés. Le marché de l'investissement restera très énergique en 2006, en raison des liquidités disponibles et de l'attractivité du marché français.

Les taux de rendement pourraient encore diminuer au 2^{ème} trimestre, ponctuellement dans les quartiers d'affaire traditionnel, et plus généralement dans le secteur secondaire.

LE MARCHE DES BUREAUX EN ILE-DE-FRANCE

➤ Une demande soutenue et solidaire

Le premier trimestre 2006 a enregistré une augmentation de la qualité et du nombre des demandes par rapport au dernier trimestre 2005. L'ensemble des créneaux de surfaces profite de cette tendance, notamment les demandes inférieures à 1 000 m² dont le nombre a progressé de plus de 31 % sur les trois derniers mois.

Les demandes du premier trimestre 2006 se sont également caractérisées par un léger raccourcissement des délais de transformation, avec des utilisateurs toujours motivés par la réduction du coût immobilier et l'optimisation des surfaces. Les recherches pour création ou implantation de nouvelles sociétés ont légèrement progressé au cours du trimestre.

➤ Transaction : un trimestre d'exception

780 500 m² ont été commercialisés au cours du 1^{er} trimestre 2006 en Ile-de-France auprès d'utilisateur finaux. Ce volume est 2 fois supérieur à celui constaté au cours du 1^{er} trimestre 2005.

Paris intra-muros polarise 30 % de la demande placée. Dans le même temps, les Secteurs des Affaires de l'Ouest et de La Défense ont absorbé le tiers de la demande placée, avec respectivement 16 % et 17 % du volume total.

47 % de la demande placée ont porté sur des immeubles neufs ou restructurés, proportion en hausse par rapport aux trimestres précédents (42 % en moyenne).

Même si le volume augmente, la part des surfaces inférieures à 1 000 m² recule et s'établit à 20 % au 1^{er} trimestre 2006 (30 % en 2005). Cette baisse est la conséquence de la très forte activité enregistrée sur le créneau des grandes transactions. 51 % de la demande placée concerne des surfaces de plus de 5 000 m², 24 transactions ont ainsi été comptabilisées pour un total de 396 000 m².

La proportion de locaux neufs ou restructurés est forte (65 %), mais toutefois légèrement inférieure aux trimestres précédents.

Les pré-commercialisations et clés en main sont en hausse et représentent 45 % en volume de ce créneau de surface.

➤ La baisse du stock immédiat se confirme

Le volume d'offre immédiatement disponible au 1^{er} avril 2006 s'établit à 2,57 millions de m², soit une diminution de 7 % par rapport au 1^{er} janvier. Cette baisse est directement liée à l'excellent niveau de commercialisation des trois premiers mois de l'année.

Le taux de vacance francilien poursuit de fait sa tendance baissière, atteignant 5,3 %, resserrant ainsi un peu plus le marché, déjà tendu dans certains secteurs.

Les Secteurs des Affaires de l'Ouest (hors La Défense) affichent la variation de taux de vacance la plus significative : il atteint 7,1 %, soit une baisse de 1,6 points par rapport au trimestre dernier. Le taux de vacance parisien devient stable à 4,2 %.

La répartition géographique du stock d'offre demeure similaire au 1^{er} trimestre. Paris pèse pour 26 % de l'offre immédiate francilienne, alors que la 2^{ème} périphérie représente 36 %.

La part des offres neuves et restructurées diminue légèrement et représente 30 % du stock total. Cette baisse est plus marquée sur le créneau des petites et moyennes surfaces dans le quartier des affaires traditionnel, convoités.

➤ Un stock d'offre future stable

L'offre future certaine globale totalise au 1^{er} avril 2006 1,51 million de m², niveau légèrement supérieur à celui observé au terme du trimestre précédent. Cette tendance n'a pas été altérée par le niveau des pré-commercialisations, qui ont pourtant amputé directement le stock futur.

Avec un peu moins de 200 projets répertoriés en Île-de-France, l'offre future certaine et probable supérieure à 5 000 m² totalise 3,2 millions de m².

Les offres futures certaines supérieures à 5 000 m² s'élèvent à 1,1 million de m², soit un tiers de ces offres. 80 % des offres futures et certaines de plus de 5 000 m² seront disponibles d'ici 2007, tandis que 73 % des offres futures probables seraient livrées entre 2008 et 2010 au plus tôt.

La proportion d'immeuble neuf ou restructuré dans l'offre future de grande taille demeure forte (78 %), allant ainsi dans le sens du nécessaire renouvellement qualitatif du stock à court et moyen terme.

➤ Loyer : fin de la baisse ?

Les loyers faciaux moyens franciliens ont poursuivi au 1^{er} trimestre 2006 le léger rattrapage entamé au cours de la deuxième moitié de l'année 2005. Ils atteignent 301 € HT HC / m² / an pour des immeubles neufs ou restructurés ou 211 € HT HC / m² / an pour les immeubles de seconde main.

Les avantages commerciaux concédés demeurent élevés. Cependant, la raréfaction des meilleurs et des plus grands immeubles dans certains secteurs d'affaires établis, influe directement sur les loyers économiques, qui semblent amorcer une légère compression.

Les loyers « prime » enregistrent deux tendances distinctes Paris QCA et les Secteurs des Affaires de l'ouest voient leurs valeurs faciales poursuivre leur hausse, atteignant respectivement 657 € HT HC / m² / an et 454 € HT HC / m² / an.

En revanche, après une fin d'année 2005 exceptionnelle à La Défense, les transactions sur les surfaces neuves ou restructurées sont restées ponctuelles, la demande placée ayant portée majoritairement sur des locaux de seconde main ou rénovés. Le loyer « prime » s'ajuste à la baisse (-12 %), s'établissant à 434 € HT HC / m² / an au terme du 1^{er} trimestre 2006.

➤ 2006 : un optimisme nuancé

Les résultats du 1^{er} trimestre ont surpris dans un contexte où l'activité économique française n'est pas réellement porteuse. C'est donc l'activité mondiale, en lien avec les fusions acquisitions, et les sociétés en prise avec le commerce extérieur qui auront continué à dynamiser le mouvement.

Compte tenu des prévisions, ce phénomène devrait se poursuivre. Le record des commercialisations de 2000 devrait être atteint, et même dépassé, en 2006 (plus de 2,5 millions de m²).

Le stock semble avoir entamé une diminution qui devrait continuer d'ici fin 2006, notamment du fait de l'appétit des utilisateurs pour les surfaces de qualité. Cette baisse sera en partie compensée par l'accroissement des projets de rénovation ou de restructuration qui viendront alimenter le stock futur.

L'ajustement des loyers devrait donc se poursuivre progressivement en 2006. Nous devrions assister à la réduction graduelle des écarts entre loyers faciaux et économiques.

LE MARCHÉ DES RÉGIONS

➤ Les bureaux

Le marché de l'immobilier des bureaux en régions a poursuivi son développement en 2005. L'offre immédiatement disponible a légèrement diminué pour atteindre 1,4 million de m² au 31/12/2005. L'essentiel du stock, composé à 83 % de locaux de seconde main, ne correspond pas aux exigences des utilisateurs en terme de qualité et de taille. Face à une demande toujours croissante, l'offre de produit neuf demeure insuffisante.

La demande placée a, quant à elle, augmenté de 9 % en 2005. Elle s'élève à 1,2 million de m² contre 1,1 million de m² en 2004. Les quatre premières villes (Lyon, Aix – Marseille, Lille et Toulouse) représentent 46 % du volume placé en région.

En 2005, le marché des bureaux en région a été marqué par deux principales tendances : la part du neuf ou du restructuré dans la demande placée est très importante (40 %) et la proportion des acquisitions dans les transactions a été particulièrement forte.

Les valeurs locatives se sont stabilisées sur les produits anciens. La tension sur les loyers du neuf dans les secteurs sous-offreurs devrait quant à elle se maintenir.

Fin 2005 les loyers moyens dans les 15 principales métropoles régionales s'établissent à 145 € HT HC / m² / an (contre 141 en 2004).

➤ **Les entrepôts et les locaux d'activités**

L'offre immédiatement disponible qui atteint 2,9 millions de m² fin 2005 affiche une augmentation de 9,5 % dans les 15 principales métropoles régionales. Le stock, qui comprend 86 % de locaux de seconde main reste inadapté aux caractéristiques recherchées par les utilisateurs. La proportion de locaux neufs ou de grandes surfaces (supérieur à 2 000 m²), dans l'offre immédiate demeure insuffisante pour satisfaire la demande.

La pénurie foncière freine le développement de beaucoup de construction dans les métropoles.

La demande placée est restée stable en 2005, 2,3 millions de m². Les transactions ont concernées les déménagements dans le cadre d'une rationalisation ou d'une modernisation des implantations. Mais beaucoup de demandes sont restées insatisfaites.

La part du neuf dans la demande placée s'élève à 32 %. La pénurie de foncier, ainsi que l'augmentation générale des prix et des loyers, ont poussé les utilisateurs à s'éloigner des centres traditionnels pour s'installer dans les communes limitrophes.

Les valeurs locatives des entrepôts et les locaux d'activités se sont globalement stabilisées. Une tendance inflationniste est cependant à signaler sur les locaux neufs ou restructurés dont le loyer moyen s'est établi à 56 € HT HC / m² / an (contre 53 € fin 2004).

LE MARCHÉ DES GRANDS ENTREPOTS EN FRANCE (> 10 000 M²)

➤ **Demande placée : un bon début d'année**

Après un excellent volume de commercialisation en 2005 (2,2 millions de m²), le 1^{er} trimestre 2006 a été animé par un dynamisme similaire : la demande placée nationale s'élève à 591 000 m² contre 550 000 m² un an plus tôt.

Avec 202 000 m² (33 % de la demande placée totale), l'activité en région parisienne demeure importante. Le volume en province (389 000 m²) continue également de croître.

La poursuite de la multiplication et de l'hétérogénéité des sites logistiques en France, combinée à la recherche de gains de productivité de la part des chargeurs et des logisticiens, devrait assurer pour 2006 une demande placée identique, voire supérieure, à 2005.

➤ **Offre immédiate : stabilité persistante**

En Ile-de-France, le stock disponible est quasiment identique depuis trois ans à 26 000 m² au 31 mars 2006 contre 873 000 m² un an plus tôt. En région l'offre immédiate (1 million de m²) est en légère hausse ce trimestre mais demeure faible.

Faute d'offre disponible adaptée les utilisateurs se positionnent majoritairement sur des projets prêts à démarrer.

Signe de maturité du marché, les promoteurs demeurent prudents. En Ile-de-France, 55 000 m² sont lancés en blanc et 633 000 m² en province. Les projets en gris s'élèvent à 303 000 m² en Ile-de-France et 1,2 million de m² en région.

➤ **Valeurs locatives : peu d'évolution**

Les valeurs locatives faciales se maintiennent et des avantages commerciaux consentis demeurent importants.

En Ile-de-France, les valeurs locatives moyennes pour les entrepôts neufs se situent entre 41 et 54 € / m² / an. Elles sont comprises entre 37 et 49 € / m² / an à Lyon et Marseille et entre 35 et 42 € / m² / an dans les principaux marchés de province.

➤ Conclusion

2006 pourrait bien être l'année de tous les records. Record en terme de montants investis en immobilier d'entreprise, record en termes de taille de placement unitaire, et record en termes de rendement « prime ».

(Source : CB Richard Ellis)

4.3.2 Le positionnement du Groupe Affine

Acteur de taille moyenne, Affine occupe des parts de marché relativement faibles dans ses deux principales activités : crédit-bail immobilier (moins de 1 %, source ASF) et location (18^{ème} rang des SIIC, source IEIF).

Ce positionnement lui permet d'être très sélectif dans ses opérations, face à ses concurrents que sont dans le secteur du crédit-bail les autres établissements spécialisés (indépendants ou filiales de groupes bancaires) et dans le secteur locatif les sociétés foncières, en particulier cotées.

4.4 Investissements

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 la cession d'un portefeuille d'immeubles détenus par Foncière Ariane, filiale du groupe GA.

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 et locaux sociaux de 5 584 m² rue du Dauphiné à Lyon 3^{ème}, 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.

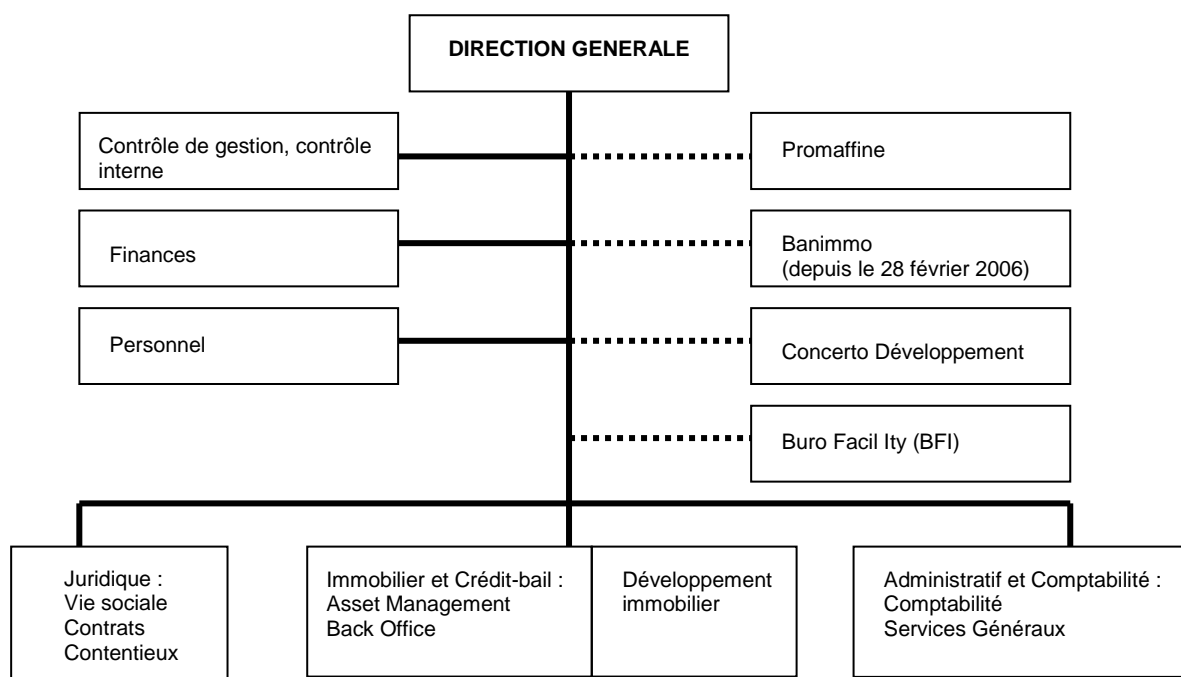
En ce qui concerne le crédit-bail, deux avenants ont été signés pour un montant global de 0,6 M€. En outre, un engagement ferme de 6 M€ a été donné à la SA Mirages, et accepté par celle-ci, pour le financement en crédit-bail (intervenu fin janvier) portant sur l'acquisition d'un terrain à Saint Michel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

4.5 Effectif moyen du groupe

Effectif moyen du groupe par catégories de personnel (hors mandataires sociaux)

	Cadres	Non-cadres	Total
2005	38	25	63
2004	36	15	51
2003	34	17	51

Organigramme fonctionnel au 31 décembre 2005



4.6 Facteurs de risques

4.6.1 Risques financiers

Les activités du groupe Affine sont financées par les fonds propres de la société et par des crédits bancaires.

Au 31 décembre 2005, le groupe Affine bénéficiait de crédits bancaires à moyen ou long terme à hauteur de 325,5 M€ dont :

- 147,3 M€ à taux fixe,
- 178,2 M€ à taux variable

D'une durée initiale variant de 5 à 20 ans, ces crédits avaient au 31 décembre 2005 une durée résiduelle moyenne de 6,6 ans. Les crédits à taux variable supportent un taux d'intérêt lié au taux à court terme du marché (le plus souvent l'Euribor 3 mois) et peuvent faire l'objet d'une consolidation en taux fixe si les conditions du marché s'y prêtent.

Tous ces crédits sont remboursables à l'échéance, sauf en cas de cession de l'immeuble qu'ils ont financé, le produit de la vente excédant alors largement l'encours résiduel du prêt, dont l'encours initial ne représente pas plus de 75 à 80 % de la valeur de l'immeuble.

Emplois et ressources

Emplois

en M€	2001	2002	2003	2004	2005
Immeubles de placement	136	146	232	295	339
Location-financement	260	232	219	185	138
Autres actifs	80	88	91	67	139
TOTAL	476	466	542	547	615

Ressources

en M€	2001	2002	2003	2004	2005
Fonds propres	89	94	168	166	204
Dettes obligataires	25	16	0	0	0
Emprunts bancaires	312	300	327	331	339
Autres passifs	50	56	47	50	73
TOTAL	476	466	542	547	615

Le risque de liquidité est géré en adossant dans la mesure du possible la durée et l'amortissement du crédit à ceux de l'actif financé. De plus, le groupe dispose au 31 décembre 2005 de plus de 31 M€ de lignes de crédit confirmées.

Une large part des crédits est assortie de garanties afin d'en diminuer le coût :

Dettes bénéficiant d'une garantie (en K€)	2004 (chiffres consolidés)	2005
- Nantissement de titres	0	29 500
- Hypothèques et cessions loi Dailly non notifiées	228 142	198 569
- Hypothèques et promesse de délégations de loyers	2 920	2 721
- Promesses d'hypothèques et cessions loi Dailly	32 010	28 238
- Cessions loi Dailly non notifiées	2 857	1 429
- Promesses de délégations de loyers	13 124	9 619
TOTAL	279 053	270 076
En % du total du bilan (consolidé)	51,0 %	43,9 %

Les hypothèques sont prises sur le patrimoine immobilier d'Affine et les créances cédées en Dailly, mais non notifiées aux débiteurs, concernent les produits locatifs de ces immeubles.

Le risque de taux est couvert par la mise en place de caps ou de swaps pour la partie des ressources à taux variable venant financer des emplois à taux fixes.

2005 (en M€)	taux fixe	taux variable
Passif financier	348	165
Actifs financiers	377	105
Position nette avant gestion	-29	59
Opérations de couverture	149	-149
Position nette après gestion	120	-90

La société n'est pas exposée au risque de change car elle n'effectue pas d'opérations en devises.

4.6.2 Risques industriels et environnementaux

Au regard des informations demandées par les articles 211-1 à 211-42 du règlement général de l'AMF, la société, compte tenu de ses activités, n'utilise pas, ne stocke pas et ne rejette pas dans l'air, l'eau ou le sol de produits, substances ou déchets toxiques.

En conséquence, aucune mesure destinée à limiter les atteintes à l'environnement n'est nécessaire.

D'autre part, Affine veille scrupuleusement à ce que l'utilisation des immeubles qu'elle possède en crédit-bail ou en patrimoine respecte toutes les réglementations existantes en matière d'environnement.

4.6.3 Risques de crédit

La bonne qualité du portefeuille d'Affine est issue d'une analyse rigoureuse de la situation des crédit-preneurs ou des locataires, mise à jour régulièrement, et de la mise en place des sûretés nécessaires pour pallier une éventuelle détérioration de celle-ci : délégations des loyers des sous-locataires, garantie des actionnaires du crédit-preneur ou du locataire, dépôt de garantie ou garantie bancaire pour les prochains loyers etc...

Le montant des contre garanties bancaires reçues au 31 décembre 2005 est de 7,94 M€.

Les relations contractuelles avec le crédit-preneur ou le locataire reposent sur des contrats- types éprouvés, mis à jour régulièrement avec l'aide de juristes spécialisés.

Aucun engagement pondéré sur un groupe ne représente plus de 10 % des fonds propres consolidés.

4.6.4 Risques immobiliers

Détenteur de plus de 300 actifs immobiliers, le groupe Affine veille particulièrement à ce que :

- les actifs soient couverts par des assurances propres à en restaurer la valeur en cas de sinistres,
- les immeubles restent conformes à toutes les réglementations qui leur sont applicables : législation sur l'amiante, réglementation sur les IGH et ERP, etc,
- l'entretien des bâtiments soit assuré sous sa supervision par des professionnels reconnus,
- les grosses réparations soient effectuées en temps utile pour assurer la sécurité et le confort des utilisateurs et préserver la valeur du bâtiment.

4.6.5 Risques de règlement

La risque client est suivi très régulièrement dans le cadre d'une procédure spécifique. Tout retard ou défaut de paiement de plus de six mois entraîne le provisionnement systématique de la créance correspondante

En outre, dans le cadre d'opérations de couverture de taux d'intérêts, Affine contracte uniquement avec des établissements bancaires de premier plan.

Aucun contentieux significatif ne s'est révélé au cours de l'exercice 2005.

4.6.6 Assurances

Le groupe Affine a souscrit l'ensemble des polices d'assurance nécessaires à son activité auprès de grandes compagnies internationales :

Dommages : valeur à neuf sans plafond global d'indemnisation

Responsabilité civile professionnelle

Responsabilité civile de propriétaire d'immeubles

Responsabilité civile des mandataires sociaux.

4.7 Situation fiscale

Affine bénéficie du statut fiscal des ex-SICOMI qui permet pour les contrats de crédit-bail antérieurs à 1995, d'exonérer d'impôt sur les sociétés le résultat, ce dernier devant en contrepartie être distribué à hauteur de 85 % au moins sans avoir fiscal.

L'adoption à effet du 1^{er} janvier 2003 du régime des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC), subordonne le bénéfice de l'exonération de l'impôt sur les sociétés au respect des trois conditions de distribution suivantes :

- Les bénéfices provenant des opérations de location d'immeubles doivent être distribués à hauteur de 85 % avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- Les plus-values de cession d'immeubles, de participations dans des sociétés ayant un objet identique aux SIIC, ou de titres de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté, doivent être distribuées à hauteur de 50 % avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- Les dividendes reçus des filiales ayant opté, doivent être intégralement redistribués au cours de l'exercice qui suit celui de leur perception.

4.8 Faits exceptionnels et litiges – Contrôle fiscal

Le redressement notifié à Affine en juillet 2004 sur les comptes 2001 et 2002 avait été accepté. Les conséquences financières de ce redressement sont compensées par l'application des mêmes règles de calcul à l'exercice 2003. Un dégrèvement en ce sens a été demandé à l'administration fiscale.

A la connaissance de la société, il n'existe pas d'autres faits exceptionnels ou litiges pouvant avoir ou ayant eu une incidence significative sur le patrimoine, la situation financière, l'activité et les résultats de la société et de ses filiales.

5.1 Comptes consolidés

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2005

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de la société AFFINE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2005, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par votre conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes. Ces comptes ont été préparés pour la première fois conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne. Ils comprennent à titre comparatif les données relatives à l'exercice 2004 retraitées selon les mêmes règles.

I. Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France; ces normes requièrent la mise en oeuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Comme indiqué dans la note 2 « Principes et méthodes comptables – Dépréciations des actifs » de l'annexe, le patrimoine immobilier fait l'objet de procédures d'évaluation. Notre appréciation des éventuelles provisions pour dépréciation s'est fondée sur la vérification de l'application de la règle décrite dans l'annexe et sur la comparaison entre les évaluations et les valeurs retenues à l'actif. Nous nous sommes assurés du bien-fondé des provisions constituées.

La note 2 « Principes et méthodes comptables – Instruments financiers » de l'annexe expose les règles et méthodes comptables relatives à la comptabilisation et à la rémunération des obligations remboursables en actions ainsi qu'à la détermination de la juste valeur des instruments dérivés. Nous avons vérifié le caractère approprié de ces méthodes comptables et des informations fournies dans les notes aux états financiers.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérification spécifique

Par ailleurs, nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport sur la gestion du groupe. Nous n'avons pas d'observations à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Fait à Paris et Neuilly-sur-Seine, le 6 avril 2006
Les Commissaires aux Comptes

DELOITTE & ASSOCIES
Laure SILVESTRE-SIAZ - Sylvie BOURGUIGNON

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIES
Rémi SAVOURNIN - Jean-Jacques DEDOUIT

(en milliers
d'euros)

COMPTE DE RESULTAT

	Note	31/12/2005	31/12/2004
INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES		8 240	9 318
Sur titres à revenu fixe disponibles à la vente		-	-
Sur prêts et créances sur établissements de crédit	[8.1]	399	192
Sur prêts et créances sur la clientèle	[8.2]	181	310
Sur actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance		-	-
Sur opérations de location-financement	[8.3]	7 660	8 816
Sur créances dépréciées		-	-
INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES		16 752	16 066
Sur dettes envers les établissements de crédit	[8.4]	14 677	14 227
Sur dettes envers la clientèle	[8.5]	393	328
Sur dettes représentées par un titre		-	-
Sur dettes subordonnées	[8.6]	1 682	1 309
Sur opérations de location-financement		-	-
Sur prêts et créances		-	202
COMMISSIONS (PRODUITS)		-	4
COMMISSIONS (CHARGES)		938	765
GAINS OU PERTES NETS SUR INSTRUMENTS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR PAR RESULTAT	[8.7]	305	476
GAINS OU PERTES NETS SUR ACTIFS FINANCIERS DISPONIBLES A LA VENTE	[8.8]	1 468	1 929
PRODUITS DES AUTRES ACTIVITES	[8.9]	95 835	84 077
Produits sur opérations de location-financement		23 355	15 883
Produits des opérations immobilières		21 853	28 906
Produits sur immeubles de placement		49 076	37 427
Autres produits d'exploitation divers		1 551	1 861
CHARGES DES AUTRES ACTIVITES	[8.10]	60 788	53 314
Charges sur opérations de location-financement		19 981	11 640
Charges sur opérations immobilières		19 312	24 502
Charges sur immeubles de placement		21 192	16 870
Autres charges d'exploitation diverses		303	302
PRODUIT NET BANCAIRE		27 370	25 658
CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION	[8.11]	13 777	11 064
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLE	[8.12]	171	130
RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION		13 422	14 464
COÛT DU RISQUE	[8.13]	(172)	(20)
RESULTAT D'EXPLOITATION		13 250	14 444
QUOTE-PART DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE		-	-
GAINS OU PERTES NETS SUR AUTRES ACTIFS	[8.14]	682	(85)
- VARIATION DE VALEURS DES ECARTS D'ACQUISITION	[8.15]	(2 737)	3 173
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔT		16 669	11 186
- IMPÔT SUR LES BENEFICES	[8.16]	(580)	1 431
RESULTAT NET D'IMPOT DES ACTIVITES ARRETEES OU EN COURS DE CESSION	[8.17]	-	(30)
RESULTAT NET		17 249	9 726
INTERETS MINORITAIRES		379	536
RESULTAT NET - PART DU GROUPE		16 870	9 190
Résultat par action (en euros)	[8.18]	6,81	3,97
Résultat dilué par action (en euros)	[8.18]	6,23	3,81

BILAN

ACTIF <i>(en milliers d'euros)</i>	Note	31/12/2005	31/12/2004
CAISSE, BANQUES CENTRALES, CCP		11	7
ACTIFS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR PAR RESULTAT		7 231	14 621
Obligations et autres titres à revenu fixe		-	-
Actions et autres titres à revenu variable	[6.1]	7 191	14 542
Instruments dérivés	[6.2]	40	79
INSTRUMENTS DERIVES DE COUVERTURE		-	-
ACTIFS FINANCIERS DISPONIBLES A LA VENTE	[6.3]	26 486	752
PRETS ET CREANCES SUR LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT	[6.4]	36 310	8 529
Comptes ordinaires débiteurs		36 198	6 500
Comptes et prêts à terme		-	-
Créances rattachées		47	9
Opérations de location-financement et créances rattachées	[6.6]	65	2 020
PRETS ET CREANCES SUR LA CLIENTELE	[6.5]	171 509	189 207
Autres crédits à la clientèle		6 611	4 770
Comptes ordinaires débiteurs		2 994	211
Créances rattachées sur immeubles de placement		3 350	1 895
Créances clients (prestations de service)		20 298	2 855
Opérations de location-financement et créances rattachées	[6.6]	138 256	179 476
ECART DE REEVALUATION DES PORTEFEUILLES COUVERTS EN TAUX		-	-
ACTIFS FINANCIERS DETENUS JUSQU'À L'ECHEANCE		-	-
ACTIFS D'IMPOTS COURANTS		25	2 933
ACTIFS D'IMPOTS DIFFERES	[6.7]	327	287
COMPTES DE REGULARISATION ET ACTIFS DIVERS	[6.8]	30 072	21 723
Acomptes sur dividendes versés au cours de l'exercice		3 098	2 793
Autres comptes de régularisation et actifs divers		26 974	18 930
ACTIFS NON COURANTS DESTINES A ETRE CEDES	[6.9]	1 143	-
PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE	[6.10]	22	22
IMMEUBLES DE PLACEMENT	[6.11]	336 640	294 870
Immobilisations de location simple		334 803	293 740
Immobilisations temporairement non louées		1 837	1 130
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	[6.12]	166	175
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	[6.12]	464	9
ECARTS D'ACQUISITION	[6.13]	4 871	3 567
TOTAL ACTIF		615 277	536 701

BILAN

PASSIF	<i>(en milliers d'euros)</i>	Note	31/12/2005	31/12/2004
BANQUES CENTRALES, CCP			-	-
PASSIFS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR PAR RESULTAT			-	-
INSTRUMENTS DERIVES DE COUVERTURE			-	-
DETTE ENVERS LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT		[7.1]	338 600	328 597
Comptes ordinaires créditeurs			13 058	11 952
Comptes et emprunts à terme			325 542	316 645
DETTE ENVERS LA CLIENTELE		[7.2]	8 654	5 256
Comptes ordinaires créditeurs			2 618	491
Autres sommes dues			-	-
Comptes et emprunts à terme			6 036	4 765
DETTE REPRESENTEE PAR UN TITRE			-	-
ECART DE REEVALUATION DES PORTEFEUILLES COUVERTS EN TAUX			-	-
PASSIFS D'IMPOTS COURANTS			9 581	4 756
PASSIFS D'IMPOTS DIFFERES		[7.3]	8 176	5 531
COMPTES DE REGULARISATION ET PASSIFS DIVERS		[7.4]	46 686	31 193
DETTE LIEE AUX ACTIFS NON COURANTS DESTINES A ETRE CEDES			-	-
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		[7.5]	236	197
DETTE SUBORDONNEES		[7.6]	801	707
CAPITAUX PROPRES		[7.7]	202 543	160 464
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE			201 507	159 736
CAPITAL ET RESERVES LIEES			99 047	66 989
Capital			47 305	41 012
Primes			22 119	6 074
Composante capital des instruments hybrides (ORA)			30 009	20 000
Actions propres			(386)	(97)
RESERVES CONSOLIDEES			78 405	83 557
GAINS OU PERTES LATENTS OU DIFFERES			7 185	-
Gains ou pertes latents sur instruments dérivés			-	-
Gains ou pertes latents sur actifs disponibles à la vente			7 185	
RESULTAT DE L'EXERCICE			16 870	9 190
INTERETS MINORITAIRES			1 036	728
Part des minoritaires dans les réserves consolidées			657	192
Part des minoritaires dans les résultats consolidés			379	536
TOTAL PASSIF			615 277	536 701

Tableau de variation des capitaux propres

(en milliers d'euros)	Capital et réserves liées			Réserves consolidées	Sous-total à reporter (1)
	Capital	Réserves liées au capital (3)	Titres auto-détenus	Réserves consolidées	
Capitaux propres au 31 décembre 2003 (1)	40 600	5 128		86 723	132 451
Incidence de l'adoption des normes IAS/IFRS		20 000	(238)	(2 500)	17 262
Affectation du résultat 2003				10 260	10 260
Capitaux propres au 1er janvier 2004 (2)	40 600	25 128	(238)	94 483	159 973
Augmentation de capital	412	946			1 358
Elimination des titres auto-détenus			141	48	189
Emission d'actions de préférence					-
Composante capitaux propres des instruments hybrides					-
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions					-
Distribution 2004 au titre du résultat 2003				(8 423)	(8 423)
Sous-total des mouvements liés aux actionnaires	412	946	141	(8 375)	(6 876)
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations affectant les capitaux propres				(1 907)	(1 907)
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations rapportées au résultat					-
Résultat 2004					-
Sous-total	-	-	-	(1 907)	(1 907)
Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires				163	163
Changements de méthodes comptables					-
Quote-part dans les variations de capitaux propres des entreprises mises en équivalence					-
Autres variations				(807)	(807)
Capitaux propres au 31 décembre 2004	41 012	26 074	(97)	83 557	150 546
Incidence de l'adoption des normes IAS/IFRS					-
Affectation du résultat 2004				9 190	9 190
Capitaux propres au 1er janvier 2005	41 012	26 074	(97)	92 747	159 736
Augmentation de capital	6 293	16 045		(1 820)	20 518
Elimination des titres auto-détenus			(289)	97	(192)
Emission d'actions de préférence					-
Composante capitaux propres des instruments hybrides		10 009			10 009
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions					-
Distribution 2005 au titre du résultat 2004				(9 311)	(9 311)
Sous-total des mouvements liés aux actionnaires	6 293	26 054	(289)	(11 034)	21 024
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations affectant les capitaux propres					-
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations rapportées au résultat					-
Résultat 2005					-
Sous-total	-	-	-	-	-
Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires					-
Changements de méthodes comptables					-
Quote-part dans les variations de capitaux propres des entreprises mises en équivalence					-
Autres variations (4)				(3 308)	(3 308)
Capitaux propres au 31 décembre 2005	47 305	52 128	(386)	78 405	177 452

(1) Norme française

(2) Norme IFRS

(3) Dont 30 009 € d'instruments hybrides (ORA), le solde étant composé de primes d'émission

(4) L'essentiel de ce montant correspond à l'exit tax imputée en capitaux propres

Tableau de variation des capitaux propres (suite)

(en milliers d'euros)	Gains/pertes latents ou différés (nets d'IS)				Sous-total à reporter (2)
	liés aux écarts de conversion	liés à la réévaluation	Variations de valeur des actifs disponibles à la vente	Variations de valeur des instr. dérivés de couverture	
Capitaux propres au 31 décembre 2003					-
Incidence de l'adoption des normes IAS/IFRS					-
Affectation du résultat 2003					-
Capitaux propres au 1er janvier 2004	-	-	-	-	-
Augmentation de capital					-
Elimination des titres auto-détenus					-
Emission d'actions de préférence					-
Composante capitaux propres des instruments hybrides					-
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions					-
Distribution 2004 au titre du résultat 2003					-
Sous-total des mouvements liés aux actionnaires	-	-	-	-	-
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations affectant les capitaux propres					-
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations rapportées au résultat					-
Résultat 2004					-
Sous-total	-	-	-	-	-
Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires					-
Changements de méthodes comptables					-
Quote-part dans les variations de capitaux propres des entreprises mises en équivalence					-
Autres variations					-
Capitaux propres au 31 décembre 2004	-	-	-	-	-
Incidence de l'adoption des normes IAS/IFRS					-
Affectation du résultat 2004					-
Capitaux propres au 1er janvier 2005	-	-	-	-	-
Augmentation de capital					-
Elimination des titres auto-détenus					-
Emission d'actions de préférence					-
Composante capitaux propres des instruments hybrides					-
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions					-
Distribution 2005 au titre du résultat 2004					-
Sous-total des mouvements liés aux actionnaires	-	-	-	-	-
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations affectant les capitaux propres			7 185		7 185
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations rapportées au résultat					-
Résultat 2005					-
Sous-total	-	-	7 185	-	7 185
Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires					-
Changements de méthodes comptables					-
Quote-part dans les variations de capitaux propres des entreprises mises en équivalence					-
Autres variations					-
Capitaux propres au 31 décembre 2005	-	-	7 185	-	7 185

Tableau de variation des capitaux propres (suite)

(en milliers d'euros)	Report des sous-totaux (1) + (2)	Résultat net part du groupe	Capitaux propres part du groupe	Capitaux propres part des minoritaires	Total capitaux propres consolidés
Capitaux propres au 31 décembre 2003	132 451	10 260	142 711	2 640	145 351
Incidence de l'adoption des normes IAS/IFRS	17 262		17 262		17 262
Affectation du résultat 2003	10 260	(10 260)	-		-
Capitaux propres au 1er janvier 2004	159 973	-	159 973	2 640	162 613
Augmentation de capital	1 358		1 358		1 358
Elimination des titres auto-détenus	189		189		189
Emission d'actions de préférence			-		-
Composante capitaux propres des instruments hybrides			-		-
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions			-		-
Distribution 2004 au titre du résultat 2003	(8 423)		(8 423)	(175)	(8 598)
Sous-total des mouvements liés aux actionnaires	(6 876)	-	(6 876)	(175)	(7 051)
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations affectant les capitaux propres	(1 907)		(1 907)	(118)	(2 025)
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations rapportées au résultat			-		-
Résultat 2004		9 190	9 190	536	9 726
Sous-total	(1 907)	9 190	7 283	418	7 701
Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires	163		163	(2 695)	(2 532)
Changements de méthodes comptables			-		-
Quote-part dans les variations de capitaux propres des entreprises mises en équivalence			-		-
Autres variations	(807)		(807)	540	(267)
Capitaux propres au 31 décembre 2004	150 546	9 190	159 736	728	160 464
Incidence de l'adoption des normes IAS/IFRS			-		-
Affectation du résultat 2004	9 190	(9 190)	-		-
Capitaux propres au 1er janvier 2005	159 736	-	159 736	728	160 464
Augmentation de capital	20 518		20 518		20 518
Elimination des titres auto-détenus	(192)		(192)		(192)
Emission d'actions de préférence			-		-
Composante capitaux propres des instruments hybrides	10 009		10 009		10 009
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions			-		-
Distribution 2005 au titre du résultat 2004	(9 311)		(9 311)	(220)	(9 531)
Sous-total des mouvements liés aux actionnaires	21 024	-	21 024	(220)	20 804
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations affectant les capitaux propres	7 185		7 185		7 185
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations rapportées au résultat			-		-
Résultat 2005		16 870	16 870	379	17 249
Sous-total	7 185	16 870	24 055	379	24 434
Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires			-	140	140
Changements de méthodes comptables			-		-
Quote-part dans les variations de capitaux propres des entreprises mises en équivalence			-		-
Autres variations	(3 308)		(3 308)	9	(3 299)
Capitaux propres au 31 décembre 2005	184 637	16 870	201 507	1 036	202 543

Tableau des flux de trésorerie

		31/12/2005	31/12/2004
Flux liés aux opérations de location-financement	[9.1]	30 945	43 861
Flux liés aux autres opérations avec la clientèle	[9.2]	-19	-449
Flux liés aux opérations de développement immobilier	[9.3]	-15 847	24 095
Flux liés aux immeubles de placement	[9.4]	27 456	26 449
Flux liés aux actifs financiers et aux participations	[9.5]	2 448	698
Flux liés aux activités de financement	[9.6]	-14 876	-16 171
Flux liés aux frais d'exploitation	[9.7]	-8 489	-11 044
Autres flux divers de trésorerie d'exploitation	[9.8]	-1 949	2 115
Impôts versés (hors impôts sur les plus-values de cession)	[9.9]	-2 917	-8 196
Flux net de trésorerie généré par l'activité opérationnelle		16 752	61 358
Flux liés aux opérations de location-financement	[9.10]	12 867	4 650
Flux liés aux autres opérations avec la clientèle	[9.11]	-2 669	6 996
Flux liés aux immeubles de placement	[9.12]	10 753	-41 350
Flux liés aux actifs financiers et aux participations	[9.13]	-34 250	-29 986
Flux liés aux immobilisations d'exploitation	[9.14]	-487	-132
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement		-13 786	-59 822
Flux de trésorerie provenant ou à destination des actionnaires	[9.15]	20 570	-7 144
Autres flux nets provenant des activités de financement	[9.16]	-2 506	-4 439
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement		18 064	-11 583
Effet de la variation des taux de change sur la trésorerie et les équivalents de trésorerie	[9.17]	-10	0
Variation de la trésorerie nette		21 020	-10 047
Trésorerie d'ouverture	[9.18]	10 093	20 140
Trésorerie de clôture	[9.18]	31 113	10 093
Variation de la trésorerie nette		21 020	-10 047

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

1. INFORMATIONS RELATIVES A L'ENTREPRISE

En date du 28 février 2006 le Conseil d'Administration d'Affine SA a arrêté les comptes clos le 31 décembre 2005 et autorisé leur publication. Affine est une société anonyme cotée sur l'Eurolist d'Euronext, fait partie de l'indice SBF 250 (CAC Small90) et est admise au segment Next Prime.

Affine a le statut d'établissement de crédit, agréé pour la commercialisation de contrats de location-financement. Elle a également adopté, ainsi que certaines de ses filiales, le régime fiscal des Sociétés d'Investissement Immobilier Coté (SIIC) pour son activité de foncière. Son siège social est situé au 4 square Edouard VII, Paris 9^{ème}.

Les principales activités du groupe sont décrites dans la note « Information sectorielle » ci-dessous. Les principaux événements de la période sont décrits dans le rapport de gestion auquel il convient de se reporter.

Les comptes du groupe Affine sont consolidés par intégration globale par la compagnie financière MAB Finances SAS.

2. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

La préparation des états financiers consolidés requiert l'utilisation d'estimations et d'hypothèses susceptibles d'impacter les montants qui figurent dans les états financiers et les notes qui les accompagnent. Les estimations et hypothèses portent en particulier sur la valorisation du patrimoine immobilier et la juste valeur des instruments dérivés. Les montants réels peuvent différer de ces estimations.

PREMIERE APPLICATION DES NORMES IAS / IFRS

En application du règlement CE n°1606/2002 du 19 juillet 2002, les états financiers du groupe Affine au titre de l'exercice 2005 et des exercices suivants sont établis en conformité avec les normes comptables internationales IAS/IFRS applicables au 31 décembre 2005, telles qu'adoptées par l'Union européenne.

En matière d'instruments financiers, Affine a fait le choix d'appliquer de façon anticipée les normes IAS 32 et 39 au 1^{er} janvier 2004.

L'impact pour le groupe Affine du passage aux normes internationales au 1^{er} janvier et au 31 décembre 2004 est décrit dans les notes 16 à 21 de l'Annexe.

PRESENTATION DES COMPTES

Les documents de synthèse suivent la recommandation du CNC n°2004-R.03 du 27 octobre 2004 concernant les entreprises relevant du Comité de la réglementation bancaire et financière (CRBF) sous référentiel comptable international.

Les comptes sont établis en milliers d'euros.

CONTRATS DE LOCATION-FINANCEMENT

La norme IAS 17 précise qu'un contrat de location est classé en contrat de location-financement s'il a pour effet de transférer au preneur la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété d'un actif. Tous les autres contrats sont classés en contrats de location simple.

La totalité des contrats de crédit-bail immobilier du portefeuille d'Affine sont des contrats de location-financement au sens de la norme IAS 17.

Le bailleur comptabilise une créance dans son bilan pour un montant correspondant à l'investissement net dans le contrat de location. Ce traitement correspond à la comptabilité financière pratiquée par Affine. La différence entre l'encours financier en comptabilité consolidée et la valeur nette comptable des immeubles en comptabilité sociale donne lieu à la constitution d'une réserve latente. Lorsque l'amortissement annuel comptable est supérieur à l'amortissement annuel financier, la différence vient accroître la réserve latente. Lorsque la situation inverse survient, la réserve latente est réduite à due concurrence.

Les impacts sur les comptes consolidés sont les suivants :

- la réserve latente à l'ouverture du bilan est inscrite parmi les réserves consolidées pour son montant net d'imposition différée ;
- l'encours financier des opérations de location-financement (comptes financiers, incluant la réserve latente brute) est substitué à l'encours immobilisé (comptes sociaux) ;
- la variation entre le résultat social et le résultat financier est portée en résultat consolidé.

Ce retraitement est assuré par une correction des dotations aux amortissements conformément aux textes réglementaires.

Lors de la renégociation d'un contrat de crédit-bail, la différence entre la nouvelle assiette financière et celle précédemment inscrite en comptabilité est directement enregistrée au compte de résultat sous la forme d'une inscription à la réserve latente ou d'une dotation aux provisions selon le sens. Il en est de même pour les immeubles du secteur locatif transférés au secteur crédit-bail.

Les immobilisations en cours de construction demeurent soumises à la norme IAS 16, au même titre que les immobilisations corporelles (se reporter au chapitre les concernant).

La norme IAS 17 précise que les coûts directs initiaux de négociation et de mise en place des contrats doivent être inclus dans le montant de l'investissement initial et viennent réduire, sur la durée du contrat, le revenu financier. Par ailleurs, IAS 18 impose également l'étalement des commissions reçues.

Le résultat net de l'opération pour le bailleur correspond au montant d'intérêt du prêt. Cet intérêt correspond au montant des loyers diminué d'une dotation aux amortissements financiers calculée selon la méthode du Taux d'Intérêt Effectif (TIE). Le TIE est le taux qui égalise la valeur actualisée des flux futurs générés par le contrat et la juste valeur inscrite à l'actif. Le taux périodique appliqué pour le calcul du produit financier est constant, conformément à la norme IAS 17.

Les intérêts de chaque période sont toujours identiques en normes françaises et IAS, de même que les encours de bilan dans le cas des échéanciers calculés selon la méthode ITE ou TEA (intérêts calculés à terme échu). En cas d'échéancier calculé selon la méthode IPA (intérêts précomptés), l'égalité des encours de bilan peut être obtenue en reclassant les produits perçus d'avance en déduction des opérations de location-financement à l'actif du bilan consolidé.

Les valeurs résiduelles non garanties sont révisées régulièrement pour le calcul de l'investissement brut. En cas de baisse significative, le rythme d'étalement des produits sur la durée du contrat est révisé et l'ajustement des produits financiers antérieurement comptabilisés constaté en résultat de la période (changement d'estimation).

Les dépôts de garantie versés par les crédit-preneurs sont considérés par Affine comme faisant partie des droits et obligations résultant de contrats de location, soumis à la norme IAS 17, et non comme des instruments financiers au sens de l'IASB. En tant que tels, ils ne donnent pas lieu à actualisation.

CONTRATS DE LOCATION SIMPLE

Les contrats de location dans lesquels le bailleur conserve la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de l'actif sont classés en tant que contrat de location simple. Aucun contrat de location simple n'a fait l'objet d'une requalification en location-financement.

La norme IAS 17 prévoit l'étalement, sur la durée ferme du bail, des conséquences financières de toutes les dispositions définies dans le contrat de bail. Cette linéarisation des loyers entraîne la comptabilisation de produits à recevoir pendant une période de franchise, ou les premières années de location dans le cas de loyers progressifs ou par paliers.

Tous les avantages consentis pour la négociation ou le renouvellement d'un contrat de location simple (travaux preneurs par exemple) sont comptabilisés comme étant constitutifs de la contrepartie acceptée pour l'utilisation de l'actif loué, quelles que soient la nature, la forme et la date de paiement de ces avantages (SIC 15). Le montant cumulé de ces avantages est comptabilisé comme une réduction des revenus locatifs sur la durée du bail, sur une base linéaire à moins qu'une autre méthode systématique soit représentative de la façon dont l'avantage relatif au bien loué se consomme dans le temps.

Les dépôts de garantie versés par les preneurs sont considérés par Affine comme faisant partie des droits et obligations résultant de contrats de location, soumis à la norme IAS 17, et non comme des instruments financiers au sens de l'IASB. En tant que tels, ils ne donnent pas lieu à actualisation.

Les indemnités d'éviction sont des charges de l'exercice, même dans le cas d'un chantier de rénovation ou reconstruction d'un immeuble (IAS 17).

Le traitement des droits d'entrée dépend de l'analyse en substance du paiement effectué (IAS 17) :

- S'il s'agit d'un paiement en contrepartie de la jouissance du bien (complément de loyer), il est comptabilisé selon le même rythme que les loyers sur la durée du contrat ;
- S'il s'agit d'un paiement en échange d'un service rendu distinct de celui relatif au droit d'utiliser l'actif, il est à comptabiliser sur une base qui reflète le calendrier et la nature des services fournis.

IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les normes IFRS établissent une différenciation entre les immeubles de placement (régis par l'IAS 40) et les autres immobilisations corporelles (régies par l'IAS 16).

Les immeubles de placement sont des biens immobiliers (terrains ou bâtiments) détenus par le propriétaire pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux, plutôt que pour l'utiliser dans la production, dans la fourniture de biens et services, à des fins administratives ou le vendre dans le

cadre de l'activité ordinaire. La totalité du patrimoine immobilier d'AFFINE, constitué exclusivement d'immeubles loués en location simple, répond à la définition des immeubles de placement soumis à la norme IAS 40.

En revanche, les immobilisations en cours de construction demeurent soumises à la norme IAS 16.

La norme IAS 40 permet de choisir entre le modèle de la juste valeur et le modèle du coût. La Société a décidé de valoriser ses immeubles selon la méthode du coût amorti. Ce choix entraîne l'évaluation initiale et ultérieure des immeubles de placement selon les modalités d'IAS 16, c'est-à-dire :

- La comptabilisation initiale du coût d'acquisition correspond à la juste valeur du prix payé et inclut les frais qui résultent directement de l'acquisition et de la mise en état de marche (droits de mutation, honoraires divers ...) ;
- L'évaluation ultérieure s'effectue au coût historique ou réévalué, diminué de l'amortissement par composants et des pertes de valeur ;

Les valeurs comptables sont retraitées des cessions internes s'il y a lieu.

Affine a procédé, dans le cadre de son option au régime fiscal des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC), à la réévaluation au 1er janvier 2003 de ses immobilisations corporelles et financières. La juste valeur déterminée à cette occasion dans le référentiel antérieur a été reprise en IFRS comme coût présumé à la même date, conformément à l'option ouverte par la norme IFRS 1. Les immeubles de placement figurent donc au bilan :

- à leur valeur réévaluée au 1er janvier 2003 pour les immeubles acquis avant cette date,
- à leur coût d'acquisition pour les immeubles acquis à compter du 1er janvier 2003.

La construction se décompose en plusieurs éléments dont la durée d'utilité ou le mode d'amortissements sont différents. Au sein du groupe, ces composants sont amortis linéairement selon les modalités suivantes :

	Bureaux		Activités		Autres	
	Affectation par composants	Durée d'amortissement	Affectation par composants	Durée d'amortissement	Affectation par composants	Durée d'amortissement
Gros Oeuvre	50,00%	60 ans	60,00%	30 ans	40,00%	50 ans
Toiture, façades et étanchéité	17,50%	30 ans	10,00%	30 ans	20,00%	25 ans
Installations générales techniques (IGT)	22,50%	20 ans	25,00%	20 ans	25,00%	20 ans
Agencements	10,00%	15 ans	5,00%	10 ans	15,00%	15 ans

Les pourcentages d'affectation ne sont appliqués qu'aux immeubles déjà détenus lors du passage aux normes internationales, ou dans le cas d'une impossibilité de reconstitution des composants d'origine. Les pourcentages et les durées d'amortissement utilisés sont issus des travaux des instances représentatives professionnelles, dont les résultats ont été adaptés au portefeuille d'Affine après analyse.

L'IAS 23 offre l'option de comptabiliser les frais financiers liés aux opérations de construction soit en charges, soit en immobilisations. Affine, dans la logique de la règle appliquée pour les contrats de construction, comptabilise ces frais financiers en immobilisations dès lors qu'un emprunt est spécifiquement affecté à l'opération. Aucun coût d'emprunt n'a été activé en 2005.

Les frais d'acquisition et les éventuels frais financiers sont intégrés dans les quatre composants au prorata de leur part.

La valeur résiduelle attribuée aux immeubles est égale à la valeur du foncier.

Les coûts directs initiaux de négociation et de mise en place des contrats (exemple : commissions et honoraires juridiques) sont pris en compte dans le montant de l'actif loué et amortis sur la durée ferme du contrat de location (IAS 17).

Par ailleurs, IAS 18 impose l'étalement des commissions reçues. En location simple, elles le sont prorata temporis sur la durée ferme du contrat de location.

Les immeubles détenus via des contrats de location-financement font l'objet d'une capitalisation obligatoire et sont soumis à la norme IAS 40 chez le preneur.

Les modalités de retraitement retenues sont les suivantes :

- enregistrement du bien en immobilisation corporelle à l'actif du bilan, pour le montant de l'encours financier résiduel ;
- comptabilisation en parallèle au passif d'un emprunt égal au coût d'entrée du bien ;
- annulation dans les comptes consolidés de la redevance enregistrée en charges d'exploitation dans les comptes individuels, comptabilisation en contrepartie d'une charge financière et d'un remboursement progressif de l'emprunt ;
- constatation de l'amortissement de l'immobilisation conformément aux méthodes comptables du groupe ; constatation de la dépréciation du bien dans les mêmes conditions que si l'entreprise était propriétaire du bien.

Lorsqu'un contrat de location-financement a été résilié juridiquement, l'immeuble sous-jacent est transféré en immeubles de placement :

- dans la catégorie Immeubles Temporairement Non Loués (ITNL) si le crédit preneur est facturé sous forme d'indemnités d'occupation,
- en location simple sinon.

L'immeuble se trouve alors soumis à la norme IAS 40. Les provisions articles 64 ou 57 portant sur cet immeuble sont reprises, les dépréciations existantes sont transférées et de nouvelles peuvent être constituées s'il y a lieu. Un nouveau plan d'amortissement est calculé sur la durée d'utilité restant à courir.

IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES

Les actifs corporels, autres que les immeubles de placement, sont régis par la norme IAS 16, les actifs incorporels par la norme IAS 38.

Les actifs corporels sont inscrits au bilan pour leur coût d'acquisition, qui correspond à la juste valeur du prix payé et qui inclut les frais résultant directement de leur acquisition et de leur mise en état de marche (droits de mutation, honoraires divers ...).

L'évaluation ultérieure s'effectue au coût historique, diminué de l'amortissement et des pertes de valeur. De par leur nature, ces immobilisations ne donnent toutefois pas lieu à décomposition en composants.

Un actif incorporel est comptabilisé au bilan si et seulement si il est probable que les avantages économiques futurs attribuables à l'actif iront à l'entreprise, si elle en a le contrôle et si le coût de cet actif peut être évalué de façon fiable. Les actifs qui ne respectent pas ces critères sont comptabilisés en charges ou intégrés au goodwill en cas de regroupement d'entreprises.

Le montant amortissable d'une immobilisation incorporelle est réparti, de façon généralement linéaire, sur la meilleure estimation de sa durée d'utilité, celle-ci n'excédant normalement pas vingt ans.

De manière générale, la valeur résiduelle, la durée d'amortissement et le mode d'amortissement sont réexaminés périodiquement. Tout changement est constaté de façon prospective comme un ajustement des amortissements futurs.

ACTIFS NON COURANTS DESTINES A ETRE CEDES

Lorsque la valeur comptable d'un actif non courant devra être recouvrée par une vente plutôt que par une utilisation continue, la norme IFRS 5 impose le traitement suivant :

- inscription à un poste spécifique du bilan, la ligne « actifs non courants destinés à être cédés »,
- évaluation au montant le plus faible entre la VNC et la juste valeur (prix de vente) nette des coûts résultant de la vente (le cas échéant actualisés)
- arrêt de l'amortissement du bien.

Le critère de classement retenu par Affine est l'existence d'une promesse de vente signée ou d'un mandat de commercialisation signé (preuve d'une commercialisation active, à un prix de marché validé par le mandataire, ayant toutes les chances d'intervenir dans les 12 mois). L'inscription s'effectue à la date de l'arrêté constatant le changement de situation.

Si les critères de classement ne sont plus satisfaits, les actifs non courants sont réintégrés dans leur catégorie d'origine et sont alors évalués au plus faible des deux montants suivants :

- VNC à la date de classement en « disponible à la vente », ajustée des montants qui auraient été comptabilisés en amortissements, pertes de valeur et réévaluations si l'actif n'avait jamais été classé dans cette catégorie,
- Valeur recouvrable à la date de la décision de changement.

L'ajustement est comptabilisé en résultat des activités poursuivies.

STOCKS

Les stocks sont évalués au plus faible du coût historique des dépenses de construction et de la valeur nette de réalisation. La valeur nette de réalisation est le prix de vente estimé dans le cours normal de l'activité, diminué des coûts estimés pour l'achèvement et des coûts estimés nécessaires pour réaliser la vente. En pratique, une dépréciation est constatée lorsque la valeur de réalisation se révèle inférieure au coût historique.

Les frais de force de vente n'entrent pas dans la composition des stocks. En revanche, dès lors qu'un emprunt est spécifiquement affecté à l'opération, Affine comptabilise les frais financiers dans les stocks, conformément à l'option offerte par l'IAS 23.

Les écritures relatives à la comptabilisation des coûts de construction sont portées en cours d'exercice au débit des comptes de stocks sans transiter par des comptes de la classe 6. Cette méthode vise à tenir les comptes de stocks en inventaire permanent en intégrant la comptabilité analytique dans la comptabilité générale, grâce au principe de l'affectation directe des charges aux opérations. Les flux de variation des stocks sont constatés en résultat à chaque arrêté comptable, selon les modalités exposées ci-dessous.

Affine applique la méthode de la prise en compte des résultats à l'avancement pour tous les contrats à long terme, conformément aux dispositions de l'IAS 11. En conséquence, la marge et le chiffre d'affaires des opérations immobilières sont désormais comptabilisés à l'avancement.

Les modalités de comptabilisation à l'arrêté comptable sont les suivantes :

- les charges qui ne correspondent pas à l'avancement et qui sont donc rattachables à une activité future sont inscrites en stocks, travaux en cours ou comptes de régularisation,
- les charges ayant concouru à l'exécution du contrat et correspondant à l'avancement à la date d'arrêté sont comptabilisées en résultat,
- les produits contractuels sont comptabilisés :
 - a) soit en comptes de régularisation (produits perçus d'avance), une écriture de régularisation comptabilisant en chiffre d'affaires le niveau de produit permettant, après déduction des charges ayant concouru à l'exécution du contrat, la constatation de la quote-part du résultat à terminaison correspondant au pourcentage d'avancement,
 - b) soit en fin de contrat ou à des échéances progressives, l'ajustement s'effectuant alors par le biais de comptes de régularisation ou par la prise en compte de factures à établir.

Le résultat à terminaison s'entend de la marge prévisionnelle prévue au budget de l'opération.

Le pourcentage d'avancement est déterminé en utilisant la méthode qui mesure de la façon la plus fiable possible, selon leur nature, les travaux ou services exécutés et acceptés. La méthode la plus couramment utilisée est le rapport entre le coût des travaux et services exécutés à la date de clôture et le total prévisionnel des coûts d'exécution du contrat.

REGROUPEMENTS D'ENTREPRISES – ECARTS D'ACQUISITION

Les regroupements d'entreprises sont comptabilisés selon la méthode de l'acquisition (juste valeur).

La méthode de l'acquisition consiste en :

- l'identification de l'acquéreur,
- la détermination de la date d'acquisition,
- l'évaluation du coût d'acquisition,
- l'affectation du coût du regroupement au travers de la comptabilisation des actifs et passifs identifiables à la juste valeur.

Un excédent de coût du regroupement sur la part d'intérêt de l'acquéreur, ou *goodwill*, représente un paiement effectué en prévision d'avantages économiques futurs générés par des actifs qui ne peuvent être identifiés individuellement et comptabilisés séparément. Le *goodwill* ou écart d'acquisition est

initialement comptabilisé en tant qu'actif à son coût ; il ne peut être amorti mais peut subir des dépréciations.

L'excédent de la part d'intérêt de l'acquéreur sur le coût du regroupement (*goodwill* négatif) est comptabilisé en résultat.

CREANCES DOUTEUSES

Quel que soit le secteur d'activité, dès lors qu'une créance est échue depuis plus de 6 mois à la clôture de l'exercice, la totalité des créances exigibles sur ce client est transférée au compte "créances douteuses". Il en est de même lorsque la situation d'une contrepartie permet de conclure à l'existence d'un risque avéré (redressement judiciaire, difficultés financières graves ...).

En matière d'identification comptable du risque de crédit, une catégorie d'encours douteux compromis est instituée au sein des encours douteux. Par ailleurs, à l'intérieur des encours sains sont recensés les encours restructurés.

Les encours figurent en « encours douteux compromis » lorsqu'ils sont demeurés classés en douteux un an au moins, ou en cas de déchéance du terme ou de résiliation d'un contrat de location-financement.

Les encours restructurés à des conditions hors marché sont identifiés dans l'encours sain dans une sous-catégorie spécifique jusqu'à leur échéance finale. Aucun encours n'a été identifié comme relevant de cette catégorie.

DEPRECIATION DES ACTIFS

A chaque date de clôture, l'entreprise doit apprécier l'existence éventuelle d'un indice montrant qu'un actif a pu perdre de la valeur. S'il existe un tel indice, il convient d'estimer la valeur recouvrable de l'actif (test de dépréciation). Une perte de valeur est le montant de l'excédent de la valeur comptable d'un actif sur sa valeur recouvrable. Celle-ci est égale à la valeur la plus élevée entre le prix de vente net des coûts de sortie, et la valeur d'utilité.

Toute perte de valeur est comptabilisée en résultat, ainsi que toute reprise. Après la comptabilisation d'une perte de valeur d'un actif amortissable, la dotation aux amortissements doit être ajustée pour les exercices futurs, afin que la valeur comptable révisée de l'actif, moins sa valeur résiduelle, puisse être répartie de façon systématique sur sa durée d'utilité restant à courir. La valeur comptable d'un actif augmentée à la suite de la reprise d'une perte de valeur ne doit pas être supérieure à la valeur comptable qui aurait été déterminée (nette des amortissements) si aucune perte de valeur n'avait été comptabilisée pour cet actif au cours d'exercices antérieurs.

Dépréciation des contrats de location-financement

Les contrats de location-financement sont évalués en fonction de leur valeur d'utilité. Lorsqu'un crédit-preneur est jugé fragile (situation financière gravement compromise, apparition d'impayés, redressement judiciaire), une perte de valeur est déterminée par différence entre la valeur estimée de l'immeuble hors droits (valeur de la garantie sous-jacente) et la valeur nette comptable si cette dernière est supérieure. Aucun contrat n'est concerné à ce jour.

Dépréciation des immeubles de placement

Les immeubles de placement (Immobilisations Temporairement Non Louées ou immeubles loués en location simple) font l'objet d'une comparaison actif par actif entre la valeur nette comptable et la valeur de marché estimée. Lorsque la première est supérieure à la seconde, une provision pour dépréciation est dotée.

L'ensemble des immeubles en patrimoine fait l'objet d'évaluations régulières par des cabinets d'experts internationaux. Ces trois dernières années, Affine a ainsi fait réaliser de nouvelles évaluations pour une partie significative de ses actifs :

- 31 décembre 2003 : 26 immeubles représentant 26% de la valeur brute du patrimoine locatif,
- 31 décembre 2004 : 16 immeubles représentant 32% de la valeur brute du patrimoine locatif,
- 31 décembre 2005 : 58 immeubles représentant 74% de la valeur brute du patrimoine locatif.

Les immeubles n'ayant pas bénéficié d'une expertise externe dans l'exercice font l'objet d'une actualisation interne selon la même méthodologie que celle retenue par les expertises externes.

Dépréciation des stocks

A la clôture de chaque exercice, le prix de revient prévu est comparé au prix de vente attendu, net de frais de commercialisation ou autres dépenses passées en charges. Toute insuffisance de ce prix de vente par rapport au prix de revient fait l'objet d'une dépréciation pour la partie correspondant aux travaux en cours (la perte correspondant aux travaux à venir est comptabilisée en provision pour charges).

Dépréciation des écarts d'acquisition

Au moins une fois par an les écarts d'acquisition subissent un test de dépréciation. La valeur recouvrable est obtenue par l'actualisation des flux futurs générés par la filiale.

Dépréciation des créances douteuses

Les factures classées en créances douteuses sont systématiquement dépréciées pour 100% de leur montant hors taxes, sous déduction des garanties reçues.

Pour les opérations de crédit-bail libre, la partie non échue des créances ainsi dépréciées - qui figure dans le poste "autres crédits à la clientèle" - fait également l'objet d'une provision qui est déterminée dans les mêmes conditions.

INSTRUMENTS FINANCIERS

L'évaluation et la comptabilisation des instruments financiers ainsi que l'information à fournir sont définis par les normes IAS 39 et 32. Celles-ci imposent la catégorisation des instruments financiers, leur évaluation à la clôture en fonction de la catégorie retenue, ainsi que l'intégration des produits dérivés dans le bilan, y compris les dérivés incorporés.

AFFINE a fait le choix d'appliquer de façon anticipée ces normes au 1er janvier 2004.

Les normes définissent 4 catégories d'actifs financiers :

- Les actifs spéculatifs, évalués à la juste valeur par le résultat ;
- Les actifs disponibles à la vente, évalués à la juste valeur par les capitaux propres ;
- Les actifs détenus jusqu'à l'échéance, comptabilisés au coût amorti ;
- Les prêts et créances, comptabilisés au coût amorti ;

et 2 catégories de passifs financiers :

- Les passifs de transaction, évalués à la juste valeur par le résultat ;
- Les autres passifs, comptabilisés au coût amorti.

Les actifs financiers détenus par Affine sont comptabilisés de la manière suivante :

- les valeurs mobilières de placement en spéculatif,
- les titres non consolidés en "actifs disponibles à la vente".

Affine n'utilise des instruments dérivés que dans le cadre de sa politique de couverture du risque de taux d'intérêt de la dette. Ces instruments, présentés à leur valeur nominale en hors bilan en normes françaises, constituent en normes IFRS des actifs et des passifs financiers et doivent être inscrits au bilan pour leur juste valeur.

Les variations de valeur sont directement enregistrées en résultat, sauf dans 2 situations où elles sont enregistrées en capitaux propres

- lorsque le dérivé est qualifié de couverture de flux futurs (Cash Flow Hedge),
- lorsque le dérivé est qualifié de couverture d'un investissement net (Net Investment Hedge)

La qualification de couverture est définie de manière stricte, ce qui nécessite une documentation dès l'origine, et la réalisation de tests d'efficacité prospectifs et rétrospectifs.

Affine développe une stratégie de macro couverture de sa dette à base de swaps et de caps. Toutefois, compte tenu de la problématique de la démonstration de l'efficacité de cette couverture et de son maintien dans le temps, elle n'a pas cherché à mettre en œuvre l'option proposée par l'IAS 39 qui aurait permis d'enregistrer les variations de juste valeur des dérivés par les fonds propres, à l'exception de la partie non efficace de la couverture qui serait restée comptabilisée par le compte de résultat. Affine classe en conséquence les instruments dérivés en spéculatif (trading).

Les principales méthodes et hypothèses retenues pour calculer la juste valeur des actifs financiers sont les suivantes :

- Les titres de placement sont valorisés sur la base d'un prix de marché ;
- Les titres de participation sont évalués soit sur la base d'un prix de marché (instruments cotés), soit en fonction de l'actif net réévalué ou des flux futurs actualisés si le montant de la ligne est suffisamment significatif ;
- Les instruments dérivés sont valorisés au moyen d'une actualisation des flux futurs estimés sur la base d'une courbe des taux d'intérêt à la date de clôture.

Tous les passifs financiers sont comptabilisés au bilan au coût amorti.

Les frais d'émission des emprunts, y compris ceux des ORA, sont comptabilisés en normes IFRS en déduction du nominal des emprunts et pris en charge au travers de leur intégration dans le calcul du taux d'intérêt effectif.

Les normes internationales imposent l'actualisation de toutes les sommes bénéficiant d'un différé de paiement ou d'encaissement non conforme aux usages courants. Les valeurs de ces dettes ou créances sont actualisées et une charge ou un produit financier est constaté au compte de résultat sur la période du différé de paiement. L'exit tax fait ainsi l'objet d'une actualisation dans les comptes du Groupe.

Comptabilisation des obligations remboursables en actions (ORA)

L'IAS 32 définit les conditions de classement en capitaux propres des instruments classés en dettes subordonnées en normes françaises.

Affine n'ayant aucune obligation de rembourser ses ORA en numéraire, le nombre d'actions à émettre étant fixé par avance et l'option de remboursement anticipée étant à la discrétion de la société, les contrats d'ORA sont classés en instruments de capitaux propres en normes IFRS.

La distribution d'un acompte en numéraire le 15 novembre de chaque année nécessite, par ailleurs, la constatation d'une dette à l'ouverture de l'exercice pour le montant actualisé de l'acompte.

La société est libre d'exercer ou non l'option de remboursement anticipé ; celle-ci a une valeur nulle.

PROVISIONS

Les provisions sont comptabilisées lorsque le Groupe a une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé, qu'il est probable qu'une sortie de ressources représentative d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation et que le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable.

Lorsque le Groupe attend le remboursement de la provision, par exemple du fait d'un contrat d'assurances, le remboursement est comptabilisé comme un actif distinct mais uniquement si le remboursement est quasi-certain.

Si l'effet de la valeur temps de l'argent est significatif, les provisions sont déterminées en actualisant les flux futurs de trésorerie attendus à un taux d'actualisation avant impôt qui reflète les appréciations actuelles par le marché de la valeur temps de l'argent et, le cas échéant, les risques spécifiques au passif. Lorsque la provision est actualisée, l'augmentation de la provision liée à l'écoulement du temps est comptabilisée comme une charge financière.

ACTIONS PROPRES

Elles sont déduites des capitaux propres, en application de la norme IAS 32.33.

Les plus ou moins-values de cession font également l'objet d'un retraitement d'élimination en résultat en contrepartie des capitaux propres.

IMPOTS

La charge d'impôt consolidée tient compte des impôts différés.

Les impôts différés proviennent de l'existence de différences temporaires déductibles ou imposables. Il existe une différence temporaire lorsque, en conséquence d'opérations déjà comptabilisées dans les comptes consolidés, des différences positives ou négatives sont appelées à se manifester à l'avenir entre le résultat fiscal et le résultat comptable de l'entreprise.

Doivent ainsi être calculés les impositions différées résultant :

- Des écritures de consolidation et de retraitements spécifiques pratiquées,
- Du décalage temporaire entre la constatation comptable d'un produit ou d'une charge et son inclusion dans le résultat fiscal d'un exercice ultérieur.
- Des déficits fiscaux reportables des entreprises comprises dans le périmètre de consolidation dans la mesure où leur imputation sur des bénéfices fiscaux futurs est probable.

Ces impôts différés sont déterminés suivant la méthode du report variable. Le taux appliqué en 2005 est de 33 1/3 % majoré de la contribution additionnelle de 3,3 % contre 33 1/3 % majoré des contributions additionnelles de 1,5 % et 3,3 % en 2004.

Les impôts différés ne peuvent pas faire l'objet d'une actualisation.

AVANTAGES DU PERSONNEL

La norme IAS 19 impose la prise en compte au bilan de tous les avantages liés au personnel. Elle s'applique principalement aux pensions de retraite et autres avantages postérieurs à l'emploi (mais pas seulement). Les coûts des avantages du personnel doivent être pris en charge sur la période d'acquisition des droits.

Les indemnités de fin de carrière font l'objet de la constitution d'une provision égale à la valeur actualisée des prestations futures. Le calcul s'effectue individuellement pour chaque salarié présent à la clôture des comptes, en tenant compte des probabilités de départ et de décès.

En matière de plan d'actionnariat du personnel, la norme IFRS 2 prévoit la comptabilisation systématique d'une charge, qu'il s'agisse d'actions à émettre ou existantes, et quelle que soit la stratégie de couverture. Le Groupe utilise la méthode comptable de la valeur intrinsèque pour valoriser les plans d'attribution gratuite d'actions : l'évaluation repose sur la valeur de l'action à la date d'attribution initiale. La charge est étalée sur la période d'acquisition, elle est ajustée à chaque clôture selon la probabilité d'émission des actions gratuites, la charge comptabilisée in fine étant fondée sur le nombre d'actions réellement émises.

3. PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Des modifications sont intervenues dans le périmètre de consolidation d'Affine depuis la clôture des comptes au 31 décembre 2004 :

- Sept structures acquises au cours de l'exercice sont entrées dans le périmètre de consolidation : SAS Challenge au 2 février, SAS St Cyr au 16 février, BFI SARL au 22 avril, Affinvestor GmbH au 23 mai, SARL CASF au 28 juin, SNC Jardin des Quais au 1^{er} octobre et SARL OS'UP au 16 novembre ;
- Concerto Développement a créé une filiale en Espagne, Concerto Développement Iberica ; elle a aussi absorbé sa filiale Cepco au 17 avril 2005 par le biais d'une Transmission Universelle de Patrimoine (TUP) ;
- Affine a racheté les 2 839 titres Concerto Développement détenus par sa filiale Civile Anjou, ce qui induit une variation du pourcentage d'intérêts dans les structures du groupe Concerto ; elle a également acquis cinq titres Promaffine, ce qui modifie légèrement sa quote-part d'intérêts dans la société et ses filiales ;
- Les filiales Challenge, St Cyr, Bondoufle et Courbet ont fait l'objet le 26 septembre d'une absorption de la part d'Affine par le biais d'une Transmission Universelle de Patrimoine (TUP) ;
- Affine a cédé 12 000 titres Edouard VII Facility ainsi que la totalité de ses intérêts dans sa filiale SAS Rue des Rosiers à des tiers ;
- Les sociétés Novaffine, Arsène Houssaye et 30 Friedland sont sorties du périmètre de consolidation en raison de leur dissolution.

Informations sur les regroupements d'entreprises

(en milliers d'euros)

Nom	Challenge	St Cyr	Affinvestor	BFI	CASF	OS'UP	Jardin des Quais
Description	Société détenant un entrepôt par le biais d'un contrat de location-financement	Société détenant un entrepôt par le biais d'un contrat de location-financement	Société propriétaire d'un ensemble immobilier à Berlin	Société propriétaire de centres d'affaires	Société propriétaire de centres d'affaires	Société propriétaire de centres d'affaires	Société détenant un centre commercial à Bordeaux en location-financement
Date d'acquisition	02/02/2005	16/02/2005	23/05/2005	22/04/2005	28/06/2005	16/11/2005	01/10/2005
Pourcentage des droits de vote acquis	100%	100%	94%	100%	66%	100%	50%
Quote-part de la juste valeur détenue	65	120	23	-390	32	-17	15
Prix d'acquisition des titres	8 652	9 209	588	150	75	706	3 436
Goodwill	8 587	9 089	565	540	43	723	3 421
Contribution au résultat depuis l'acquisition	N.C.	N.C.	-156	-333	0	39	-1 226

La contribution au résultat des SAS Challenge et St Cyr ne peut être donnée car ces sociétés ont été absorbées par Affine.

Les *goodwill* générés par l'acquisition de Challenge, St Cyr et Jardin des Quais proviennent de la valorisation des biens détenus au travers de contrats de location-financement par ces sociétés ; ces *goodwill* ont été affectés aux actifs sous-jacents au travers de la création d'un écart d'évaluation.

Le *goodwill* généré par l'acquisition d'Affinvestor est issu de la valorisation de l'option détenue par la société sur l'acquisition d'un ensemble immobilier à Berlin ; ce *goodwill* a été affecté aux actifs acquis postérieurement avec la création d'un écart d'évaluation.

Les *goodwill* issus de l'acquisition de BFI, CASF et OS'UP s'appuient sur les bénéfices futurs estimés ; ils demeurent inscrits au poste écart d'acquisition sans faire l'objet d'une affectation à un actif ou un groupe d'actifs.

Informations sur les cessions d'entreprise

(en milliers d'euros)

Nom	Edouard VII	Rue des rosiers
Date de cession	22/04/2005	23/12/2005
Pourcentage des droits de vote cédés	20%	100%
Prix de cession des titres	150	635

Une information sur les actifs et passifs cédés, la trésorerie cédée, se trouve en note 9.13.

Sociétés incluses dans le périmètre de consolidation au 31 décembre 2005 :

	Consolidée par	% d'intérêts	% contrôle
* AFFINE SA (société mère)			
* 2/4 BLD HAUSSMANN SAS	Intég. proportionnelle	49,6942 %	50,0000 %
* AFFINVESTOR GmbH	Intégration globale	94,0000 %	94,0000 %
* ANJOU SC	Intégration globale	99,3883 %	100,0000 %
* ATIME SAS	Mise en équivalence	33,5407 %	33,5417 %
* ATIT SC	Intégration globale	99,3877 %	100,0000 %
* BERCY PARKINGS SCI	Intégration globale	99,9994 %	100,0000 %
* BRETIGNY SCI	Intégration globale	99,9994 %	100,0000 %
* COUR DES CAPUCINES SA	Intégration globale	99,5994 %	100,0000 %

* JARDIN DES QUAIS SNC	Intég. proportionnelle	50,0000 %	50,0000 %
* LOGISIIC SA	Intégration globale	99,7600 %	100,0000 %
* LUMIERE SAS	Intégration globale	67,9061 %	67,9061 %
* SIPEC SAS	Intégration globale	100,0000 %	100,0000 %
* TRANSAFFINE SNC	Intégration globale	99,9970 %	100,0000 %
* EDOUARD VII Facility SAS	Intégration globale	80,0000 %	80,0000 %
* BFI SARL	Intégration globale	80,0012 %	100,0000 %
* CASF SARL	Intégration globale	52,8008 %	66,0000 %
* OS'UP SARL	Intégration globale	80,0000 %	100,0000 %
* PROMAFFINE SAS	Intégration globale	69,9970 %	69,9970 %
* 29 COPERNIC SCI	Intég. proportionnelle	34,9985 %	50,0000 %
* DOLE SARL	Intég. proportionnelle	34,9985 %	50,0000 %
* CONCERTO Développement SAS	Intégration globale	66,9919 %	66,9919 %
* COCHETS PROJECT SCI	Intégration globale	66,3220 %	99,0000 %
* AULNES Développement SCI	Intégration globale	33,4960 %	50,0000 %
* CONCERTO Développement Iberica	Intégration globale	50,2439 %	75,0000 %

Toutes les sociétés du périmètre clôturent leurs comptes le 31 décembre.

4. ACTIVITES EN COURS D'ABANDON

Le groupe Affine n'envisage à court terme aucun désengagement d'une de ses activités.

5. INFORMATION SECTORIELLE

Les normes IFRS (IAS 14) imposent la présentation d'une information sectorielle sous les deux formes les plus pertinentes par rapport à l'activité de l'entreprise, le premier niveau nécessitant la ventilation de tous les produits ou charges qui peuvent être affectés, le 2^{ème} présentant a minima les valeurs des actifs et les revenus.

Affine fournit l'information sectorielle suivant le découpage déjà pratiqué dans sa communication financière :

- Niveau primaire : par secteur d'activité : Immeubles de placement, Location-financement, Centres d'affaires et Développement immobilier ;
- Niveau secondaire : par zone géographique : Paris, Région parisienne, Autres régions et Etranger.

Les activités opérationnelles sont organisées et gérées séparément selon la nature des produits ou services commercialisés.

Le secteur de la location-financement finance l'acquisition d'actifs immobiliers professionnels au moyen de contrats de location assortis d'une promesse unilatérale de vente.

Le secteur des immeubles de placement loue des bureaux, entrepôts, locaux d'activité ou commerciaux à sa clientèle professionnelle. Affine détient également quelques immeubles d'habitation.

Le secteur des centres d'affaires loue des bureaux tout équipés et fournit les services attenants. Les centres d'affaires sont des prestataires de services, ils ne sont pas propriétaires de leurs locaux.

Le secteur du développement immobilier intervient dans le domaine du développement de complexes logistiques (groupe Concerto), d'immeubles de bureaux ou d'habitation (groupe Promaffine). Les sociétés du groupe interviennent soit pour leur propre compte en tant que promoteurs, soit pour le compte de tiers dans le cadre de contrats de promotion ou d'assistance à la maîtrise d'ouvrage.

Les tableaux suivants présentent, pour chaque secteur d'activité, des informations sur les produits des activités ordinaires, les résultats ainsi que certaines informations relatives aux actifs et aux passifs pour les exercices clos les 31 décembre 2004 et 2005.

Exercice clos le 31-12-2005 (en milliers d'euros)	Location- financement	Immeubles de placement	Centres d'affaires	Dévelop- pement immobilier	Elimination	Total
PRODUITS SECTORIELS						
Produits sectoriels externes	31 015	47 908	1 168	21 853		101 944
Produits inter-secteurs						-
Total produits sectoriels	31 015	47 908	1 168	21 853	-	101 944
RESULTAT						
Résultat sectoriel	5 572	23 752	(325)	(67)		28 932
Charges non affectées						491
Résultat net des activités en cours d'abandon						-
Résultat opérationnel						29 423
Charges financières affectées	(4 763)	(10 012)	(4)	(115)		(14 894)
Charges nettes non affectées						(1 342)
Produits financiers affectés	19	18	-	26		63
Résultat d'exploitation						13 250
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	-	-	-	-	-	-
Gains ou pertes sur autres actifs						683
Variation de valeur des écarts d'acquisition		2 737				2 737
Résultat avant impôt						16 670
Impôt sur le résultat						579
Intérêts minoritaires						(379)
Résultat net						16 870
AUTRES INFORMATIONS						
Actifs sectoriels	138 321	344 191	1 306	3 711		487 529
Participations dans les sociétés mises en équivalence				22		22
Actifs non affectés						127 726
Total actif consolidé						615 277
Passifs sectoriels	95 227	239 525	864	5 162		340 778
Passifs non affectés *						274 499
Total passif consolidé						615 277
Dépenses d'investissement	4 839	136 334	1 038	11	-	142 222
Charge d'amortissement	-	10 866	61	18	-	10 945
Autres charges non décaissées	261	1 266	7	174	-	1 708

* Les passifs non affectés comprennent les capitaux propres.

Exercice clos le 31-12-2004 (en milliers d'euros)	Location- financement	Immeubles de placement	Centres d'affaires	Dévelop- pement immobilier	Elimination	Total
PRODUITS SECTORIELS						
Produits sectoriels externes	24 699	37 427	-	28 906	-	91 032
Produits inter-secteurs					-	-
Total produits sectoriels	24 699	37 427	-	28 906	-	91 032
RESULTAT						
Résultat sectoriel	7 511	19 326	-	2 282	-	29 119
Charges non affectées						890
Résultat net des activités en cours d'abandon						(30)
Résultat opérationnel						29 979
Charges financières	(6 111)	(8 594)	-	(45)		(14 750)
Charges nettes non affectées						(1 310)
Produits financiers	345	148	-	2		495
Résultat d'exploitation						14 414
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	-	-	-	-	-	-
Gains ou pertes sur autres actifs						(85)
Variation de valeur des écarts d'acquisition	-	(3 173)	-	-	-	(3 173)
Résultat avant impôt						11 156
Impôt sur le résultat						(1 431)
Intérêts minoritaires						(535)
Résultat net						9 190
AUTRES INFORMATIONS						
Actifs sectoriels	181 496	299 472	-	3 567		484 535
Participations dans les sociétés mises en équivalence				22		22
Actifs non affectés						52 144
Total actif consolidé						536 701
Passifs sectoriels	111 281	216 731	-	6 541		334 553
Passifs non affectés *						202 148
Total passif consolidé						536 701
Dépenses d'investissement	4 754	91 614	-	10	-	96 378
Charge d'amortissement	-	8 714	-	25	-	8 739
Autres charges non décaissées	234	527	-	84	-	845

* Les passifs non affectés comprennent les capitaux propres.

Les tableaux suivants présentent, par secteur géographique, des informations sur les produits des activités ordinaires, les investissements ainsi que certaines informations relatives aux actifs pour les exercices clos les 31 décembre 2005 et 2004.

Exercice clos le 31-12-2005 (en milliers d'euros)	Paris	Région parisienne	Autres Régions	Etranger	Elimination	Total
PRODUITS SECTORIELS						
Produits sectoriels externes	41 777	16 322	7 318	5 511	-	70 928
Produits inter-secteurs						-
Total produits sectoriels	41 777	16 322	7 318	5 511	-	70 928
AUTRES INFORMATIONS						
Actifs sectoriels	49 372	203 712	214 109	19 218		486 411
Actifs non affectés						128 866
Total actif consolidé						615 277
Dépenses d'investissement	16 655	34 014	72 225	19 328	-	142 222
Exercice clos le 31-12-2004 (en milliers d'euros)						
PRODUITS SECTORIELS						
Produits sectoriels externes	42 170	16 476	7 387			66 033
Produits inter-secteurs						-
Total produits sectoriels	42 170	16 476	7 387	-	-	66 033
AUTRES INFORMATIONS						
Actifs sectoriels	62 302	236 423	182 550			481 275
Actifs non affectés						55 426
Total actifs						536 701
Dépenses d'investissement	775	79 440	16 163	-	-	96 378

6. NOTES SUR LE BILAN ACTIF

Note 6.1 - ACTIONS ET AUTRES TITRES A REVENUS VARIABLES

En milliers d'euros	Au 31.12.2005	Au 31.12.2004
Titres de placement	7 191	14 542
Créances rattachées		
Total	7 191	14 542

Les titres de placement sont constitués exclusivement de sicav monétaires. Ils sont à ce titre repris en équivalents de trésorerie dans le tableau de flux. Les titres de placement sont considérés être à la juste valeur du fait des opérations d'achat/vente effectués en fin de période.

Note 6.2 – INSTRUMENTS DERIVES

Le montant de 40 k€ est représentatif de la juste valeur des caps (79 k€ en 2004).

Note 6.3 – ACTIFS FINANCIERS DISPONIBLES A LA VENTE

Les actifs financiers disponibles à la vente sont composés des titres de participation et autres titres détenus à long terme. Les sociétés émettrices sont exclues du périmètre de consolidation du fait de leur absence d'activité, ou de l'absence de contrôle du fait de la faiblesse des intérêts détenus par Affine. Le principal investissement de l'exercice est l'acquisition des titres Altaréa, dont la variation de juste valeur (nette d'impôt différé) conforte les capitaux propres de 7 185 k€.

En milliers d'euros	%	Brut	Prov	Net 2005	Net 2004
AFFINE					
Altaréa (ex Imaffine)	3,54%	26 312	-	26 312	2
Sofaris	NS	7	-	7	7
Besinning Schiedam	100,00%	5	-	5	
ANJOU					
MDR Verandah	12,41%	156	-	156	156
USF FUND	10,34%				53
Atémi MBCR	15,00%	6	-	6	6
BFI					
PME net	NC	3	(3)	-	
SIPEC					
G. F. de la Groie ⁽¹⁾	99,76%				113
Participations diverses					4
Créances rattachées					411
Total		26 489	(3)	26 486	752

⁽¹⁾ N'appartiennent plus au groupe

Variation des dépréciations des actifs financiers disponibles à la vente

En milliers d'euros	Au 31.12.2005	Au 31.12.2004
Dépréciations début de l'exercice	-	-
Variations de périmètre	15	
Virements de poste à poste		
Dotations	3	
Cessions et reprises	(15)	
Dépréciations fin de l'exercice	3	-

Note 6.4 – PRETS ET CREANCES SUR LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT (hors location-financement)

Echéances des créances

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
A vue	36 245	36 245	0	0	0
Comptes	36 198	36 198			
Créances rattachées	47	47			
A terme	0	0	0	0	0
Prêts	0				
Créances rattachées	0				
Totaux 2005	36 245	36 245	0	0	0
Totaux 2004	6 509	6 509	0	0	0

Note 6.5 – PRETS ET CREANCES SUR LA CLIENTELE (hors location-financement)

Le poste Autres crédits à la clientèle enregistre le financement d'opérations immobilières sous forme de prêts classiques, ainsi que les comptes d'avance représentant le décalage cumulé entre le montant des loyers facturés et les appels de fonds en trésorerie dans le cadre de contrats de location-financement non SICOMI.

Le poste Comptes ordinaires débiteurs enregistre des avances de trésorerie faites à des sociétés du groupe.

Echéances des créances

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
Autres crédits clientèle nets	6 611	4 477	204	1 058	871
Prêts	6 189	4 069	204	1 045	871
Créances rattachées	421	409		13	
Comptes ordinaires débiteurs	2 994	2 994	0	0	0
Prêts	2 994	2 994			
Créances rattachées	0				
Créances rattachées sur immeubles de placement	3 350	3 350			
Créances clients (prestations de services)	20 298	20 298			
Totaux 2005	33 253	31 119	204	1 058	871
Totaux 2004	9 731	4 999	4 491	232	9

Détail des créances rattachées nettes sur immeubles de placement

En milliers d'euros	Au 31.12.2005	Au 31.12.2004
Créances ordinaires ttc	2 788	1 163
Créances douteuses ttc hors indemnités de résiliation	1 891	2 053
Indemnités de résiliation douteuses ttc	-	-
Provisions créances douteuses hors indemnités de résiliation *	(1 329)	(1 321)
Provisions créances douteuses sur indemnités de résiliation *	-	-
Total créances rattachées	3 350	1 895

* Les provisions portent sur le montant hors taxes des créances.

Variation des dépréciations des créances douteuses (immeubles de placement)

En milliers d'euros	Au 31.12.2005	Au 31.12.2004
Dépréciations début de l'exercice	1 321	1 208
Variations de périmètre	189	1
Virements de poste à poste		
Dotations	270	347
Cessions et reprises	(451)	(235)
Dépréciations fin de l'exercice	1 329	1 321

Détail des créances clients (prestations de services)

En milliers d'euros	Au 31.12.2005	Au 31.12.2004
Clients ordinaires	20 177	2 032
Clients factures à établir	51	687
Clients douteux	418	336
Dépréciation clients douteux	(350)	(200)
Total	20 296	2 855

Variation des dépréciations des créances douteuses (prestations de services)

En milliers d'euros	Au 31.12.2005	Au 31.12.2004
Dépréciations début de l'exercice	200	263
Variations de périmètre		
Virements de poste à poste		
Dotations	172	19
Cessions et reprises	-22	-82
Transferts		
Dépréciations fin de l'exercice	350	200

Note 6.6 – OPERATIONS DE LOCATION-FINANCEMENT ET CREANCES RATTACHEES

Echéances des créances (hors créances rattachées)

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
Opérations en location	132 981	6 700	17 807	79 535	28 939
Opérations en cours	4 200				4 200
Totaux 2005	137 181	6 700	17 807	79 535	33 139
Totaux 2004	178 214	7 565	24 460	99 259	46 930

Détail des créances

En milliers d'euros	Au 31.12.2005	Au 31.12.2004
Encours financier	137 181	178 214
Correction de valeur des paiements minimaux non recouvrables		
Créances ordinaires ttc	1 997	4 256
Créances douteuses compromises ttc hors indemnités de résiliation (I.R.)	2 374	2 462
Créances douteuses compromises ttc sur I.R.	2 715	2 351
Provisions créances douteuses compromises hors I.R. *	-1 701	-1 728
Provisions créances douteuses compromises sur I.R. *	-2 334	-1 966
Produits perçus d'avance	-1 911	-2 093
Total location-financement	138 321	181 496

* Les provisions portent sur le montant hors taxes des créances.

Variation des dépréciations des créances douteuses (location-financement)

En milliers d'euros	Au 31.12.2005	Au 31.12.2004
Dépréciations début de l'exercice	3 694	4 603
Variations de périmètre		
Virements de poste à poste		
Dotations	662	234
Cessions et reprises	-321	-1 143
Transferts		
Dépréciations fin de l'exercice	4 035	3 694

Variation des investissements bruts

En milliers d'euros	En location	En cours	Total
Valeurs brutes au 31.12.2004	365 042	0	365 042
Augmentations	420	4 200	4 620
Variations de périmètre			0
Virements de poste à poste			0
Acquisitions de l'exercice	420	4 200	4 620
Reprises sur corrections de valeur			
Virements de poste à poste			0
Diminutions	-45 287	0	-45 287
Variations de périmètre	-7 370		-7 370
Virements de poste à poste			0
Cessions	-37 917		-37 917
Corrections de valeur (dépréciations)			
Transferts	-345	0	-345
Valeurs brutes au 31.12.2005	319 830	4 200	324 030

Variation des amortissements financiers

En milliers d'euros	En location	Total
Amortissements financiers au 31.12.2004	188 848	188 848
Variations de périmètre		0
Virements de poste à poste	-744	-744
Dotations	25 388	25 388
Cessions et reprises	-26 319	-26 319
Transferts	-259	-259
Amortissements financiers au 31.12.2005	186 914	186 914

Note 6.7 – ACTIFS D'IMPOTS DIFFERES

Détail des comptes d'impôts différés actif

En milliers d'euros	Au 31.12.2005	Au 31.12.2004
ORA et acompte coupon	88	76
Actualisation des frais s/ORA	-1	4
Juste valeur des CAPS	135	149
Etalement frais de souscription d'emprunt	84	58
Retraitement IFRS - Affinvestor	21	-
Total	327	287

Note 6.8 – COMPTES DE REGULARISATION ET ACTIFS DIVERS

Détail des comptes

En milliers d'euros	Au 31.12.2005	Au 31.12.2004
Capital souscrit non versé	0	0
Autres actifs	23 768	21 036
Etat - Créances sociales et fiscales	4 230	7 898
Dépôts versés	1 927	3 004
Acompte sur dividende	3 098	2 793
Fournisseurs débiteurs	115	71
Autres débiteurs divers	1 568	776
Stocks bruts (promotion immobilière)	12 377	5 814
Dépréciation des stocks	-339	-339
Divers	792	1 019
Comptes de régularisation	6 304	687
Charges constatées d'avance	430	243
Produits à recevoir	5 874	444
Divers	-	-
Total	30 072	21 723

Les stocks intègrent 535 K€ de coûts d'emprunts capitalisés.

Variation des dépréciations

En milliers d'euros	Au 31.12.2005	Au 31.12.2004
Dépréciations début de l'exercice	339	339
Variations de périmètre		
Virements de poste à poste		
Dotations		
Cessions et reprises		
Transferts		
Dépréciations fin de l'exercice	339	339

Il s'agit de la dépréciation du stock de la SAS Lumière, société actuellement sans activité.

Note 6.9 – ACTIFS NON COURANTS DESTINES A ETRE CEDES

Trois immeubles en cours de commercialisation ont fait l'objet d'un reclassement dans cette catégorie.

Note 6.10 – PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE

En milliers d'euros	%	Valeur au 31.12.2005	Valeur au 31.12.2004	Contribution aux réserves	Contribution au résultat
SAS ATIME	33,5407	22	22	6	0
Total		22	22	6	0

Note 6.11 – IMMEUBLES DE PLACEMENT

Variation des immobilisations consolidées

En milliers d'euros	location *	en cours	ITNL	Total
Valeurs brutes au 31.12.2004	307 686	2 300	2 304	312 290
Augmentations	127 454	2 500	0	129 954
Réévaluation SIIC	1 919			1 919
Variations de périmètre	56 937			56 937
Acquisitions de l'exercice	61 822	2 500		64 322
Virements de poste à poste	6 776			6 776
Diminutions	-82 017	0	0	-82 017
Variations de périmètre	-20 289			-20 289
Virements de poste à poste				0
Mise au rebut				
Cessions	-61 728			-61 728
Transferts	2 025	-3 274	345	-904
Valeurs brutes au 31.12.2005	355 148	1 526	2 649	359 323

* Hors impact des coûts directs initiaux immobilisés (260 K€).

Variation des amortissements

En milliers d'euros	location	ITNL	Total
Amortissements au 31.12.2004	16 127	487	16 614
Réévaluation SIIC	-2 109		-2 109
Passage aux composants	10		10
Variations de périmètre	301		301
Dotations	10 709	66	10 775
Mise au rebut			
Cessions et reprises	-3 168		-3 168
Transferts	-106	259	153
Amortissements au 31.12.2005	21 764	812	22 576

Variation des dépréciations

En milliers d'euros	location	ITNL	Total
Provisions au 31.12.2004	300	687	987
Variations de périmètre			
Virements de poste à poste			
Dotations	295	87	382
Cessions et reprises	-229	-774	-1 003
Transferts			
Provisions au 31.12.2005	366	0	366

Deux immeubles sont classés dans la catégorie des Immobilisations Temporairement Non Louées au 31 décembre 2005, d'une valeur nette comptable de 1 837 K€. L'unique provision existante au 31 décembre 2004 a été totalement reprise sur la base d'une expertise immobilière externe.

Deux immeubles locatifs ont fait l'objet d'une nouvelle dépréciation au cours de la période pour 295 K€ et quatre immeubles ont donné lieu à des reprises pour 229 K€ (dont 29 K€ relatifs à trois immeubles vendus). Le total des dépréciations de 366 K€ au 31 décembre 2005 concerne trois immeubles.

Juste valeur des immeubles de placement

La juste valeur, hors droits, des immeubles de placement s'établit au 31 décembre 2005 à 395 M€.

Note 6.12 – IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES

Variation des immobilisations consolidées

En milliers d'euros	Immobilisations d'expl.		Total
	incorporelles	corporelles	
Valeurs brutes au 31.12.2004	203	392	595
Augmentations	787	203	990
Variations de périmètre	367	128	495
Acquisitions de l'exercice	420	75	495
Virements de poste à poste			0
Diminutions	-283	-58	-341
Variations de périmètre	-276		-276
Virements de poste à poste			0
Mise au rebut		-43	-43
Cessions	-7	-15	-22
Transferts	0	0	0
Valeurs brutes au 31.12.2005	707	537	1 244

Variation des amortissements

En milliers d'euros	Immobilisations d'expl.		Total
	incorporelles	corporelles	
Amortissements au 31.12.2004	194	217	411
1ère application composants		17	17
Variations de périmètre	39	29	68
Dotations	17	154	171
Mise au rebut		-40	-40
Cessions et reprises	-7	-6	-13
Transferts			0
Amortissements au 31.12.2005	243	371	614

Note 6.13 – ECARTS D'ACQUISITION

En milliers d'euros	Au 31.12.2005	Au 31.12.2004
Sur titres BFI	540	-
Sur titres CASF	43	-
Sur titres Concerto Développement	3 565	3 567
Sur titres OS'UP	723	-
Total	4 871	3 567

7. NOTES SUR LE BILAN PASSIF

Note 7.1 – DETTES ENVERS LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT

Echéances des dettes

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
A vue	13 058	13 058	0	0	0
Comptes	13 050	13 050			
Dettes rattachées	8	8			
A terme	325 542	10 158	29 373	124 775	161 236
Emprunts	324 041	8 657	29 373	124 775	161 236
Dettes rattachées	1 501	1 501			
Totaux 2005	338 600	23 216	29 373	124 775	161 236
Totaux 2004	328 597	24 810	29 706	138 845	135 236

Note 7.2 – DETTES ENVERS LA CLIENTELE

Echéances des dettes

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
Autres dettes à vue	2 618	2 618	0	0	0
Comptes ordinaires	2 612	2 612			
Autres sommes dues	0				
Dettes rattachées	6	6			
Autres dettes à terme	6 036	148	234	3 030	2 624
Comptes et emprunts à terme	6 036	148	234	3 030	2 624
Dettes rattachées	0				
Totaux 2005	8 654	2 766	234	3 030	2 624
Totaux 2004	5 256	491	139	1 004	3 622

Note 7.3 – PASSIFS D'IMPOTS DIFFERES

Détail des comptes d'impôts différés passif

En milliers d'euros	Au 31.12.2005	Au 31.12.2004
Titres Altaréa	3 773	-
Composants	-	42
Crédit-bail Sofréavia	96	33
Ecart d'évaluation Courbet	965	1 062
Crédit-bail Courbet	206	94
Ecart d'évaluation Bondoufle	-	1 994
Crédit-bail Bondoufle	-	137
Réserve latente	1 626	1 974
Etalement charges sur emprunts ant. 2002	120	195
Ecart d'évaluation Affinvestor	147	-
Crédit-bail Facam	3	-
Résultat Aulnes	79	-
Crédit-bail Jardins des quais	32	-
Ecart d'évaluation - Jardin des Quais	1 129	-
Total	8 176	5 531

Note 7.4 – COMPTES DE REGULARISATION ET PASSIFS DIVERS

Détail des comptes

En milliers d'euros	Au 31.12.2005	Au 31.12.2004
Autres passifs	25 077	22 855
Etat (IS, TVA...)	8 056	2 957
Autres dettes fiscales et envers les organismes sociaux	833	778
Personnel	-	-
Dépôts reçus	6 359	10 347
Fournisseurs	5 895	4 153
Prêts preneurs en location-financement	1 998	2 195
Soldes à décaisser sur investissements	667	1 224
Versements reçus sur appels en garantie	379	903
Dividendes à verser	-	-
Versement restant à effectuer sur titres	-	-
Intérêts à payer sur dépôts de garantie	-	-
Autres créiteurs divers	890	298
Comptes de régularisation	21 609	8 338
Intérêts à payer sur swaps	-	-
Autres charges à payer	1 655	1 589
Produits comptabilisés d'avance	17 137	3 873
Subventions d'investissement	78	157
Divers	2 739	2 719
Total	46 686	31 193

Note 7.5 – PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

En milliers d'euros	Solde d'ouverture	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice utilisée	Reprise de l'exercice non utilisée	Variation périmètre	Solde de clôture
Provision pour risque divers litiges clients	124		145		26	5
Provision pour risque fiscal	51		16			35
Provision pour charges de retraite	22	2	5			19
Provision pour charges diverses		177	297		297	177
Total provisions	197	179	463	0	323	236

Note 7.6 – DETTES SUBORDONNEES

Les 801 k€ inscrits à ce poste correspondent aux intérêts courus sur les Obligations Remboursables en Actions (923 k€ en 2005 contre 832 k€ en 2004), sous déduction des frais d'émission étalés au Taux d'Intérêt Effectif (122 k€ en 2005 contre 125 k€ en 2004).

Note 7.7 – CAPITAUX PROPRES

Instruments hybrides

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
à durée déterminée	30 009	0	0	0	30 009
Oblig. Remb. en Actions	30 009				30 009
Totaux 2005	30 009	0	0	0	30 009
Totaux 2004	20 000	0	0	0	20 000

1^{ère} émission : 2 000 ORA d'une valeur nominale de 10 000 € émises le 15 octobre 2003, pour une durée de 20 ans, remboursable in fine à la parité de remboursement (200 actions par ORA, initialement, ajustée d'un coefficient prenant en compte les éventuels effets dilutifs d'une opération financière sur le capital) ; à la suite de l'attribution gratuite de 4 % d'actions aux actionnaires le 23 novembre 2005, cette parité a été portée à 208 actions par ORA.

Intérêt annuel

Le coupon, basé sur le montant du dividende distribué par la société, est versé selon les modalités suivantes :

- un acompte de 310,8 € par obligation le 15 novembre de chaque année,
- le solde à la date du paiement du dividende.

Amortissement anticipé au gré de la société

A tout moment à compter du 15/10/2008, si la moyenne sur 40 cours de clôture de l'action est supérieure au prix d'émission par action égal à 50 €, la société peut effectuer un remboursement par anticipation.

A compter du 15/10/2013, la société pourra rembourser tout ou partie des ORA, avec une notification préalable de trente jours calendaires, à un prix assurant au souscripteur initial un taux de rendement actuariel brut de 11 %, ce prix ne pouvant être inférieur au nominal de l'ORA.

Amortissement anticipé au gré du porteur

A compter du 15/10/2013, un amortissement anticipé en actions pourra également s'effectuer au gré des porteurs, à tout moment excepté du 15 novembre au 31 décembre inclus de chaque année.

2^{ème} émission : 600 ORA d'une valeur nominale de 16 682 € émises le 29 juin 2005, pour une durée de 20 ans, remboursable in fine à la parité de remboursement (200 actions par ORA, initialement, ajustée d'un coefficient prenant en compte les éventuels effets dilutifs d'une opération financière sur le capital) ; à la suite de l'attribution gratuite de 4 % d'actions aux actionnaires le 23 novembre 2005, cette parité a été portée à 208 actions par ORA..

Intérêt annuel

Le coupon, basé sur le montant du dividende distribué par la société, est versé selon les modalités suivantes :

- un acompte de 1,2 € par action (1 obligation équivalent à 200 actions pour 2005) le 15 novembre de chaque année,
- le solde à la date du paiement du dividende.

Amortissement anticipé au gré de la société

A tout moment à compter du 29/06/2010, si la moyenne sur 40 cours de clôture de l'action est supérieure au prix d'émission par action égal à 83,41 €, la société peut convertir les obligations en actions.

A tout moment à compter du 29/12/2010, la société pourra rembourser tout ou partie des ORA, avec une notification préalable de dix jours ouvrés, à un prix assurant à l'investisseur un taux de rendement actuariel brut de 11 %.

Amortissement anticipé au gré du porteur

A compter du 29/06/2010, un amortissement anticipé en actions pourra également s'effectuer au gré des porteurs.

Actions propres

En milliers d'euros	Au 31 12 04	Acquisitions	Ventes	Moins Values	Plus Values	Var. valeur de marché	Au 31 12 05
Affine	97	2 430	2 290		149		386
Total	97	2 430	2 290	0	149	0	386

Détail des réserves consolidées

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Réserve légale	4 227	4 224
Réserves statutaires	-	-
Réserves réglementées	4	3 448
Ecart de réévaluation	59 992	50 312
Autres réserves	(17 189)	1 398
Report à nouveau	32 028	24 367
Total réserves consolidées *	79 062	83 749

* Minoritaires inclus

Réserve latente

En milliers d'euros	au 01.01.2005	Variation de périmètre	Variation en résultat	au 31.12.2005
AFFINE	9 327		(2 670)	6 657
Total réserve latente	9 327	-	(2 670)	6 657

La réserve latente est comprise dans les capitaux propres consolidés ; elle impacte les réserves consolidées pour son montant à l'ouverture de l'exercice, le résultat pour sa variation au cours de l'exercice. En contrepartie, le montant de la réserve latente à la clôture de l'exercice est inclus dans l'encours financier des opérations de location-financement.

Tableau de variation des écarts de réévaluation

En euros	Ecart de réévaluation généralisé le 1/1/2003	Correction de valeur	Ecart de réévaluation généralisé le 1/1/2005	Portant sur des im- -bilisations cédées	Portant sur l'amortis- -sement de la part réévaluée	Ecart de réévaluation au 31/12/2005
IMMEUBLE A LYON BRON	1 261 818					1 261 818
IMMEUBLE A ISTRES	48 284			(48 284)		-
RUE ALBERT CAMUS - AGEN	105 683	(105 000)				683
IMMEUBLE ST QUENTIN FALLAV	995 465				(17 569)	977 896
IMMEUBLE A NANTES LOT NO 8	96 532					96 532
IMMEUBLE A EVRY	319 021					319 021
IMMEUBLE A BUC	253 751	(253 751)				-
IMMEUBLE A NANTES LOT NO 9	111 997				(545)	111 452
IMMEUBLE ECULLY	(34 640)	34 640				-
IMMEUBLE A DAGNEUX	435 348				(28 021)	407 327
IMMEUBLE A ARNAGE	(2 477)			2 477		-
IMMEUBLE A BRETIGNY SUR OF	213 708					213 708
IMMEUBLE A VITROLLES	(19 096)	19 096				-
IMMEUBLE A TRAPPES	1 217 735	(606 327)			(22 283)	589 125
IMMEUBLE A ANTONY	386 178	(349 095)		(37 083)		-
IMMEUBLE A AIX EN PROVENCE	502 446				(1 039)	501 407
IMMEUBLE A QUINCY SOUS SEN	1 045 144	(1 037 721)				7 423
IMMEUBLE A LANNEMEZAN	(112)	112				-
IMMEUBLE A ANGERS	98 086			(98 086)		-
IMMEUBLE A ORLEANS	(48 146)	48 146				-
IMMEUBLE A ST-OUEN L'AUMON	582 827	(133 962)			(25 270)	423 595
IMMEUBLE A BRIANCON	144 151			(144 151)		-
IMMEUBLE A VITROLLES	(20 662)	20 662				-
IMMEUBLE A AIX EN PROVENCE	75 202					75 202
IMMEUBLE A SAINT OUEN	349 396				(11 588)	337 808
IMMEUBLE A NANTES	54 435			(54 435)		-
IMMEUBLES A LE LARDIN ST LA	19 688			(19 688)		-
IMMEUBLE A FRONTIGNON	(5 515)	5 515				-
IMMEUBLE A BIARRITZ	143 249					143 249
IMMEUBLE A MARSEILLE 16èME	169 860					169 860
IMMEUBLE A VENISSIEUX	222 422				(12 388)	210 034
IMMEUBLE A MALAKOFF	466 758					466 758
IMMEUBLE A ORLEANS	133 937					133 937
IMMEUBLE TOLBIAC MASSENA F	2 938 713			(2 938 713)		-
IMMEUBLE A VILLENEUVE D'ASC	17 791					17 791
IMMEUBLE A SATOLAS-ET-BONC	332 134			(332 134)		-
IMMEUBLE A BAILLY	428 274					428 274
IMMEUBLE SOPHIA ANTIPOLIS	290 913					290 913
SOPHIA ANTIPOLIS (MINERVE)	164 745					164 745
SOPHIA ANTOPOLIS - OREADES	(91 328)	91 328				-
TOLBIAC	5 390 313			(5 390 313)		-
IMMEUBLE A AIX-EN-PROVENCE	1 183 250				(20 497)	1 162 753
A reporter	19 977 278	(2 266 357)	-	(9 060 410)	(139 200)	8 511 311

Tableau de variation des écarts de réévaluation (suite)

En euros	Ecart de réévaluation généré le 1/1/2003	Correction de valeur	Ecart de réévaluation généré le 1/1/2005	Part transférée à un compte de réserves distribuables		Ecart de réévaluation au 31/12/2005
				Portant sur des immo-bilisations cédées	Portant sur l'amortissement de la part réévaluée	
Report	19 977 278	(2 266 357)	-	(9 060 410)	(139 200)	8 511 311
IMMEUBLE A BELLERIVE-SUR-AI	848 163			(848 163)		-
SAINTE MICHEL SUR ORGE	541 535	(213 679)		(327 856)		-
IMMEUBLE A AULNAY-SOUS-BOIS	160 450			(160 450)		-
IMMEUBLE A CORBAS ST-PRIES	123 350			(119 076)	(4 274)	-
IMMEUBLE A L'ISLE D'ABEAU	477 217				(12 635)	464 582
IMMEUBLE A CERGY PONTOISE	135 223			(67 611)		67 612
IMMEUBLE A BRIGNAIS	181 727			(181 727)		-
IMMEUBLE A RUEIL Passage St-Jacques	2 703 870				(58 441)	2 645 429
CALUIRE	39 699			(39 699)		-
VERT ST DENIS	1 380 674	(32 130)			(75 100)	1 273 444
TRONCHET 2EME	1 356 476	(47 347)			(14 214)	1 294 915
RUE CASTEJA	1 430 708	(1 097 656)		(333 052)		-
LE RHODANIEN	622 408	(270 998)				351 410
LOGELBACH	75 102			(75 102)		-
PANTIN - "TOUR ESSOR"	574 801	44 238				619 039
BAGNOLET	1 495 365					1 495 365
REAUMUR	3 060 235	(1 027 033)				2 033 202
PALAISEAU	801 402	(475 388)			(3 944)	322 070
LE SARI	(54 685)			54 685		-
NOISY PARK	(6 359)			6 359		-
NOISY PARK	(9 117)			9 117		-
SCEAUX ILOT CHARAIRE	49 884	(16 924)		(32 960)		-
COUDRAY MONCEAU	86 993			(86 993)		-
SOPHIA ANTIPOLIS	1 257 136					1 257 136
SOPHIA ANTIPOLIS	73 736				(9 233)	64 503
IMMEUBLE A CHAMPLAN	136 976				(71 854)	65 122
VILLEURBANNE	148 776	(37 078)				111 698
BONDY	94 477					94 477
BONSAI RENNES	57 438			(57 438)		-
BONSAI HOUSSEN	100 255			(100 255)		-
CLERMONT 2	41 051			(41 051)		-
CLERMONT 1	188 730			(188 730)		-
AVIGNON	68 764					68 764
SOPHIA ANTIPOLIS 2	126 090					126 090
SAVIGNY LE TEMPLE (DECATHLON)	2 987 805	(1 366 829)				1 620 976
VITROLLES - TRANSP. BILLON	578 275	(185 276)				392 999
LOGNES	1 263 952	(321 426)				942 526
ST GERMAIN LES ARPAJON	1 536 097	(534 811)				1 001 286
MARSEILLE GRAND ECRAN	(217 766)	217 766				-
VILLEURBANNE	(323 040)	323 040				-
A reporter	44 171 151	(7 307 888)	-	(11 650 412)	(388 895)	24 823 956

Tableau de variation des écarts de réévaluation (suite)

En euros	Ecart de réévaluation général le 1/1/2003	Correction de valeur	Ecart de réévaluation général le 1/1/2005	Part transférée à un compte de réserves distribuables		Ecart de réévaluation au 31/12/2005
				Portant sur des immobilisations cédées	Portant sur l'amortis- sement de la part réévaluée	
Report	44 171 151	(7 307 888)	-	(11 650 412)	(388 895)	24 823 956
VITROLLES 1	11 229			(11 229)		-
VITROLLES 2	72 430	(72 430)				-
RILLIEUX	525 934	(79 076)			(19 422)	427 436
AVIGNON	443 105			(443 105)		-
TREMBLAY EN France	133 987					133 987
IMMEUBLE A SEVRES	232 354				(2 059)	230 295
TOUR BERCY	17 572 276				(179 479)	17 392 797
SIPEC - ST CLOUD			16 983 266			16 983 266
Sous-total immeubles de placement	63 162 466	(7 459 394)	16 983 266	(12 104 746)	(589 855)	59 991 737
Titres 2/4 Haussmann	540 581	(540 581)				-
Sous-total immobilisations financières	540 581	(540 581)		-	-	-
Total Ecart de réévaluation	63 703 047	(7 999 975)	16 983 266	(12 104 746)	(589 855)	59 991 737

Gains ou pertes latents ou différés

Les gains latents sont constitués par la plus-value latente nette d'impôt existant sur les titres de Foncière Altarea détenus par la société Affine.

8. NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

Note 8.1 – PRODUITS D'INTERETS SUR LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Intérêts sur comptes ordinaires débiteurs	387	151
Intérêts sur comptes et prêts au jour le jour	-	-
Intérêts sur comptes et prêts à terme	12	-
Produits divers d'intérêts		41
Total	399	192

Note 8.2 – PRODUITS D'INTERETS SUR LA CLIENTELE

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Intérêts sur autres crédits à la clientèle	130	282
Intérêts sur comptes d'avance et moratoires CBI	19	27
Intérêts sur comptes ordinaires débiteurs	32	1
Produits divers d'intérêts	-	-
Total	181	310

Note 8.3 – PRODUITS D'INTERETS SUR OPERATIONS DE LOCATION-FINANCEMENT

Décomposition des intérêts de location-financement

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Loyers et assimilés	35 514	41 342
Dotations aux amortissements fiscaux	(16 140)	(18 143)
Dotations aux provisions article 64 ou 57	(9 044)	(9 975)
Variation de la réserve latente	(2 670)	(4 408)
Total intérêts de location-financement	7 660	8 816

Loyers conditionnels inclus dans le résultat de l'exercice : Néant

Note 8.4 – CHARGES D'INTERETS SUR LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Intérêts sur comptes ordinaires créditeurs	156	141
Intérêts sur comptes et emprunts au jour le jour	-	-
Intérêts sur comptes et emprunts à terme	14 478	13 738
Charges diverses d'intérêts	(3)	158
Charges sur engagements de financement Ets de créd	46	180
Charges sur engagements de garantie Ets de crédit	-	10
Total	14 677	14 227

Note 8.5 –CHARGES D'INTERETS SUR LA CLIENTELE

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Intérêts sur emprunts à terme clientèle financière	-	-
Intérêts sur comptes ordinaires créditeurs	-	-
Intérêts sur comptes de couverture d'engagement CBI	313	270
Intérêts sur autres comptes créditeurs à terme	-	1
Intérêts sur prêts preneurs et dépôts de garantie CBI	80	57
Autres charges diverses d'intérêts	-	-
Total	393	328

Note 8.6 – CHARGES D'INTERETS SUR PRETS SUBORDONNES

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Intérêts courus sur obligations convertibles en actions	1 682	1 309
Total commissions	1 682	1 309

Note 8.7 – GAINS OU PERTES NETS SUR INSTRUMENTS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR PAR RESULTAT

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Intérêts sur titres à revenu fixe	-	-
Obligations		
Titres de placement		
Dividendes et autres revenus des titres à revenu variable	-	-
Titres de transaction		
Titres de placement		
Variations de juste valeur des actifs ou passifs financiers	-	-
Obligations		
Titres de transaction		
Titres de placement		
Dettes représentées par un titre		
Plus et moins-values de cession	393	871
Obligations		
Titres de transaction	302	
Titres de placement	91	871
Instruments dérivés (trading)	(78)	(395)
Produits d'intérêts		
Charges d'intérêts	(78)	(395)
Variations de juste valeur		
Plus-values de cession		
Moins-values de cession		
Solde des opérations de change	(10)	-
Gains de change	-	
Pertes de change	(10)	
Total	305	476

Note 8.8 – GAINS OU PERTES SUR ACTIFS FINANCIERS DISPONIBLES A LA VENTE

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Revenus des titres à revenu variable	1 282	12
Plus-values de cessions	295	4 063
Moins-values de cessions	(121)	(2 182)
Reprises de dépréciations	15	36
Dépréciations	(3)	
Total	1 468	1 929

Note 8.9 – PRODUITS DES AUTRES ACTIVITES

Ventilation des produits des opérations de location-financement

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Indemnités de résiliation	-	(951)
Charges refacturées	6 076	6 346
Plus-values de cession	5 588	2 983
Reprises de provisions article 64 ou 57	11 072	5 557
Produits divers	664	82
Dépréciations/reprises sur immeubles	(45)	1 045
Dépréciations/reprises sur créances douteuses	130	(60)
Dépréciations/reprises sur produits à recevoir	(3)	969
Récupération créances amorties	-	3
Créances irrécupérables	(127)	(91)
Total produits sur opérations de loc.-financement	23 355	15 883

Ventilation des produits des opérations immobilières

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Produits de ventes	6 362	24 815
Variation de stocks	8 088	(325)
Produits des contrats de promotion immobilière	6 519	4 282
Honoraires de maîtrise d'ouvrage déléguée	884	134
Total produits des opérations immobilières	21 853	28 906

Ventilation des produits sur immeubles de placement

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Loyers et assimilés	32 028	26 076
Produits de locations mobilières	-	-
Revenu des sociétés immobilières	-	-
Indemnités de résiliation	38	253
Produits de refacturation	5 422	4 631
Plus-values sur cessions	9 446	5 896
Produits divers	1 452	444
Récupération créances amorties	223	-
Créances irrécupérables	(298)	(10)
Dépréciations/reprises sur immeubles	666	6
Dépréciations/reprises sur créances douteuses	(303)	(111)
Provisions pour produits à recevoir ITNL	17	-
Indemnités de résiliation sur ITNL	385	242
Total produits sur immeubles de placement	49 076	37 427

Loyers conditionnels inclus dans le résultat : 591 K€

Montant total des revenus minimaux engendrés
par les activités de sous-location non résiliables : Néant

Ventilation des autres produits d'exploitation divers

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Charges refacturées	222	275
Reprises de provisions pour risques et charges	463	185
Transferts de charges	546	553
Autres produits d'exploitation bancaire divers	320	848
Total autres produits d'exploitation divers	1 551	1 861

Note 8.10 – CHARGES DES AUTRES ACTIVITES

Ventilation des charges sur opérations de location-financement

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Dotation amort. CBI non loués	0	14
Moins-values de cessions	10 111	5 166
Charges refacturables	6 077	6 346
Charges non refacturables	3 786	112
Charges diverses	7	2
Total charges sur opérations de loc.-financement	19 981	11 640

Ventilation des charges sur opérations immobilières

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Charges s/op. promotion	12 469	11 954
Travaux sur contrats de promotion	4 251	12 355
Rétrocessions d'honoraires	1 749	125
Impôts et taxes	843	68
Total charges sur opérations immobilières	19 312	24 502

Ventilation des charges sur immeubles de placement

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Dotations aux amortissements	10 709	8 529
Résultat déficitaire des sociétés immobilières	-	7
Charges locatives mobilières	-	-
Charges refacturables	5 410	4 645
Charges non refacturables	5 007	3 597
Moins-values de cessions	-	26
Dotations aux amortissements ITNL	66	66
Total charges sur immeuble de placement	21 192	16 870

Loyers de sous-location inclus dans les charges de l'exercice : néant.

Loyers conditionnels inclus dans les charges de l'exercice : néant.

Ventilation des autres charges d'exploitation diverses

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Dotations aux provisions pour risques et charges	179	90
Charges à étaler	-	15
Autres charges d'exploitation bancaire diverses	124	197
Total autres charges d'exploitation diverses	303	302

Note 8.11 – CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Frais de personnel	5 860	5 094
Salaires et traitements	3 874	3 300
Charges sociales	1 828	1 575
Charges de retraite	-	-
Intéressement et participation	158	219
Autres frais administratifs	7 917	5 970
Impôts et taxes	1 043	1 621
Services extérieurs	6 874	4 349
Total	13 777	11 064

Note 8.12 – DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Dotation aux amortissements des immobilisations incorporelles	17	5
Dotation aux amortissements des immobilisations corporelles	154	125
Total	171	130

Note 8.13 – COUT DU RISQUE

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Dépréciation nette sur titres à revenu fixe		458
Dépréciation nette des créances sur la clientèle	(133)	(23)
Gains ou pertes sur créances sur la clientèle	(39)	(455)
Dépréciation nette des créances clients (services)	-	-
Gains ou pertes sur créances clients (services)	-	-
Dépréciation nette des stocks	-	-
Dépréciation nette des autres actifs	-	-
Total coût du risque	(172)	(20)

Note 8.14 – GAINS OU PERTES NETS SUR AUTRES ACTIFS

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Solde des cessions d'actifs d'exploitation	(4)	(85)
Plus-values de cessions	2	-
Moins-values de cessions	(6)	(85)
Solde des opérations sur titres consolidés	686	-
Plus-values de cessions	688	-
Moins-values de cessions	(2)	-
Total	682	(85)

L'essentiel de la plus-value provient de la cession de la SAS Rue des Rosiers.

Note 8.15 – VARIATION DE VALEURS DES ECARTS D'ACQUISITION

En 2005 ce poste enregistre :

- la comptabilisation d'un « badwill » en résultat de 4 M€ relatif à l'intégration de la société Sipec à sa juste valeur,
- le passage en charge du « goodwill » de 1,3 M€ relatif à l'acquisition de la société Challenge en raison de la cession de l'immeuble porté par celle-ci.

Note 8.16 – IMPOT SUR LES BENEFICES

Rapprochement entre la charge d'impôt consolidée et l'impôt exigible dans les comptes sociaux

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Charge d'impôts exigible	7 554	1 546
Variation des impôts différés	(8 134)	(115)
Charge d'impôts consolidée	(580)	1 431

Rapprochement entre la charge d'impôt théorique et la charge d'impôt comptabilisée

En millions d'euros	Assiette	Impôt théorique à 33 1/3 %
Impôt théorique avant réintégrations/déductions	16,43	5,48
Résultat du secteur exonéré SICOMI	(13,17)	(4,39)
Réintégrations - déductions	(17,97)	(5,99)
<i>Résultats mis en équivalence</i>	-	
<i>Variation de valeur écarts d'acquisition</i>	(2,74)	
<i>Amortissement écarts d'évaluation</i>	-	
<i>Autres retraitements de consolidation</i>	(16,83)	
<i>Provisions hors impôts</i>	0,23	
<i>Sociétés soumises à l'I.R.</i>	(4,45)	
<i>Autres réintégrations - déductions</i>	5,82	
Divers	(0,11)	(0,04)
Impôt théorique après réintégrations/déductions	(14,82)	(4,94)
dont sociétés en déficit fiscal	(20,92)	(6,97)
dont sociétés en bénéfice fiscal	(13,78)	(4,59)
Consommation de déficits fiscaux	(0,87)	0,29
Impôt consolidé après imputation des déficits	(14,65)	(4,88)
Retenue à la source		(0,47)
IFA et régularisations d'impôt		0,01
Impôt sur PVLT 19%		-
Impôt sur PV latente 16,50%		4,14
Impôt taxable à l'étranger		0,58
Contribution additionnelle 1,5 %		(0,05)
Contribution sociale 3,3 %		0,09
Charge d'impôt comptabilisée		(0,58)

Note 8.17 – RESULTAT NET D'IMPOT DES ACTIVITES ARRETEES OU EN COURS DE CESSION

La charge de l'exercice 2004 correspondait au résultat de la cession le 3 septembre 2004 de la filiale Imaffine.

Note 8.18 – RESULTATS PAR ACTION

Le résultat net consolidé part du groupe s'élève à 16 869 660 € pour une moyenne pondérée de 2 476 751 titres en circulation au cours de l'exercice 2005, soit un résultat net par action s'établissant à 6,81 €. Les actions propres, déduites des capitaux propres dans la consolidation, sont exclues du nombre moyen de titres. Le nombre de titres en circulation à la date du 31 décembre 2005 est de 2 684 719.

Le calcul du résultat net dilué par action respecte les prescriptions de la norme IAS 33. Le résultat par action doit être ajusté de l'impact maximal de la conversion en actions ordinaires des instruments dilutifs (obligations convertibles ou bons de souscription d'actions). Les Obligations Remboursables en Actions émises par Affine le 15 octobre 2003 et le 29 juin 2005 entrent dans la catégorie des instruments dilutifs.

Au numérateur, le résultat net part du groupe est augmenté des économies de frais financiers réalisées en cas de conversion, pour leur montant net d'impôt. La charge afférente aux ORA nette d'impôt s'élève à 1 424 743 €, ce qui porte le résultat net consolidé part du groupe à 18 294 403 € après dilution.

Au dénominateur, la moyenne pondérée des titres en circulation est corrigée du nombre maximal de titres susceptibles d'être émis. Le calcul de la dilution lors de l'année d'émission est effectué prorata temporis en fonction de la date d'émission du nouvel instrument. Pour les années suivantes, la conversion est supposée effectuée au premier jour de l'exercice. La moyenne pondérée des titres est portée à 2 937 902 titres compte tenu d'une moyenne de 461 151 actions nouvelles issues de la conversion des ORA.

Compte tenu des retraitements décrits ci-dessus, le résultat net par action dilué s'élève à 6,23 € pour l'exercice 2005.

Note 8.19 – PASSAGE DU RESULTAT SOCIAL AU RESULTAT CONSOLIDE

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Résultat social	10 998	16 804
Résultat social des filiales	5 267	2 876
Retraitement de la location-financement ⁽¹⁾	1 604	818
Provision pour retraite	(2)	-
Variation de la réserve latente brute	(2 637)	(3 425)
Autres retraitements : 1ère consolidation	(78)	292
Elimination des dividendes internes	(5 731)	(2 004)
Résultat cession et liquidation		
<i>Cession interne d'immeubles</i>		(231)
<i>Cession interne de titres</i>		79
<i>Liquidation de sociétés consolidées</i>	(94)	(260)
<i>Cession de titres consolidés</i>	58	(1 359)
<i>Cession d'immeubles détenus en location-financement</i>	(1 853)	-
Marge sur stocks	(450)	-
Annulation des dépréciations sur titres et c/c internes	30	125
Autres éliminations : boni et mali de fusion	(406)	(333)
Variation des impôts différés	8 007	72
Amortissement écarts d'évaluation	(1 105)	(341)
Net goodwill/ badwill	2 735	(3 173)
Autres retraitements IFRS	906	(214)
Résultat consolidé	17 249	9 726

⁽¹⁾ Contrats souscrits par Affine en tant que crédit-preneur

9. NOTES SUR LE TABLEAU DE FLUX

Note 9.1 – FLUX OPERATIONNELS DE LA LOCATION-FINANCEMENT

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Produits et charges de la période	31 875	40 213
Produits et charges calculés	(142)	(102)
Variation du besoin en fonds de roulement	(788)	3 750
Total	30 945	43 861

Note 9.2 – FLUX OPERATIONNELS DES OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Produits et charges de la période	122	(171)
Produits et charges calculés	-	-
Variation du besoin en fonds de roulement	(141)	(278)
Total	(19)	(449)

Note 9.3 – FLUX OPERATIONNELS DES OPERATIONS DE DEVELOPPEMENT IMMOBILIER

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Produits et charges de la période	2 541	4 471
Produits et charges calculés	8 713	3 071
Variation du besoin en fonds de roulement	(27 101)	16 553
Total	(15 847)	24 095

Note 9.4 – FLUX OPERATIONNELS LIES AUX IMMEUBLES DE PLACEMENT

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Produits et charges de la période	27 788	23 643
Produits et charges calculés	10	(45)
Variation du besoin en fonds de roulement	(342)	2 851
Total	27 456	26 449

Note 9.5 – FLUX OPERATIONNELS LIES AUX ACTIFS FINANCIERS ET AUX PARTICIPATIONS

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Produits et charges de la période	2 074	1 093
Produits et charges calculés	-	-
Variation du besoin en fonds de roulement	374	(395)
Total	2 448	698

Note 9.6 – FLUX OPERATIONNELS DES ACTIVITES DE FINANCEMENT

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Produits et charges de la période	(14 617)	(15 791)
Produits et charges calculés	-	75
Variation du besoin en fonds de roulement	(259)	(455)
Total	(14 876)	(16 171)

Note 9.7 – FLUX OPERATIONNELS DES FRAIS D'EXPLOITATION

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Produits et charges de la période	(17 257)	(11 221)
Produits et charges calculés	(692)	438
Variation du besoin en fonds de roulement	9 460	(261)
Total	(8 489)	(11 044)

Note 9.8 – AUTRES FLUX OPERATIONNELS DIVERS

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Produits et charges de la période	247	837
Produits et charges calculés	-	-
Variation du besoin en fonds de roulement	(2 196)	1 278
Total	(1 949)	2 115

Note 9.9 – IMPOTS VERSES

Les impôts portant sur les cessions d'actifs sont déduits de ce poste afin de ne conserver que les impôts versés au titre de l'activité opérationnelle.

Note 9.10 – FLUX D'INVESTISSEMENT DE LA LOCATION-FINANCEMENT

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Acquisitions de l'exercice	(4 619)	(4 680)
Cessions de l'exercice	17 486	9 330
Impôt portant sur les cessions	-	-
Total	12 867	4 650

Note 9.11 – FLUX D'INVESTISSEMENT DES OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Nouveaux crédits accordés à la clientèle	(146)	(152)
Flux nets des comptes débiteurs en augmentation	(2 872)	(435)
Remboursement de crédits de la clientèle	123	4 997
Flux nets des comptes débiteurs en diminution	226	2 586
Total	(2 669)	6 996

Note 9.12 – FLUX D'INVESTISSEMENT LIES AUX IMMEUBLES DE PLACEMENT

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Acquisitions de l'exercice	(56 492)	(65 930)
Cessions de l'exercice	67 245	24 580
Impôt portant sur les cessions	-	-
Total	10 753	(41 350)

Note 9.13 – FLUX D'INVESTISSEMENT LIES AUX ACTIFS FINANCIERS ET AUX PARTICIPATIONS

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Prix d'acquisition des filiales (1)	(38 172)	(27 211)
Trésorerie acquise	1 200	1 486
Prix de cession des filiales (1)	1 141	8 637
Trésorerie cédée	1 608	(12 518)
Impôt portant sur les cessions	(27)	(380)
Total	(34 250)	(29 986)

(1) y compris participations non consolidées

100 % du prix d'achat/cession des filiales a été payé en numéraire, dont 10 938 k€ financés par emprunt.

Actifs et passifs autres que la trésorerie des filiales acquises, par grandes catégories (en milliers d'euros) :

Nom	Challenge	St Cyr	Affinvestor	BFI	CASF	OS'UP	Jardin des Quais
Actifs acquis	(805)	(636)	-	(1 035)	(153)	(171)	(5 196)
Provisions de passif acquises	78	-	-	27	-	-	297
Dettes acquises	1 672	1 025	1	848	146	399	4 889
Ecart d'acquisition/évaluation net	(8 586)	(9 090)	(565)	(540)	(43)	(723)	(3 421)
Intérêts minoritaires	-	-	1	-	17	-	-
Trésorerie nette sur acquisitions	(7 641)	(8 701)	(563)	(700)	(33)	(495)	(3 431)

Concernant la SAS Rue des Rosiers, les actifs cédés (hors trésorerie) s'élèvent à 1 588 k€, les capitaux propres et autres dettes à 20 k€, soit une trésorerie négative cédée de 1 608 k€.

Les informations principales se rapportant aux acquisitions et cessions de filiales sont consultables en note 3.

Note 9.14 – FLUX D'INVESTISSEMENT LIES AUX IMMOBILISATIONS D'EXPLOITATION

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Acquisitions de l'exercice	(494)	(213)
Cessions de l'exercice	7	81
Impôt portant sur les cessions	-	-
Total	(487)	(132)

Note 9.15 – FLUX DE TRESORERIE PROVENANT OU A DESTINATION DES ACTIONNAIRES

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Augmentations de capital en numéraire	18 916	1 358
Versements sur libérations de capital		
Dividendes versés aux actionnaires d'Affine	(7 996)	(8 454)
Dividendes versés aux minoritaires des filiales	(220)	(226)
Acquisition d'actions propres	(139)	
Cessions d'actions propres, nettes d'impôt		178
Emission d'outils de capitaux propres	10 009	
Remboursement d'outils de capitaux propres		
Total	20 570	(7 144)

Note 9.16 – AUTRES FLUX PROVENANT DES ACTIVITES DE FINANCEMENT

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Emissions d'emprunts	89 134	69 497
Remboursement d'emprunts	(91 640)	(73 936)
Total	(2 506)	(4 439)

Note 9.17 – EFFET DE LA VARIATION DES TAUX DE CHANGE

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Gains de change sur compte de trésorerie	-	-
Pertes de change sur comptes de trésorerie	(10)	-
Total	(10)	-

Note 9.18 – DETAIL DES COMPTES DE TRESORERIE

En euros	31/12/2005	31/12/2004
Caisses	2	1
Comptes bancaires à vue (1)	(4 451)	5 706
Comptes à terme - extrait (2)	-	-
Valeurs mobilières de placement - extrait (3)	14 542	14 433
Trésorerie nette à l'ouverture	10 093	20 140
Caisses	5	2
Comptes bancaires à vue (1)	23 918	(4 451)
Comptes à terme - extrait (2)	-	-
Valeurs mobilières de placement - extrait (3)	7 190	14 542
Trésorerie nette à la clôture	31 113	10 093
Variation de la trésorerie nette	21 020	-10 047

(1) Compte tenu des soldes créditeurs correspondant à des découverts momentanés, à l'exclusion de ceux correspondant à un financement.

(2) Comptes à terme à échéance de moins de 3 mois, ouverts depuis moins de trois mois.

(3) Obligations acquise moins de 3 mois avant l'échéance, OPCVM monétaires.
Actions et SICAV actions exclues.

10. ENGAGEMENTS ET EVENTUALITES

ENGAGEMENTS SUR CONTRATS DE LOCATION-FINANCEMENT POUR LESQUELS LE GROUPE EST CREDIT-PRENEUR

(Rappel : les contrats de location-financement sont retraités pour faire apparaître une valeur nette comptable à l'actif et un emprunt au passif)

Réconciliation entre le total des paiements minimaux et leur valeur actuelle :

	Paiements minimaux	Valeur actuelle paiements minimaux
Moins de 1 an	3 358	2 178
De 1 an à 5 ans	13 306	9 566
plus de 5 ans	<u>12 636</u>	10 997
Paiements minimaux totaux au titre de la location	29 300	
Montants représentant des charges de financement	<u>-6 559</u>	
Valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location	<u>22 741</u>	<u>22 741</u>

ENGAGEMENTS SUR CONTRATS DE LOCATION-FINANCEMENT POUR LESQUELS LE GROUPE EST CREDIT-BAILLEUR

(Rappel : les contrats de location-financement sont retraités pour faire apparaître une créance égale à l'encours financier restant dû sur le contrat)

Réconciliation entre le total des paiements minimaux et leur valeur actuelle :

Réconciliation entre le total des paiements minimaux et leur valeur actuelle :

	Paiements minimaux	Valeur actuelle paiements minimaux
Moins de 1 an	29 705	22 435
De 1 an à 5 ans	78 054	60 919
plus de 5 ans	<u>38 317</u>	34 702
Paiements minimaux totaux au titre de la location	146 076	
Produits financiers non acquis de financement	<u>-28 020</u>	
Valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location	<u>118 056</u>	<u>118 056</u>

Valeurs résiduelles non garanties : 14 925 k€.

ENGAGEMENTS DONNES

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2005	31/12/2004
ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT	1 894	5 900
Engagements en faveur d'établissements de crédit	-	-
Engagements en faveur de la clientèle	1 894	5 900
ENGAGEMENTS DE GARANTIE	51 656	10 834
Engagements d'ordre d'établissements de crédit	-	-
Engagements d'ordre de la clientèle	51 656	10 834

ENGAGEMENTS REÇUS

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2005	31/12/2004
ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT	48 910	16 634
Engagements reçus d'établissements de crédit	48 910	16 634
Engagements reçus de la clientèle	-	-
ENGAGEMENTS DE GARANTIE	55 603	63 228
Engagements reçus d'établissements de crédit	7 942	10 736
Engagements reçus de la clientèle	47 661	52 492

ENGAGEMENTS D'INVESTISSEMENTS

Affine a signé courant 2005 l'acquisition d'un nouveau système central d'information. Le solde du budget non encore acquitté s'élève à 78 K€ en fin d'exercice

LITIGES ET CONTENTIEUX

Contrôle fiscal

Le redressement notifié à Affine en juillet 2004 sur les comptes 2001 et 2002, avait été accepté. Les conséquences financières de ce redressement sont compensées par l'application des mêmes règles de calcul à l'exercice 2003. Un dégrèvement en ce sens a été demandé à l'administration fiscale.

11. INSTRUMENTS FINANCIERS

POLITIQUE DE GESTION DES RISQUES ET ACTIVITES DE COUVERTURE

Outre le risque de liquidité et de trésorerie géré 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.

RISQUE DE TAUX D'INTERET

Le Groupe AFFINE gère son risque de taux en empruntant à la fois à taux fixe et à taux variable (avec option de consolidation à taux fixe), ainsi qu'en ajustant les ressources aux emplois aux moyens d'instruments dérivés.

Au 31 décembre 2005, les 326 M€ de dettes se composent d'un encours à :

- 45 % à taux fixe (taux moyen égal à 4,74 %),
- 55 % à taux variable (taux moyen égal à 3,44 %) dont 50 M€ consolidables à taux fixe.

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 %.

RISQUE DE CREDIT

La mise en place d'instruments dérivés visant à limiter le risque de taux expose la Société à l'éventuelle défaillance d'une contrepartie. Afin de limiter ce risque, Affine ne réalise d'opérations de couverture qu'avec de grandes institutions financières internationales. Les 149 M€ d'encours sur les instruments dérivés sont répartis sur sept contreparties, la plus importante d'entre elles représentant un encours de 38 M€.

En matière de location-financement, seul un risque d'enseigne dépasse le seuil déclaratif de 10 % des fonds propres en termes d'encours, le risque pondéré correspondant s'élevant à 9,9 M€.

ACTIFS FINANCIERS EVALUES EN JUSTE VALEUR EN CONTREPARTIE DU RESULTAT

<i>En milliers d'euros</i>	Instruments détenus à des fins de transaction	Instruments inscrits volontairement à ce poste	Total 31/12/2005	Total 31/12/2004
Actions et autres titres à revenu variable	7 191		7 191	14 542
Instruments dérivés		40	40	79
Total 2005	7 191	40	7 231	
Total 2004	14 542	79		14 621

JUSTE VALEUR

<i>En milliers d'euros</i>	Coût initial	Cumul variation de juste valeur au 1.1.2005	Variation de juste valeur au cours de la période en		Juste valeur au 31.12.2005
			capitaux propres	résultat	
Actifs financiers à la juste valeur par résultat					
Instruments dérivés - caps		79		(39)	40
Actifs financiers disponibles à la vente					
Titres de participation	15 531		10 958		26 489
Total	15 531	79	10 958	(39)	26 529

VALEURS DONNEES EN GARANTIE

<i>En milliers d'euros</i>	31.12.2005	31.12.2004
Nantissements de titres	29 500	
Hypothèques et cessions loi Dailly non notifiées	198 569	228 142
Hypothèques et promesses de délégation de loyers	2 721	2 920
Promesses d'hypothèques et cessions loi Dailly	28 238	32 009
Cessions loi Dailly non notifiées	1 429	2 857
Promesses de délégation de loyers	9 619	13 124
Total	270 076	279 052

12. EFFECTIF

EFFECTIF MOYEN PONDERE PENDANT L'EXERCICE

L'effectif moyen a été de 68 personnes ; la répartition par emploi est la suivante :

- Mandataires sociaux : 5
- Cadres : 38
- Employés : 25

13. AVANTAGES DU PERSONNEL

PENSIONS ET AUTRES AVANTAGES POSTERIEURS A L'EMPLOI

Les pensions dues au titre des divers régimes de retraite obligatoires sont prises en charge par des organismes extérieurs spécialisés. Les cotisations dues au titre de l'exercice sont comptabilisées dans le résultat de la période.

La provision pour indemnités de fin de carrière est constituée conformément aux prescriptions de la norme IAS 19. Cette provision est déjà comptabilisée en référentiel français. Son montant (19 k€) n'est pas significatif pour le Groupe.

DROIT INDIVIDUEL A LA FORMATION

Les salariés du Groupe ont accumulé un droit à formation de 939 heures.

PLAN D'INTERESSEMENT DES SALARIES AU CAPITAL

Le Conseil d'administration du 19 décembre 2005, sur autorisation de l'Assemblée générale mixte du 9 novembre 2005 et sur recommandations du Comité des rémunérations, a procédé à l'attribution de 3 100 actions gratuites à certains salariés.

Compte tenu de son faible montant en 2005, la charge correspondante (3 K€) sera comptabilisée avec la charge relative à l'exercice 2006.

14. INFORMATIONS RELATIVES AUX PARTIES LIEES

REMUNERATION DES ORGANES DE DIRECTION ET D'ADMINISTRATION

Le montant des rémunérations brutes versées aux mandataires sociaux des sociétés du Groupe s'est élevé à 1 047 810 € au titre de l'exercice 2005.

Les autres avantages de toute nature dont disposent des mandataires sociaux du Groupe sont :

- cotisation Garantie Sociale des Chefs d'entreprise ou dirigeants : une pour 15 K€ en 2005 ;
- voiture de fonction : une représentant une charge de 4 K€ en 2005 ;
- indemnité de cessation de fonction : une clause prévoyant le versement d'un montant égal à une année de rémunération globale versée par l'ensemble des sociétés du Groupe.

Le montant des jetons de présence versés en 2005 aux administrateurs des sociétés du Groupe s'est élevé à 96 154 €.

PLAN D'INTERESSEMENT DES DIRIGEANTS AU CAPITAL

Le Conseil d'administration du 19 décembre 2005, sur autorisation de l'Assemblée générale mixte du 9 novembre 2005 et sur recommandations du Comité des rémunérations, a procédé à l'attribution de 5 300 actions gratuites à certains mandataires sociaux.

Compte tenu de son faible montant en 2005, la charge correspondante (5 K€) sera comptabilisée avec la charge relative à l'exercice 2006.

TRANSACTIONS ET SOLDES D'OPERATIONS AVEC DES PARTIES LIEES

Affine détient une créance sur la société 212 Paul Doumer, correspondant au solde du prix de cession d'un immeuble. La société 212 Paul Doumer est une sous-filiale de la société Holdaffine. Le montant de la créance, intérêts courus compris, est de 4 414 K€ ; le produit d'intérêts de l'exercice s'élève à 128 K€.

MAB-Finances, en sa qualité de holding d'animation d'Affine a signé avec celle-ci un contrat de prestations de services administratifs, financiers et de développement opérationnel, au titre duquel une charge de 191 K€ (montant partiel tenant compte de la fraction intégrée dans la rémunération des dirigeants) impacte les comptes 2005.

15. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA DATE DE CLOTURE

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 relayées 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 portent 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. Elle détient un portefeuille d'actifs immobiliers estimé fin 2005 à 276,3 millions d'euros. 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.

Le groupe Affine a également annoncé la création, début 2006, d'une nouvelle filiale, Affine building construction & design (Abcd), dédiée à l'ingénierie de la construction clé en main.

16. TABLEAU DE RAPPROCHEMENT AU 1ER JANVIER 2004 DU BILAN EN PRINCIPES COMPTABLES FRANÇAIS AVEC LE BILAN EN NORMES IFRS

Note	En milliers d'euros	Référentiel comptable antérieur	Impact de la transition aux IFRS	IFRS
	Caisse, banques centrales, CCP	7	-	7
17.1	Actifs financiers à la juste valeur par résultat	14 441	824	15 265
	Actifs financiers disponibles à la vente	848	-	848
	Prêts et créances sur les établissements de crédit	17 853	-	17 853
17.2	Prêts et créances sur la clientèle	242 146	(2 190)	239 956
	Actifs d'impôts courants	603	-	603
17.3	Actifs d'impôts différés	-	257	257
17.4	Comptes de régularisation et actifs divers	25 759	(5 382)	20 377
17.5	Actifs non courants destinés à être cédés	15 358	(27)	15 331
	Participations dans les entreprises mises en équivalence	22	-	22
17.6	Immeubles de placement	217 443	84	217 527
	Immobilisations corporelles	262	-	262
	Immobilisations incorporelles	9	-	9
17.7	Ecarts d'acquisition	7 509	(3 875)	3 634
	TOTAL ACTIF	542 260	(10 309)	531 951
17.8	Passifs financiers à la juste valeur par résultat	-	376	376
17.9	Dettes envers les établissements de crédit	327 437	(2 889)	324 548
	Dettes envers la clientèle	5 011	-	5 011
17.10	Passifs d'impôts courants	9 296	(408)	8 888
	Passifs d'impôts différés	2 269	-	2 269
17.11	Comptes de régularisation et passifs divers	29 480	(2 190)	27 290
17.12	Provisions pour risques et charges	502	(308)	194
17.13	Dettes subordonnées	20 297	(19 535)	762
17.14	Ecarts d'acquisition négatifs (badwill)	2 617	(2 617)	-
	DETTES TOTALES	396 909	(27 571)	369 338
	Capital et réserves liées	45 728	-	45 728
	Instruments de capitaux propres (ORA)	-	20 000	20 000
	Actions propres	-	(238)	(238)
	Réserves consolidées	86 723	(2 500)	84 223
	Gains ou pertes latents ou différés	-	-	-
	Résultat en instance d'affectation	10 260	-	10 260
	Intérêts minoritaires	2 640	-	2 640
	CAPITAUX PROPRES	145 351	17 262	162 613
	TOTAL PASSIF	542 260	(10 309)	531 951

17. NOTES ANNEXES AU RAPPROCHEMENT DES POSTES DU BILAN AU 1ER JANVIER 2004

Note 17.1 - ACTIFS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR PAR RESULTAT

Les caps détenus au 1er janvier 2004 par la société sont constatés pour leur juste valeur au bilan, soit un actif de 824 K€.

Note 17.2 - PRETS ET CREANCES SUR LA CLIENTELE

La prise en compte du Taux d'Intérêt Effectif dans le calcul des échéanciers de location-financement induit un impact de (2 190 K€) en diminution de l'encours, correspondant aux produits perçus d'avance des opérations de location-financement.

Note 17.3 - ACTIFS D'IMPOTS DIFFERES

Le retraitement des actifs et passifs financiers entraîne la constatation des impôts différés actifs suivants :

Constatation des caps et swaps à la juste valeur	<i>notes 17.1 & 8</i>	140
Comptabilisation en dette de l'acompte sur coupon des ORA	<i>note 17.13</i>	76
Comptabilisation des frais de souscription des ORA au coût amorti	<i>note 17.13</i>	9
Comptabilisation des frais de souscription des emprunts au coût amorti	<i>note 17.9</i>	32
Total		257

Note 17.4 - COMPTES DE REGULARISATION ET ACTIFS DIVERS

Les postes comptes de régularisation et actifs divers diminuent, d'une part, des actions propres (238 K€) classées en diminution des capitaux propres et des charges à répartir relatives aux :

Primes de souscription des caps comptabilisés désormais à la juste valeur	<i>note 17.1</i>	1 544
Frais de souscription des ORA comptabilisés désormais au coût amorti	<i>note 17.13</i>	199
Frais de souscription des emprunts comptabilisés désormais au coût amorti	<i>note 17.9</i>	3 539
Frais d'acquisition sur immeubles de placement qui sont immobilisés	<i>note 17.6</i>	38
Total		5 320

D'autre part, ils augmentent de 175 K€ en raison de l'étalement des loyers de location simple sur la durée ferme du bail.

Note 17.5 - ACTIFS NON COURANTS DESTINES A ETRE CEDES

L'évaluation spécifique aux immeubles disponibles à la vente conduit à constater un impact négatif de 27 K€, l'un des immeubles inscrit à ce poste étant proposé à la vente à un prix (net des frais de vente) inférieur à sa valeur nette comptable avant reclassement.

Note 17.6 - IMMEUBLES DE PLACEMENT

L'amortissement des immeubles de placement selon la méthode des composants entraîne une augmentation du cumul des amortissements de 158 K€.

Par ailleurs, des frais d'acquisition sur immeuble sont incorporés en immobilisations pour un montant net de 38 K€, ainsi que des honoraires de commercialisation répartis linéairement sur la durée ferme du bail pour 204 K€.

Note 17.7 - ECART D'ACQUISITION

L'écart d'acquisition résiduel, relatif à l'acquisition en 1992 de la société Sovabail et amorti sur 15 ans, est totalement déprécié.

Note 17.8 - PASSIFS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR PAR RESULTAT

Les swaps détenus au 1er janvier 2004 par la société sont constatés pour leur juste valeur au bilan, soit un passif de 376 K€.

Note 17.9 - DETTES ENVERS LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT

La comptabilisation des frais de souscription des emprunts bancaires en déduction de leur valeur nominale et leur évaluation au coût amorti entraîne une diminution du poste de 2.889 K€ et un impact négatif sur les capitaux propres de 617 K€.

Note 17.10 - PASSIFS D'IMPOTS COURANTS

L'actualisation de l'exit tax a un impact positif de 408 K€ sur les capitaux propres d'ouverture, en contrepartie de la diminution de la dette d'impôt.

Note 17.11 - COMPTES DE REGULARISATION ET PASSIFS DIVERS

La prise en compte du Taux d'Intérêt Effectif dans le calcul des échéanciers de location-financement induit un impact négatif de (2 190 K€) correspondant aux produits perçus d'avance déduits de l'encours et des créances rattachées de location-financement.

Note 17.12 - PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES

Les provisions pour risques et charges diminuent du montant de la provision pour grosses réparations interdite en normes IFRS.

Note 17.13 - DETTES SUBORDONNEES

Les dettes subordonnées diminuent de la valeur nominale des obligations remboursables en actions émises, reclassées en capitaux propres du fait de leurs caractéristiques, soit 20.000 K€.

Par ailleurs, une dette de 595 K€ est constatée correspondant à la valeur actualisée de l'acompte sur coupon que la société doit verser au 15 octobre de chaque année, diminuée des frais de souscription évalués au coût amorti soit 130 K€.

Note 17.14 - ECARTS D'ACQUISITION NEGATIFS

La comptabilisation des goodwills négatifs directement en résultat a un impact positif de 2.617 K€ sur les capitaux propres d'ouverture.

18. TABLEAU DE RAPPROCHEMENT AU 31 DECEMBRE 2004 DU BILAN EN PRINCIPES COMPTABLES FRANÇAIS AVEC LE BILAN EN NORMES IFRS

Note	En milliers d'euros	Référentiel comptable antérieur	Impact de la transition aux IFRS	IFRS
	Caisse, banques centrales, CCP	7	-	7
19.1	Actifs financiers à la juste valeur par résultat	14 542	79	14 621
	Actifs financiers disponibles à la vente	752	-	752
	Prêts et créances sur les établissements de crédit	8 529	-	8 529
19.2	Prêts et créances sur la clientèle	191 300	(2 093)	189 207
	Actifs d'impôts courants	2 933	-	2 933
19.3	Actifs d'impôts différés	-	287	287
19.4	Comptes de régularisation et actifs divers	26 365	(4 643)	21 722
	Actifs non courants destinés à être cédés	-	-	-
	Participations dans les entreprises mises en équivalence	22	-	22
19.5	Immeubles de placement	294 643	227	294 870
	Immobilisations corporelles	175	-	175
	Immobilisations incorporelles	9	-	9
19.6	Ecarts d'acquisition	7 369	(3 802)	3 567
	TOTAL ACTIF	546 646	(9 945)	536 701
	Passifs financiers à la juste valeur par résultat	-	-	-
19.7	Dettes envers les établissements de crédit	331 004	(2 407)	328 597
	Dettes envers la clientèle	5 256	-	5 256
19.8	Passifs d'impôts courants	4 962	(206)	4 756
19.9	Passifs d'impôts différés	5 489	42	5 531
19.10	Comptes de régularisation et passifs divers	33 286	(2 093)	31 193
19.11	Provisions pour risques et charges	643	(446)	197
19.12	Dettes subordonnées	20 237	(19 530)	707
	<i>Ecarts d'acquisition négatifs (badwill)</i>	-	-	-
	DETTES TOTALES	400 877	(24 640)	376 237
	Capital et réserves liées	47 086	-	47 086
	Instruments de capitaux propres (ORA)	-	20 000	20 000
	Actions propres	-	(97)	(97)
	Réserves consolidées	86 157	(2 600)	83 557
	Gains ou pertes latents ou différés	-	-	-
	Résultat de l'exercice	11 798	(2 608)	9 190
	Intérêts minoritaires	728	-	728
	CAPITAUX PROPRES	145 769	14 695	160 464
	TOTAL PASSIF	546 646	(9 945)	536 701

19. NOTES ANNEXES AU RAPPROCHEMENT DES POSTES DU BILAN AU 31 DECEMBRE 2004

Note 19.1 - ACTIFS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR PAR RESULTAT

Les caps détenus au 31 décembre 2004 par la société sont constatés pour leur juste valeur au bilan, soit un actif de 79 K€.

Note 19.2 - PRETS ET CREANCES SUR LA CLIENTELE

La prise en compte du Taux d'Intérêt Effectif dans le calcul des échéanciers de location-financement induit un impact de (2 093 K€) en diminution de l'encours, correspondant aux produits perçus d'avance des opérations de location-financement.

Note 19.3 - ACTIFS D'IMPOTS DIFFERES

Le retraitement des actifs et passifs financiers entraîne la constatation des impôts différés actifs suivants :

Constatation des caps et swaps à la juste valeur	<i>notes 19.1</i>	148
Comptabilisation en dette de l'acompte sur coupon des ORA	<i>note 19.12</i>	76
Comptabilisation des frais de souscription des ORA au coût amorti	<i>note 19.12</i>	5
Comptabilisation des frais de souscription des emprunts au coût amorti	<i>note 19.17</i>	58
Total		287

Note 19.4 - COMPTES DE REGULARISATION ET ACTIFS DIVERS

Les postes comptes de régularisation et actifs divers diminuent, d'une part, des actions propres (97 K€) classées en diminution des capitaux propres et des charges à répartir relatives aux :

Primes de souscription des caps comptabilisés désormais à la juste valeur	<i>note 19.1</i>	1 240
Frais de souscription des ORA comptabilisés désormais au coût amorti	<i>note 19.12</i>	157
Frais de souscription des emprunts comptabilisés désormais au coût amorti	<i>note 19.7</i>	3 465
Total		4 862

D'autre part, ils augmentent de 317 K€ en raison de l'étalement des loyers de location simple sur la durée ferme du bail.

Note 19.5 - IMMEUBLES DE PLACEMENT

L'amortissement des immeubles de placement selon la méthode des composants entraîne une diminution du cumul des amortissements de 46 K€.

Par ailleurs, des honoraires de commercialisation répartis linéairement sur la durée ferme du bail sont incorporés en immobilisations pour un montant 181 K€.

Note 19.6 - ECART D'ACQUISITION

L'écart d'acquisition résiduel, relatif à l'acquisition en 1992 de la société Sovabail et amorti sur 15 ans, est totalement déprécié.

La provision d'impôts différés sur les écarts d'évaluation des filiales Immobilière Bondoufle et Courbet, dont la contrepartie était un écart d'acquisition, est comptabilisée en résultat.

Note 19.7 - DETTES ENVERS LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT

La comptabilisation des frais de souscription des emprunts bancaires en déduction de leur valeur nominale et leur évaluation au coût amorti entraîne une diminution du poste de 2.407 K€ et un impact négatif sur les capitaux propres de 999 K€ (cf. notes 2 & 3).

Note 19.8 - PASSIFS D'IMPOTS COURANTS

L'actualisation de l'exit tax a un impact positif de 206 K€ sur les capitaux propres d'ouverture, en contrepartie de la diminution de la dette d'impôt.

Note 19.9 - PASSIFS D'IMPOTS DIFFERES

Le retraitement des immeubles de placement détenus par des filiales non SIIC entraîne la constatation d'un impôt différé passif de 42 K€.

Note 19.10 - COMPTES DE REGULARISATION ET PASSIFS DIVERS

La prise en compte du Taux d'Intérêt Effectif dans le calcul des échéanciers de location-financement induit un impact de (2 093 K€) correspondant aux produits perçus d'avance déduits de l'encours et des créances rattachées de location-financement.

Note 19.11 - PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES

Les provisions pour risques et charges diminuent du montant de la provision pour grosses réparations interdite en normes IFRS.

Note 19.12 - DETTES SUBORDONNEES

Les dettes subordonnées diminuent de la valeur nominale des obligations remboursables en actions émises, reclassées en capitaux propres du fait de leurs caractéristiques, soit 20 000 K€.

Par ailleurs, une dette de 595 K€ est constatée correspondant à la valeur actualisée de l'acompte sur coupon que la société doit verser au 15 octobre de chaque année, diminuée des frais de souscription évalués au coût amorti soit 125 K€.

20. TABLEAU DE RAPPROCHEMENT AU 31 DECEMBRE 2004 DU COMPTE DE RESULTAT EN PRINCIPES COMPTABLES FRANÇAIS AVEC LE COMPTE DE RESULTAT EN NORMES IFRS

Note	En milliers d'euros	Référentiel comptable antérieur	Impact de la transition aux IFRS	IFRS
21.1	Intérêts et produits assimilés	9 323	(5)	9 318
21.2	Intérêts et charges assimilées	(15 350)	(716)	(16 066)
	Commissions (produits)	4		4
21.3	Commissions (charges)	(769)	4	(765)
21.4	Gains ou pertes nets sur instruments financiers à la juste valeur par résultat	840	(364)	476
21.5	Gains ou pertes nets sur instruments financiers disponibles à la vente	1 942	(13)	1 929
21.6	Produits des autres activités	84 136	(59)	84 077
21.7	Charges des autres activités	(54 108)	794	(53 314)
	PRODUIT NET BANCAIRE	26 018	(359)	25 659
21.8	Charges d'exploitation	(11 251)	187	(11 064)
	Dotations aux amortissements et aux provisions sur immobilisations incorporelles et corporelles	(130)		(130)
	RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION	14 637	(172)	14 465
	Coût du risque	(20)		(20)
	RESULTAT D'EXPLOITATION	14 617	(172)	14 445
	Quote-part des entreprises mises en équivalence	0		0
21.9	Gains ou pertes nets sur autres actifs	(30)	(55)	(85)
21.10	Variation de valeurs des écarts d'acquisition	(778)	(2 395)	(3 173)
	RESULTAT COURANT AVANT IMPÔT	13 809	(2 622)	11 187
21.11	Impôt sur les bénéfices	(1 474)	43	(1 431)
21.12	Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession		(30)	(30)
	RESULTAT NET	12 335	(2 609)	9 726
	Intérêts minoritaires	(536)		(536)
	RESULTAT NET - PART DU GROUPE	11 799	(2 609)	9 190

21. NOTES ANNEXES AU RAPPROCHEMENT DES POSTES DU COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2004

Note 21.1 - INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES

Reclassements des intérêts relatifs à la filiale Imaffine, cédée le 3 septembre 2004, en résultat net d'impôts des activités arrêtées ou en cours de cession.

Note 21.2 - INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES

Les intérêts augmentent de 716 K€ en raison de :

L'actualisation de la dette d'exit tax		202
L'étalement des frais de souscription des ORA au coût amorti	-	37
L'étalement des frais de souscription des emprunts au coût amorti		884
L'annulation de l'amortissement des primes sur caps, valorisée à la JV	-	330
Reclassements d'intérêts relatifs à des activités arrêtées ou en cours de cession	-	3
Total		716

Note 21.3 - COMMISSIONS (CHARGES)

Reclassements des commissions relatives à la filiale Imaffine, cédée le 3 septembre 2004, en résultat net d'impôts des activités arrêtées ou en cours de cession.

Note 21.4 - GAINS OU PERTES NETS SUR INSTRUMENTS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR

Ce poste est impacté de la variation de juste valeur des caps et swaps.

Note 21.5 - GAINS OU PERTES NETS SUR INSTRUMENTS FINANCIERS DISPONIBLES A LA VENTE

Reclassements des gains relatifs à la filiale Imaffine, cédée le 3 septembre 2004, en résultat net d'impôts des activités arrêtées ou en cours de cession.

Note 21.6 - PRODUITS DES AUTRES ACTIVITES

Ce poste diminue de 59 K€ :

- du reclassements de charges relatives à la filiale Imaffine, cédée le 3 septembre 2004, en résultat net d'impôts des activités arrêtées ou en cours de cession pour 244 K€,
- du reclassement dans ce même poste de la différence de méthode d'évaluation des immeubles de placement destinés à la vente pour (27 K€),
- de la constatation de loyers supplémentaires de location simple pour 142 K€, en raison de l'étalement sur la durée ferme du bail des cas de franchises ou de loyers par paliers,
- de reprise de provisions pour dépréciation d'immeubles de placement en raison de la variation du montant des amortissements du fait du passage à la méthode des composant pour 16 K€.

Note 21.7 - CHARGES DES AUTRES ACTIVITES

Ce poste diminue de 794 K€ en raison de :

Etalement des honoraires de commercialisation sur la durée ferme du bail		24
Diminution des dotations aux amortissements en raison des composants	-	186
Annulation de l'amortissement des charges à répartir sur frais d'emprunts	-	476
Annulation de la dotation à la provision pour grosses réparations	-	138
Reclassements de charges relatives à des activités arrêtées ou en cours de cession	-	18
Total	-	794

Note 21.8 - CHARGES D'EXPLOITATION

Reclassements des charges relatives à la filiale Imaffine, cédée le 3 septembre 2004, en résultat net d'impôts des activités arrêtées ou en cours de cession.

Note 21.9 - Gains OU PERTES NETS SUR AUTRES ACTIFS

Passage en capitaux propres des plus-values sur actions propres.

Note 21.10 - VARIATION DE VALEURS DES ECARTS D'ACQUISITION

Ce poste varie de :

- la comptabilisation des « goodwill » négatifs en résultat,
- la dépréciation de l'écart d'acquisition résiduel, relatif à l'acquisition en 1992 de la société Sovabail,
- l'annulation de l'amortissement de la période de l'écart d'acquisition relatif à l'acquisition de la société Concerto en 2001,
- la dépréciation des écarts d'acquisition constitués en contrepartie d'impôts différés pour les filiales immobilières Bondoufle et Courbet, soit (3 056 K€).

Note 21.11 - IMPOT SUR LES BENEFICES

Le poste d'impôt diminue de 43 K€ en raison de :

- l'impôt différé sur les différents retraitements taxables du compte de résultat, soit 6 K€,
- le reclassements de l'impôt de la filiale Imaffine, cédée le 3 septembre 2004, en résultat net d'impôts des activités arrêtées ou en cours de cession, soit (49 K€).

Note 21.12 - RESULTAT NET D'IMPOT DES ACTIVITES ARRETEES OU EN COURS DE CESSION

Il s'agit du résultat de la filiale Imaffine, cédée le 3 septembre 2004.

RAPPORT GÉNÉRAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2005

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2005, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société Affine, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le chapitre II « Principes comptables et méthodes d'évaluation » de l'annexe qui expose le changement de méthode comptable résultant de l'application des dispositions du règlement n°2002-10 du 12 décembre 2002 du Comité de la Réglementation Comptable relatif à l'amortissement et à la dépréciation des actifs.

II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Changement comptable :

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous nous sommes assurés du bien-fondé du changement de méthode mentionné ci-dessus et de la présentation qui en a été faite.

Estimations comptables :

Les titres de participation et le patrimoine immobilier font l'objet de procédures d'évaluation. Nous nous sommes assurés de l'application des règles et principes comptables décrits dans le chapitre II « Principes comptables et méthodes d'évaluation » de l'annexe et du bien-fondé des provisions constituées.

Nos travaux ont notamment consisté à :

- apprécier le caractère raisonnable des jugements et estimations significatifs retenus par la Direction concernant ces évaluations,
- prendre connaissance de la documentation sous-tendant les estimations des valeurs de marché des immeubles, notamment des expertises immobilières externes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Fait à Paris et Neuilly-sur-Seine, le 6 avril 2006
Les Commissaires aux Comptes

DELOITTE & ASSOCIES
Laure SILVESTRE-SIAZ - Sylvie BOURGUIGNON

CAILLIAU DEDOIT ET ASSOCIES
Rémi SAVOURNIN - Jean-Jacques DEDOIT

Compte de Résultat

Note 31/12/2005 31/12/2004

	Note	31/12/2005	31/12/2004
+ INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES		965	1 321
Intérêts et produits assimilés sur opérations avec les éta de crédit	[16]	384	189
Intérêts et produits assimilés sur opérations avec la clientèle	[17]	581	1 132
Intérêts et produits assimilés sur obligations et autres titres à revenu fixe	[18]	0	0
- INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES		13 980	14 702
Intérêts et charges assimilées sur opérations avec les éta de crédit	[19]	11 842	13 013
Intérêts et charges assimilées sur opérations avec la clientèle	[20]	459	344
Intérêts et charges assimilées sur obligations et autres titres à revenu fixe	[21]		
Dettes subordonnées à durée déterminée	[22]	1 679	1 345
+ PRODUITS SUR OPERATIONS DE CREDIT-BAIL	[23]	60 066	56 484
- CHARGES SUR OPERATIONS DE CREDIT-BAIL	[24]	45 401	39 825
+ PRODUITS SUR OPERATIONS DE LOCATION SIMPLE	[25]	39 837	33 226
- CHARGES SUR OPERATIONS DE LOCATION SIMPLE	[26]	15 486	14 694
+ REVENUS DES TITRES A REVENU VARIABLE		2 386	925
+ COMMISSIONS (PRODUITS)	[27]	0	0
- COMMISSIONS (CHARGES)	[28]	800	722
GAINS OU PERTES SUR OPERATIONS DES PORTEFEUILLES DE			
+/- NEGOCIATION	[29]	451	55
+/- GAINS OU PERTES SUR OPERATIONS DES PORTEFEUILLES			
DE PLACEMENT ET ASSIMILES	[30]	0	836
+ AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION BANCAIRE	[31]	1 196	1 588
- AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION BANCAIRE	[32]	1 221	645
PRODUIT NET BANCAIRE		28 013	23 847
- CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION	[33]	10 222	9 358
Frais de personnel		3 735	3 606
Autres frais administratifs		6 487	5 752
- DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS			
SUR IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES	[34]	128	105
RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION		17 663	14 384
+/- COÛT DU RISQUE	[35]	-142	-149
RESULTAT D'EXPLOITATION		17 521	14 235
+/- GAINS OU PERTES SUR ACTIFS IMMOBILISES	[36]	626	3 155
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔT		18 147	17 390
+/- RESULTAT EXCEPTIONNEL		0	777
- IMPÔT SUR LES BENEFICES		7 125	1 362
+/- DOTATIONS/REPRISES DE FRBG		-24	0
+/- RESULTAT NET		10 998	16 805

BILAN

En Milliers d'Euros

	Note	31/12/2005	31/12/2004
ACTIF			
CAISSES, BANQUES CENTRALES, CCP		7	6
CREANCES SUR LES ETABLISSEMENTS DE CREDITS	[1]	34 426	4 841
Comptes ordinaires débiteurs		34 379	4 831
Comptes et prêts à terme		0	0
Créances rattachées		47	10
OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE	[2]	23 373	37 986
Autres crédits à la clientèle		4 697	22 064
Comptes ordinaires débiteurs		18 676	15 922
OBLIGATIONS ET AUTRES TITRES A REVENU FIXE	[3]	0	0
ACTIONS ET AUTRES TITRES A REVENU VARIABLE	[3]	4 860	9 545
PARTICIPATIONS ET AUTRES TITRES DETENUS A LONG TERME	[4]	15 361	10
PARTS DANS LES ENTREPRISES LIEES	[4]	34 049	36 054
OPERATIONS DE CREDIT-BAIL ET ASSIMILEES	[5]	141 023	174 409
Immobilisations louées en crédit-bail		132 950	168 887
Immobilisations temporairement non louées		1 837	1 129
Immobilisations en cours		4 200	0
Provisions pour dépréciation		-1 016	-983
Créances rattachées		3 052	5 376
LOCATION SIMPLE	[6]	227 543	230 654
Immobilisations en location		223 073	226 979
Parts et comptes courants SCI		3	3
Immobilisations en cours		202	2 300
Provisions pour dépréciation		-366	-300
Créances rattachées		4 631	1 672
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	[6]	24 578	2 384
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	[6]	139	128
ACTIONS PROPRES	[7]	386	97
AUTRES ACTIFS	[7]	6 090	10 482
Acomptes sur dividendes versés au cours de l'exercice		3 098	2 793
Autres actifs		2 992	7 689
COMPTES DE REGULARISATION	[7]	4 637	4 850
TOTAL ACTIF		516 472	511 446

BILAN

En Milliers d'Euros

PASSIF	Note	31/12/2005	31/12/2004
DETTES ENVERS LES ETABLISSEMENTS DE CREDITS	[8]	287 374	315 410
Comptes ordinaires créditeurs		571	11 487
Comptes et emprunts à terme		286 803	303 923
OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE	[9]	8 140	9 943
Comptes ordinaires créditeurs		2 104	1 338
Autres sommes dûes		0	0
Comptes et emprunts à terme		6 036	8 605
DETTES REPRESENTEES PAR UN TITRE	[10]	0	0
Bons de caisse		0	0
Titres du Marché Interbancaire		0	0
Titres de Créance Négociables		0	0
Emprunts obligataires		0	0
Autres dettes représentées par un titre		0	0
AUTRES PASSIFS	[11]	21 443	17 767
COMPTES DE REGULARISATION	[11]	5 152	6 095
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	[12]	13	463
DETTES SUBORDONNEES	[13]	30 337	20 237
Obligations Remboursables en Actions (ORA)		30 337	20 237
FONDS POUR RISQUES BANCAIRES GENERAUX (FRBG)	[14]	0	0
CAPITAUX PROPRES HORS FRBG	[15]	164 013	141 531
CAPITAL SOUSCRIT		47 305	41 013
PRIMES D'EMISSION		22 120	6 074
RESERVES		18 450	12 895
ECARTS DE REEVALUATION		32 884	40 187
PROVISIONS REGLEMENTEES ET SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		228	190
REPORT A NOUVEAU		32 028	24 367
RESULTAT EN INSTANCE D'AFFECTION		0	0
RESULTAT DE L'EXERCICE		10 998	16 805
TOTAL PASSIF		516 472	511 446

ENGAGEMENTS DONNES

ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT	1 894	5 900
Engagements en faveur d'établissements de crédit	-	-
Engagements en faveur de la clientèle	1 894	5 900
ENGAGEMENTS DE GARANTIE	51 656	14 975
Engagements d'ordre d'établissements de crédit	-	110
Engagements d'ordre de la clientèle	51 656	14 865
ENGAGEMENTS RECUS		
ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT	31 049	14 047
Engagements reçus d'établissements de crédit	31 049	14 047
Engagements reçus de la clientèle		
ENGAGEMENTS DE GARANTIE	55 603	63 228
Engagements reçus d'établissements de crédit	7 942	10 736
Engagements reçus de la clientèle	47 661	52 492

ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX**1. EVENEMENTS MARQUANTS DE LA PERIODE****PRINCIPAUX EVENEMENTS AFFECTANT LE PATRIMOINE****Crédit-bail**

Affine a signé 2 avenants d'extension sur des contrats de crédit-bail existants pour un montant total de 0,6 M€, tandis que 35 contrats ont fait l'objet de levées d'option générant un résultat de cession global de 3 M€.

Location simple

Affine a réalisé :

- un investissement locatif direct immobilisé pour 6,3 M€,
- la mise en loyer d'un immeuble de 3,3 M€,
- la levée d'option sur des contrats de crédit-bail (détenus suite à l'absorption de 3 filiales bénéficiant d'un tel financement, dont 2 acquises début 2005) relatifs à 3 entrepôts pour 21 M€,
- des aménagements sur 14 immeubles d'un montant global de 1,4 M€.

Le patrimoine locatif a fait l'objet d'arbitrages portant sur 12 immeubles, dégageant un résultat de cession de 9 M€.

Participations et parts dans les entreprises liées

Affine a acquis 2 structures détenant chacune un bien immobilier, financé ou au travers d'un contrat de crédit-bail immobilier, pour un montant d'investissement global de 4 M€.

Par ailleurs, Affine détient désormais directement 67 % de sa filiale Concerto, suite à l'acquisition des titres détenus par son autre filiale Civile Anjou à hauteur de 11,35 %.

En outre, Affine a acquis 243 627 actions de la Foncière Altaréa pour 15,4 M€.

Immobilisations incorporelles

L'absorption par voie de transmission universelle de patrimoine (TUP) de 4 filiales, chacune détentrice d'un contrat de crédit-bail immobilier, a entraîné l'immobilisation de malis de fusion techniques à hauteur de 17,8 M€, représentatifs de la valeur des biens immobiliers lors de l'acquisition de ces sociétés.

Dans le même temps, Affine a acquis un contrat de crédit-bail pour un montant de 4,2 M€.

PRINCIPAUX EVENEMENTS AFFECTANT LES CAPITAUX PROPRES ET LES DETTES

Refinancement

Au cours de l'exercice, Affine a obtenu des refinancements et préfinancement à hauteur de 73,5 M€ pour ses acquisitions en propre dans le secteur locatif ou celles de ses filiales qu'elle refinance.

Parallèlement, les tombées d'échéance ont atteint 90 M€, dont 48,3 M€ de remboursements anticipés.

Fonds propres

Au cours du mois de juin, la société Affine a renforcé ses fonds propres via l'émission d'une part d'actions nouvelles à hauteur de 19,3 M€, d'autre part d'Obligations Remboursables en Actions à hauteur de 10 M€.

PRINCIPAUX EVENEMENTS AFFECTANT LE HORS-BILAN

Instruments dérivés

Deux nouveaux caps ont été souscrits au cours de l'exercice en couverture d'emprunts à taux variable, pour un notionnel global de 20,9 M€.

EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Il n'existe pas d'événements significatifs postérieurs à la fin de l'exercice qui n'auraient pas été pris en considération pour l'établissement des comptes annuels.

2. PRINCIPES COMPTABLES ET METHODES D'EVALUATION

Les méthodes comptables et les modalités de calcul adoptées dans les comptes de l'exercice sont identiques à celles utilisées dans les comptes de l'exercice précédent, à l'exception de celles relatives aux amortissements en raison de l'évolution de la réglementation détaillée ci-après.

PRESENTATION DES COMPTES

Les comptes sociaux sont établis conformément au règlement du Comité de la Réglementation Bancaire et Financière n° 2000-03 du 4 juillet 2000, ainsi qu'à l'instruction n° 2003-02 du 20 mai 2003 de la Commission Bancaire, applicable au 1^{er} janvier 2003.

Les comptes sont établis en milliers d'euros.

Application du règlement n°2002-10 du 12 décembre 2002 du Comité de la Réglementation Comptable relatif à l'amortissement et à la dépréciation des actifs, modifié par le règlement n°2003-07 du 12 décembre 2003

Conformément à la réglementation, Affine a adopté l'approche par composants au 1^{er} janvier 2005, entraînant la reprise par capitaux propres de la provision pour grosses réparations, préconisée pendant la période transitoire, d'un montant de 446 K€ au 31 décembre 2004.

La mise en oeuvre des règles de l'amortissement par composants a entraîné :

- un impact négatif de 222 K€ sur les capitaux propres, en raison du caractère rétrospectif de ce changement de méthode des amortissements, à compter du 1^{er} janvier 2003, date de réévaluation de l'ensemble du patrimoine,
- la ventilation de la valeur brute des immeubles en 4 composants par application de pourcentages selon le type de construction, de la manière suivante :

	Bureaux		Activités		Autres	
	Affectation par composants	Durée d'amortissement	Affectation par composants	Durée d'amortissement	Affectation par composants	Durée d'amortissement
Gros Oeuvre	50,00%	60 ans	60,00%	30 ans	40,00%	50 ans
Toiture, façades et étanchéité	17,50%	30 ans	10,00%	30 ans	20,00%	25 ans
Installations Générales	22,50%	20 ans	25,00%	20 ans	25,00%	20 ans
Techniques						
Agencements	10,00%	15 ans	5,00%	10 ans	15,00%	15 ans

Les frais d'acquisition sont intégrés dans les quatre composants au prorata de leur part.

Les pourcentages et les durées d'amortissement utilisés sont issus des travaux des instances représentatives professionnelles, dont les résultats ont été adaptés au portefeuille d'Affine après analyse.

Conformément au communiqué du Conseil National de la Comptabilité du 6 décembre 2005, le règlement 2002-10 n'a pas été appliqué aux immeubles de crédit-bail au 31 décembre 2005.

REGIME DES SOCIETES D'INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS COTEES (SIIC)

La levée d'option sur des contrats de crédit-bail a permis de rendre trois biens éligibles au régime SIIC, entraînant la taxation immédiate des plus-values latentes constatées sur ces actifs au taux réduit de 16,5 %, soit une charge d'impôt de 4,3 M€.

TITRES DE PARTICIPATION

La valeur brute des titres correspond à leur valeur nette comptable au 1^{er} janvier 2003, qui a servi de base à la réévaluation qui a suivi l'option pour le régime SIIC.

La valeur d'inventaire des titres de participation est appréciée sur la base de la quote-part de la situation nette corrigée des plus-values latentes sur éléments incorporels et corporels. Dans le cas de filiales ayant une activité de prestations de services, faiblement capitalisées, ou en l'absence de détention des derniers états financiers, la valeur d'inventaire s'apprécie en fonction des perspectives de résultats et/ou des rendements obtenus.

Sont classés en titres de l'activité de portefeuille, les investissements réalisés dans le but d'obtenir un revenu régulier et un gain en capital à moyen terme, sans intention d'investir durablement dans le développement du fonds de commerce de l'entreprise émettrice, ni de participer activement à sa gestion opérationnelle.

Relèvent de la catégorie des titres de participation et parts dans les entreprises liées les titres dont la possession durable est estimée utile à l'activité de l'entreprise, notamment parce qu'elle permet d'exercer une influence sur la société émettrice des titres ou d'en assurer le contrôle.

Au sein de cette catégorie, les parts dans les entreprises liées regroupent les filiales susceptibles d'être incluses par intégration globale dans le même ensemble consolidé qu'Affine.

ACTIONS PROPRES

La valeur brute des actions propres correspond à leur coût historique.

IMMEUBLES EN CREDIT-BAIL

- **Valeur brute**

La valeur brute des immeubles comprend le coût du terrain et des constructions ainsi que les frais d'acquisition.

- **Amortissement**

Les immeubles en crédit-bail acquis avant le 1^{er} janvier 2000 sont amortis linéairement sur une durée maximale de 40 ans. Les frais d'acquisition sont amortis linéairement sur une durée maximale de 5 ans, le cas échéant prorata temporis.

Les immeubles en crédit-bail acquis depuis le 1^{er} janvier 2000 sont amortis selon la méthode financière correspondant à l'amortissement financier du contrat de crédit-bail, les frais d'acquisition étant amortis en premier lieu.

- **Provision Article 64**

Les immeubles en crédit-bail du secteur Sicomi donnent lieu à la constitution d'une provision Article 64 dès lors que l'amortissement annuel financier du contrat est supérieur à l'amortissement annuel comptable. Cette provision article 64 s'élève à 72 778 K€ au 31 décembre 2005.

- **Provision Article 57 (nouveau régime Crédit Bail Immobilier)**

Les contrats, signés à compter du 1^{er} janvier 1996, sont soumis à la nouvelle législation du Crédit-Bail.

Ces immeubles donnent lieu à la constitution d'une provision Article 57 dès lors que l'amortissement financier est supérieur à l'amortissement comptable.

Par ailleurs, cette provision est également dotée pour les immeubles replacés en crédit-bail relevant de ce régime dès lors que, à la date de renégociation, la valeur nette comptable de l'immeuble est supérieure à la valeur financière du contrat.

Le montant de cette provision Article 57 s'élève à 4 298 K€ au 31 décembre 2005.

- **Réserve latente**

Lorsque l'amortissement annuel comptable est supérieur à l'amortissement annuel financier, la différence donne lieu à la constitution d'une réserve latente qui n'est pas constatée dans les comptes sociaux. Elle s'élève en brut à 6,66 M€ au 31 décembre 2005 contre 9,33 M€ au 31 décembre 2004.

Immeubles en crédit-bail temporairement non loués

Les immeubles, dont le contrat de crédit-bail a été résilié juridiquement, sont transférés en immeubles temporairement non loués si les crédit preneurs sont facturés sous forme d'indemnités d'occupation et en location simple pour les autres.

Les provisions articles 64 ou 57 portant sur ces immeubles sont alors reprises, les provisions pour dépréciation existantes sont transférées et de nouvelles provisions peuvent être dotées s'il y a lieu. Un nouveau plan d'amortissement est calculé en amortissant linéairement sur la durée restant à courir la valeur nette comptable à la date du transfert.

Au 31 décembre 2005, la valeur nette comptable des 2 immeubles temporairement non loués s'élève à 1 837 K€.

IMMEUBLES EN LOCATION SIMPLE

- **Valeur brute**

La valeur brute des immeubles comprend le coût du terrain et des constructions ainsi que les frais d'acquisition.

- **Amortissement**

Les immeubles en location simple sont désormais amortis par composants. A l'occasion de la 1^{ère} application des composants, les durées d'amortissements sont détaillées dans le paragraphe "Application du règlement 2002-10".

CREANCES DOUTEUSES - APPLICATION DU REGLEMENT CRC N° 2002-03

Tant pour les opérations de crédit-bail que pour celles de location simple, dès lors qu'une créance est échue depuis plus de 6 mois à la clôture de l'exercice, la totalité des créances exigibles sur ce client est transférée au compte "*créances douteuses*". Il en est de même lorsque la situation d'une contrepartie permet de conclure à l'existence d'un risque avéré (redressement judiciaire, difficultés financières graves ...).

Le règlement CRC 2002-03 introduit dans sa section I « Identification comptable du risque de crédit » une nouvelle classification comptable des encours : à côté des encours douteux est instituée une catégorie d'encours douteux compromis. Par ailleurs, à l'intérieur des encours sains sont recensés les encours restructurés.

Les encours figurent désormais en « encours douteux compromis » lorsqu'ils sont demeurés classés en douteux un an au moins, ou en cas de déchéance du terme ou de résiliation d'un contrat de crédit-bail.

Les encours restructurés à des conditions hors marché sont identifiés dans l'encours sain dans une sous-catégorie spécifique jusqu'à leur échéance finale. Aucun encours n'a été identifié comme relevant de cette catégorie.

La ventilation des encours selon ces critères apparaît dans le détail des créances rattachées en note 5. Aucun effet d'actualisation ne vient impacter le montant des provisions sur créances douteuses de crédit-bail.

PROVISIONS EN DIMINUTION DE L'ACTIF

IMMEUBLES EN CREDIT-BAIL

Les immeubles replacés à une valeur financière inférieure à leur valeur nette comptable donnent lieu, pour la différence, à une provision pour dépréciation en diminution d'actif. Quatre dossiers sont concernés pour un montant total de provisions pour dépréciation s'élevant à 902 K€.

Les immeubles pour lesquels les crédits preneurs sont en difficulté, peuvent également faire l'objet de provisions pour dépréciation. Aucune provision de cette nature n'existe au 31 décembre 2005.

Par ailleurs, trois contrats de crédit-bail libre font l'objet de provisions pour dépréciation pour un montant de 114 K€, afin de couvrir la moins-value comptable lors de la levée d'option à la fin du contrat.

L'ensemble de ces provisions pour dépréciation s'élève à 1 016 K€ au 31 décembre 2005, après une dotation nette de 120 K€ au cours de l'exercice.

Les immeubles temporairement non loués font l'objet d'une comparaison actif par actif entre la valeur nette comptable et la valeur de marché estimée. Lorsque la première est supérieure à la seconde, une provision pour dépréciation est dotée. L'unique provision existante au 31 décembre 2004 a été totalement reprise sur la base d'une expertise immobilière externe.

IMMEUBLES EN LOCATION SIMPLE

55 des 69 immeubles en location simple, soit 93 % de la valeur brute du patrimoine locatif, ont fait l'objet d'une évaluation externe fin 2005 de la part de trois cabinets d'experts.

Deux immeubles ont fait l'objet d'une nouvelle dotation aux provisions au cours de la période pour 295 K€ et 4 immeubles d'une reprise pour 229 K€ (dont 29 K€ relatifs à 3 immeubles vendus).

Le total des provisions s'élève à 366 K€ au 31 décembre 2005 et concerne 3 immeubles.

PROVISIONS POUR CREANCES DOUTEUSES

Les provisions pour dépréciation de ces créances sont déterminées, contrat par contrat, en prenant en compte les garanties existantes.

Pour les opérations de crédit-bail libre, la partie non échue des créances ainsi dépréciées - qui figure dans le poste "*autres crédits à la clientèle*" - fait également l'objet d'une provision qui est déterminée dans les mêmes conditions.

Les indemnités de résiliation sont comptabilisées, en cas de rupture du contrat de crédit-bail, au poste "*créances douteuses sur opérations de crédit-bail*". Elles s'élèvent à 2 715 K€ TTC, et sont provisionnées à 100 % de leur montant hors taxes sous déduction des garanties reçues, soit 2 334 K€.

En milliers d'euros	Clientèle	Crédit-bail	Locatif	Autres actifs	Total
Provisions au 31.12.2004	412	3 694	1 320	2	5 428
Dotations	19	662	275		956
Reprises		-321	-368		-689
Provisions au 31.12.2005	431	4 035	1 227	2	5 695
<i>Dont indemnités de résiliation</i>		2 334			2 334

METHODE DE L'ETALEMENT DES COUTS D'EMPRUNTS

La société Affine a adopté en 2002 la méthode préférentielle de l'étalement des coûts d'emprunts.

Les coûts d'emprunts (commissions de montage, honoraires, frais accessoires) sont donc étalés sur la durée de vie de l'emprunt sous-jacent et selon les mêmes modalités d'amortissement.

INSTRUMENTS FINANCIERS A TERME

Toutes les opérations réalisées par le groupe sur les instruments financiers à terme sont des opérations de gré à gré qui figurent dans les engagements hors bilan. Elles sont réalisées en couverture d'opérations de refinancement ; la société n'effectue pas de transactions à caractère spéculatif. Conclues dans le cadre d'une gestion globale du refinancement de la société et de son risque de taux, ces contrats entrent dans la catégorie de la macro-couverture.

Caps

Les primes payées sont enregistrées en compte d'attente lors de leur versement et réparties en résultat sur la durée de vie de l'instrument à terme. Le différentiel de taux potentiel à percevoir est évalué chaque mois et comptabilisé parallèlement à l'excédent de charges sur l'élément couvert.

Au 31 décembre 2005, la juste valeur des caps détenus par la société s'élève à 40 K€. En 2005, les caps ont représenté une charge de 327 K€.

Swaps de taux

Au 31 décembre 2005, la société ne détient plus de swap et aucune opération de swaps n'a eu lieu au cours de l'exercice.

ENGAGEMENT DE RETRAITE

Le niveau de la provision pour indemnités de départ à la retraite tient compte de l'impact de la loi n°2003 – 775 du 21 août 2003 portant réforme des retraites, et est évalué de la manière suivante :

- Le calcul est effectué individuellement pour chaque salarié présent à la clôture des comptes ;
- Il s'effectue sur la base de l'indemnité légale sans charges patronales, payable en une seule fois sous la forme d'un capital versé au salarié lors de sa mise à la retraite à un âge de 65 ans ;
- Le taux d'actualisation retenu est de 4,50 %, proche du niveau des taux à 10 ans ;
- Le calcul tient compte des probabilités de départ (en fonction du taux de rotation du personnel) et de décès (en fonction de la table de mortalité).

IMPOTS

La société Immo Bail, devenue Affine après fusion avec Sovabail, avait abandonné son statut de Sicomi le 1^{er} avril 1993. De ce fait, tous les contrats conclus par cette société depuis cette date sont soumis à l'impôt sur les sociétés selon le régime de droit commun. Ce changement de statut ne remet pas en cause le régime fiscal de faveur des anciens contrats de crédit-bail du secteur Sicomi.

L'adoption à effet du 1^{er} janvier 2003 du régime des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC), subordonne le bénéfice de l'exonération de l'impôt sur les sociétés, pour les revenus du secteur SIIC, au respect des trois conditions de distribution suivantes :

- Les bénéfices provenant des opérations de location d'immeubles doivent être distribués à hauteur de 85 % avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- Les plus-values de cession d'immeubles, de participations dans des sociétés ayant un objet identique aux SIIC, ou de titres de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté, doivent être distribués à hauteur de 50 % avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- Les dividendes reçus des filiales ayant opté, doivent être intégralement redistribués au cours de l'exercice qui suit celui de leur perception.

Le bénéfice comptable de l'exercice 2005 est de 10 998 087 €, les réintégrations s'élèvent à 42 750 224 €, les déductions à 44 394 785 €, ce qui nous amène à un résultat fiscal de 9 353 576 €

REMUNERATION DES ORGANES DE DIRECTION ET D'ADMINISTRATION

Le montant des rémunérations brutes versées aux mandataires sociaux de la société s'est élevé à 378 051 €.

Le montant des jetons de présence versés aux administrateurs de la société s'est élevé à 96 154 €.

Droit individuel à la formation (DIF)

Les salariés ont accumulé un droit à formation de 651 h.

3. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

OBLIGATIONS DE DISTRIBUTION DU SECTEUR SICOMI

Les bénéfices provenant des opérations totalement ou partiellement exonérées d'impôt sur les sociétés, en application du régime de faveur des Sicomi, sont obligatoirement distribués à hauteur de 85 % de la fraction exonérée.

En application de l'article 36 des statuts de la société, modifiés par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 28 juillet 2000, la distribution des plus-values de cession anticipée provenant du secteur Sicomi peut être étalée sur 3 ans.

La distribution relative aux plus-values 2004 n'avait pas été étalée.

Au titre de l'exercice 2005, les bénéfices provenant des opérations de crédit-bail exonérées se sont élevés à 2 622 682,06 € et l'obligation de distribution de 85 % à 2 229 279,75 €.

La distribution relative aux plus-values 2005 ne sera pas étalée.

OBLIGATIONS DE DISTRIBUTION DU SECTEUR SIIC

Les conditions de distribution décrites au chapitre « impôts » permettent d'étaler sur 2 ans la distribution provenant des plus-values de cession d'immeubles.

La distribution de dividendes réalisée en 2005 a permis d'apurer la totalité des obligations de distribution résiduelles existante au 31 décembre 2004.

Le détail des distributions 2006 relatives au secteur SIIC figure dans le tableau ci-dessous :

	<i>Montant à distribuer</i>		<i>Année de versement</i>
	<i>Base</i>	<i>Exercice 2005</i>	<i>du dividende</i>
			<i>correspondant</i>
			<i>2006</i>
Bénéfices provenant de la location	4 170 717,04	3 545 109,48	3 545 109,48
Plus-values de cessions d'immeubles	6 286 598,06	3 143 299,03	3 143 299,03
Dividendes des filiales ayant opté	1 839 068,23	1 839 068,23	1 839 068,23
		8 527 476,74	8 527 476,74

EFFECTIF MOYEN PONDERE PENDANT L'EXERCICE

L'effectif moyen a été de 40 personnes ; la répartition par emploi est la suivante :

- Mandataires sociaux : 2
- Cadres : 28
- Employés : 10

CONTROLE FISCAL

Le redressement notifié en juillet 2004 sur les comptes 2001 et 2002, avait été accepté par Affine. Les conséquences financières de ce redressement sont compensées par l'application des mêmes règles de calcul à l'exercice 2003. Un dégrèvement en ce sens a été demandé à l'administration fiscale.

SOCIETE CONSOLIDANTE

Les comptes du groupe Affine sont consolidés par intégration globale par la société MAB Finances SAS.

4. INFORMATIONS RELATIVES AUX POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RESULTAT

NOTE SUR LE BILAN

Note 1 – CREANCES SUR LES ETABLISSEMENTS DE CREDITS

Échéances des créances

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
A vue	34 426	34 426	0	0	0
Comptes	34 379	34 379			
Créances rattachées	47	47			
A terme	0	0	0	0	0
Prêts	0				
Créances rattachées	0				
Totaux	34 426	34 426	0	0	0

Note 2 – OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE

Échéances des créances

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
Autres crédits clientèle nets	4 697	4 432	68	187	10
Prêts	4 288	4 023	68	187	10
Créances rattachées	409	409			
Comptes ordinaires débiteurs	18 676	18 676	0	0	0
Prêts	18 676	18 676			
Créances rattachées	0				
Totaux	23 373	23 108	68	187	10

Le poste **Comptes ordinaires débiteurs** enregistre des avances de trésorerie faites à des sociétés du groupe.

Note 3 – OBLIGATIONS, ACTIONS, AUTRES TITRES A REVENU FIXE ET VARIABLE

Détail des titres à revenu fixe et variable

En milliers d'euros	Au 31.12.2005	Au 31.12.2004
Obligations et autres titres à revenu fixe	0	0
Titres de placement		
Créances rattachées		
Actions et autres titres à revenu variable	4 860	9 545
Titres de transaction	4 860	9 545
Titres de placement		
Titres d'investissement		
Créances rattachées		
Total	4 860	9 545

Échéances des obligations et autres titres à revenu fixe

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
Titres du marché interbancaire		0			
Créances rattachées		0			
Totaux		0	0	0	0

Note 4 – PARTICIPATIONS, PARTS DANS LES ENTREPRISES LIEES, AUTRES TITRES DETENUS A LONG TERME

	%	Net 2005	Net 2004	Capital et réserves	Dernier résultat
PARTICIPATIONS					
Sofaris	NS	7	7	NC	NC
Altaréa	3,54%	15 354	2	NC	NC
PARTS DANS LES ENTREPRISES LIEES					
Participations consolidées					
Sas Lumière	67,91%	0	0	-607	-28
Atit	97,96%	4	4	4	1 044
Promaffine	70,00%	105	105	178	283
Transaffine	99,99%	15	15	15	-100
Concerto Développement	66,99%	10 729	8 825	443	917
Bondoufle	*		6 094		
Courbet	*		3 274		
Anjou	0,10%	NS	NS	15	762
Rue des Rosiers	**		37		
Edouard VII	80,00%	480	37	600	-103
Cour des Capucines	99,50%	40	40	38	-11
Sipéc	100,00%	17 600	17 600	17 869	93
Logisiic	99,76%	24	24	19	44
BFI	0,60%	NS		-341	-616
Affinvestor	94,00%	588		24	-377
Besinning Sciedam BV	100,00%	5		NS	NS
Les Jardins des Quais	50,00%	3 436		20	-312
Créances rattachées		1 023			
Total		49 410	36 064		

* Les sociétés Bondoufle et Courbet ont fait l'objet d'une fusion à effet du 26 septembre 2005

** La société Rue des rosiers a été cédée le 23 décembre 2005

Note 5 – OPERATIONS DE CREDIT-BAIL

Variation des immobilisations

En milliers d'euros	En location	ITNL	En cours	Total
Valeurs brutes au 31.12.2004	415 203	2 304	0	417 507
Augmentations	420	0	4 200	4 620
Acquisitions de l'exercice	420		4 200	4 620
Virements de poste à poste				0
Diminutions	-37 556	0	0	-37 556
Virements de poste à poste				0
Cessions	-37 556			-37 556
Transferts	-345	345		0
Valeurs brutes au 31.12.2005	377 722	2 649	4 200	384 571

Variation des amortissements provisions

En milliers d'euros	En location	ITNL	Total
Amortissements et provisions au 31.12.2004	247 299	1 175	248 474
Dotations	25 463	66	25 529
Cessions et reprises	-26 715	-688	-27 403
Transferts de Crédit-bail à ITNL	-259	259	0
Amortissements et provisions au 31.12.2005	245 788	812	246 600

Détail des créances rattachées

En milliers d'euros	Au 31.12.2005	Au 31.12.2004
Créances ordinaires ttc	1 997	4 256
Créances douteuses ttc hors indemnités de résiliation		
Créances douteuses compromises ttc hors indemnités de résiliation	2 375	2 463
Créances douteuses compromises ttc sur indemnités de résiliation	2 715	2 351
Provisions créances douteuses hors indemnités de résiliation *		
Provisions créances douteuses compromises hors I.R.*	-1 701	-1 728
Provisions créances douteuses compromises sur I.R.*	-2 334	-1 966
Total créances rattachées	3 052	5 376

* Les provisions portent sur le montant hors taxes des créances.

Note 6 – LOCATION SIMPLE ET IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

Variation des immobilisations

En milliers d'euros	Immobilisations d'expl.		Patrimoine locatif		Total
	incorporelles	corporelles	en location	en cours	
Valeurs brutes au 31.12.2004	2 564	208	239 086	2 300	244 158
Augmentations	22 196	195	32 044	-2 098	52 337
Acquisitions de l'exercice	22 023	195	28 769	1 177	52 164
Immobilisations en cours Cassiopée	173				173
Virements de postes à postes			3 275	-3 275	0
Diminutions	0	-7	-30 239	0	-30 246
Variations de périmètre					0
Virements de poste à poste					0
Cessions		-7	-30 239		-30 246
Valeurs brutes au 31.12.2005	24 760	396	240 891	202	266 249

Variation des amortissements

En milliers d'euros	Immobilisations d'expl.		Patrimoine		Total
	incorporelles	corporelles	en location		
Amortissements au 31.12.2004		180	80	12 327	12 587
Réévaluation SIIC					0
Absorption de la Société St cyr et Challenge			54		54
Dotations		2	125	7 270	7 397
Cessions et reprises			-2	-1 782	-1 784
Transferts de Crédit-bail à Location simple					0
Amortissements au 31.12.2005		182	257	17 815	18 254

Détail des créances rattachées

En milliers d'euros	Au 31.12.2005	Au 31.12.2004
Créances ordinaires ttc	2 251	940
Produits à recevoir s/Sci Brétigny	1 863	
Créances douteuses ttc hors indemnités de résiliation	1 744	2 052
Indemnités de résiliation douteuses ttc		
Provisions créances douteuses hors indemnités de résiliation *	-1 227	-1 320
Provisions créances douteuses sur indemnités de résiliation *		
Total créances rattachées	4 631	1 672

* Les provisions portent sur le montant hors taxes des créances.

Note 7 – COMPTES DE REGULARISATION ET ACTIFS DIVERS

Détail des comptes de régularisation et actifs divers

En milliers d'euros	Au 31.12.2005	Au 31.12.2004
Autres actifs	6 090	10 482
Etat - Créances sociales et fiscales	311	5 089
Dépôts versés	2 118	2 156
Acompte sur dividende	3 097	2 793
Fonds de roulement et appels charges de copropriétés versés	282	316
Montant à recevoir sur ventes d'immeubles	9	9
Autres débiteurs	273	119
Comptes de régularisation	4 637	4 850
Clients nets (prestations de services)	22	69
Charges constatées d'avance sur CAPS	952	1 240
Autres charges constatées d'avance	355	116
Charges à répartir	3 308	3 425
Divers		
Total	10 727	15 332

Détail des mouvements sur actions propres

	Au 31.12.04	Acquisitions	Ventes	Moins Values	Plus Values	Var. valeur de marché	Au 31.12.05
Affine	97	2 430	2 290	0	149	0	386
Total	97	2 430	2 290	0	149	0	386

Note 8 – DETTES ENVERS LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT

Échéances des dettes

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
A vue	571	571	0	0	0
Comptes	564	564			
Dettes rattachées	7	7			
A terme	286 803	9 561	27 898	115 261	134 083
Emprunts	285 302	8 060	27 898	115 261	134 083
Dettes rattachées	1 501	1 501			
Totaux	287 374	10 132	27 898	115 261	134 083

Note 9 – OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE

Échéances des dettes

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
Autres dettes à vue	2 104	2 104	0	0	0
Comptes ordinaires	2 104	2 104			
Autres sommes dues	0	0			
Dettes rattachées	0				
Autres dettes à terme	6 036	148	234	3 030	2 624
Comptes et emprunts à terme	6 036	148	234	3 030	2 624
Dettes rattachées	0	0			
Totaux	8 140	2 252	234	3 030	2 624

Note 10 – DETTES REPRESENTÉES PAR UN TITRE

Échéances des dettes

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
TMI et TCN	0	0	0	0	0
Titres du marché interbancaire	0				
Titres de créances négociables	0				
Dettes rattachées	0				
Emprunts obligataires	0	0	0	0	0
Emprunts	0				
Dettes rattachées	0				
Totaux	0	0	0	0	0

Note 11 – COMPTES DE REGULARISATION ET PASSIFS DIVERS

Détail des comptes de régularisation et passifs divers

En milliers d'euros	Au 31.12.2005	Au 31.12.2004
Autres passifs	21 443	17 767
Etat (IS, TVA...)	11 489	6 339
Autres dettes fiscales et sur organismes sociaux	483	485
Personnel	2	2
Dépôts reçus	5 341	4 772
Fournisseurs	218	1 260
Prêts preneurs en crédit-bail	1 998	2 195
Soldes à décaisser sur investissements	667	1 224
Versements reçus sur appels en garantie	379	903
Dividendes à verser	0	0
Versement restant à effectuer sur titres	0	0
Intérêts à payer sur dépôts de garantie	2	2
Autres créditeurs divers	864	585
Comptes de régularisation	5 152	6 095
Intérêts à payer sur swaps	0	0
Autres charges à payer	1 143	1 450
Produits comptabilisés d'avance	1 955	2 114
Divers clients	2 054	2 531
Total	26 595	23 862

Note 12 – PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Détail des provisions de passif

En milliers d'euros	Solde d'ouverture	Reprise de l'exercice sur imputation du report à nouveau	Reprise de l'exercice utilisée	Dotation de l'exercice utilisée	Variation périmètre	Solde de clôture
Provision pour impôt différé sur réserve latente	0	0	0			0
Provision pour grosses réparations	446	446				0
Provision pour risque sur opération de crédit-bail libre	0					0
Provision pour risque fiscal	0		0			0
Provision pour charges de retraite *	17		4			13
Provision pour divers litiges clients	0					0
Total provisions	463	446	4	0	0	13

Note 13 – DETTES SUBORDONNEES

Obligations remboursables en actions

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
à durée déterminée	30 337	0	328	0	30 009
Comptes	30 009				30 009
Dettes rattachées	328		328		
à durée indéterminée	0	0	0	0	0
Comptes					
Dettes rattachées					
Totaux	30 337	0	328	0	30 009

A tout moment à compter du 15/10/2008, si la moyenne sur 40 cours de clôture de l'action est supérieure au prix d'émission par action, la société peut effectuer un remboursement par anticipation.

A compter du 15/10/2013, la société pourra rembourser tout ou partie des ORA, avec une notification préalable de trente jours calendaires, à un prix assurant au souscripteur initial un taux de rendement actuariel brut de 11 %, ce prix ne pouvant être inférieur au nominal de l'ORA. A compter de la même date, un amortissement anticipé pourra également s'effectuer au gré des porteurs, à tout moment excepté du 15 novembre au 31 décembre inclus de chaque année.

Note 14 – FONDS POUR RISQUES BANCAIRES GENERAUX

Variation du F.R.B.G.

En milliers d'euros	au 01.01.2005	Fusion Immocrédit	Dotation	Reprise	au 31.12.2005
AFFINE	0				0
Total F.R.B.G.	0	0	0	0	0

Note 15 – CAPITAUX PROPRES

Tableau de variation des capitaux propres hors FRBG, provisions réglementées et subventions d'investissements

En milliers d'euros	Capital	Primes	Réserves	Résultat de l'exercice	Ecarts de Réévaluation	Total
Au 31.12.2003	40 600	5 128	27 661	13 287	46 519	133 195
Augmentation de capital	413	946				1 359
Part dans le résultat				16 805		16 805
Distribution de l'exercice			10	(8 434)		(8 424)
Affectation en réserves			4 853	(4 853)		-
Ecarts de réévaluation					(6 332)	(6 332)
Réserves libres sur ventes LS			4 812			4 812
Exit tax s/réserves PV LT			(74)			(74)
Au 31.12.2004	41 013	6 074	37 262	16 805	40 187	141 341
Augmentation de capital	6 292	16 434	(1 820)			20 906
Imputation honoraires s/Primes d'émission		(388)				(388)
Part dans le résultat				10 998		10 998
Distribution de l'exercice			20	(9 460)		(9 440)
Affectation en réserves			7 493	(7 345)		148
Réserves libres sur ventes LS			7 303		(7 303)	-
Exit tax s/réserves PV LT			(3)			(3)
Passage au composants			(223)			(223)
Provision pour grosses réparations			446			446
Au 31.12.2005	47 305	22 120	50 478	10 998	32 884	163 785

Ventilation des Réserves

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Réserve légale	4 101	4 060
Réserves statutaires		3 444
Autres réserves	14 349	5 391
Total	18 450	12 895

Tableau de variation des écarts de réévaluation

En euros	Ecart de réévaluation généré le 1/1/2003	Correction de valeur	Part transférée à un compte de réserves distribuables		Ecart de réévaluation au 31/12/05
			Portant sur des immo-bilisations cédées	Portant sur l'amortis- sement de la part réévaluée	
IMMEUBLE A LYON BRON	1 444 321,70				1 444 321,70
IMMEUBLE A ISTRES	48 284,28		(48 284,28)		-
RUE ALBERT CAMUS - AGEN	105 682,92	(105 000,00)			682,92
IMMEUBLE ST QUENTIN FALLAVIER	995 465,23			- 17 569,39	977 895,84
IMMEUBLE A NANTES LOT NO 8	96 532,20				96 532,20
IMMEUBLE A EVRY	319 020,68				319 020,68
IMMEUBLE A BUC	253 750,60	(253 750,60)			-
IMMEUBLE A NANTES LOT NO 9	111 997,41			- 544,92	111 452,49
IMMEUBLE ECULLY	(34 639,70)	34 639,70			-
IMMEUBLE A DAGNEUX	435 347,83			- 28 021,10	407 326,73
IMMEUBLE A ARNAGE	(2 477,34)		2 477,34		-
IMMEUBLE A BRETAGNE SUR ORGE	213 707,67				213 707,67
IMMEUBLE A VITROLLES	(19 095,76)	19 095,76			-
IMMEUBLE A TRAPPES	1 217 734,99	(606 327,40)		- 22 283,18	589 124,41
IMMEUBLE A ANTONY	386 178,37	(349 094,62)	(37 083,75)		-
IMMEUBLE A AIX EN PROVENCE	502 445,93			- 1 039,37	501 406,56
IMMEUBLE A QUINCY SOUS SENART	1 045 143,76	(1 037 720,79)			7 422,97
IMMEUBLE A LANNEMEZAN	(111,85)	111,85			-
IMMEUBLE A ANGERS	98 086,08		(98 086,08)		-
IMMEUBLE A ORLEANS	(48 145,84)	48 145,84			-
IMMEUBLE A ST-OUEN L'AUMONE	582 827,47	(133 962,26)		- 25 269,65	423 595,56
IMMEUBLE A BRIANCON	144 151,32		(144 151,32)		-
IMMEUBLE A VITROLLES	(20 662,42)	20 662,42			-
IMMEUBLE A AIX EN PROVENCE	75 202,46				75 202,46
IMMEUBLE A SAINT OUEN	349 395,57			- 11 587,75	337 807,82
IMMEUBLE A NANTES	54 434,97		(54 434,97)		-
IMMEUBLES A LE LARDIN ST LAZARE	19 687,86		(19 687,86)		-
IMMEUBLE A FRONTIGNON	(5 515,45)	5 515,45			-
IMMEUBLE A BIARRITZ	143 249,24				143 249,24
IMMEUBLE A MARSEILLE 16ème	169 859,77				169 859,77
IMMEUBLE A VENISSIEUX	222 422,09			- 12 388,10	210 033,99
IMMEUBLE A MALAKOFF	466 757,60				466 757,60
IMMEUBLE A ORLEANS	133 937,14				133 937,14
IMMEUBLE TOLBIAC MASSENA PARIS	2 938 712,95		(2 938 712,95)		-
IMMEUBLE A VILLENEUVE D'ASCQ	17 790,76				17 790,76
IMMEUBLE A SATOLAS-ET-BONCE	332 134,38		(332 134,38)		-
IMMEUBLE A BAILLY	428 273,63				428 273,63
IMMEUBLE SOPHIA ANTIPOLIS	290 912,93				290 912,93
SOPHIA ANTIPOLIS (MINERVE)	164 744,59				164 744,59
SOPHIA ANTIPOLIS - OREADES	(91 328,13)	91 328,13			-
TOLBIAC	5 390 312,50		(5 390 312,50)		-
A reporter	18 976 530,39	(2 266 356,52)	(9 060 410,75)	(118 703,46)	7 531 059,66

Tableau de variation des écarts de réévaluation

En euros	Ecart de réévaluation généré le 1/1/2003	Correction de valeur	Part transférée à un compte de réserves distribuables		Ecart de réévaluation au 31/12/05
			Portant sur des immo-bilisations cédées	Portant sur l'amortissement de la part réévaluée	
Report	18 976 530,39	-2 266 356,52	-9 060 410,75	-118 703,46	7 531 059,66
IMMEUBLE A AIX-EN-PROVENCE Les Milles	1 183 250,40		-	20 496,90	1 162 753,50
IMMEUBLE A BELLERIVE-SUR-ALLIER	848 162,72		(848 162,72)		-
SAINT MICHEL SUR ORGE	541 535,28	(213 679,25)	(327 856,03)		-
IMMEUBLE A AULNAY-SOUS-BOIS	160 450,08		(160 450,08)		-
IMMEUBLE A CORBAS ST-PRIEST	123 349,51		(119 076,01)	4 273,50	-
IMMEUBLE A L'ISLE D'ABEAU	477 216,51		-	12 635,38	464 581,13
IMMEUBLE A CERGY PONTOISE	135 222,65		(67 611,33)		67 611,32
IMMEUBLE A BRIGNAIS	181 727,01		(181 727,01)		(0,00)
IMMEUBLE A RUEIL Passage St-Antoine	2 703 870,10		-	58 440,96	2 645 429,14
CALUIRE	39 699,47		(39 699,47)		-
VERT ST DENIS	1 380 673,80	(32 129,83)	-	75 100,16	1 273 443,81
TRONCHET 2EME	1 356 475,79	(47 347,20)	-	14 213,80	1 294 914,79
RUE CASTEJA	1 430 708,36	(1 097 655,65)	(333 052,71)		-
LE RHODANIEN	622 407,91	(270 998,45)			351 409,46
LOGELBACH	75 102,14		(75 102,14)		-
PANTIN - "TOUR ESSOR"	(44 237,53)	44 237,53			-
BAGNOLET	1 025 153,45				1 025 153,45
REAUMUR	2 484 816,93	(1 027 033,01)			1 457 783,92
PALAISEAU	801 401,77	(475 387,51)	-	3 943,98	322 070,28
LE SARI	(54 685,35)		54 685,35		-
NOISY PARK	(6 359,41)		6 359,41		-
NOISY PARK	(9 116,90)		9 116,90		-
SCEAUX ILOT CHARAIRE	49 884,41	(16 924,53)	(32 959,88)		-
COUDRAY MONCEAU	86 992,69		(86 992,69)		-
SOPHIA ANTIPOLIS	1 257 136,22				1 257 136,22
SOPHIA ANTIPOLIS	73 735,66		-	9 233,02	64 502,64
IMMEUBLE A CHAMPLAN	136 976,30		-	71 854,54	65 121,76
VILLEURBANNE	148 775,73	(37 077,51)			111 698,22
BONDY	94 477,10				94 477,10
BONSAI RENNES	57 438,14		(57 438,14)		-
BONSAI HOUSSEN	100 254,90		(100 254,90)		-
CLERMONT 2	41 050,73		(41 050,73)		-
CLERMONT 1	188 729,86		(188 729,86)		-
AVIGNON	68 763,96				68 763,96
SOPHIA ANTIPOLIS 2	126 089,75				126 089,75
SAVIGNY LE TEMPLE (DECATHLON)	2 970 581,76	(1 366 829,31)			1 603 752,45
VITROLLES - TRANSP. BILLON	578 275,28	(185 275,77)			392 999,51
LOGNES	1 263 952,49	(321 425,83)			942 526,66
ST GERMAIN LES ARPAJON	1 536 096,59	(534 811,21)			1 001 285,38
Sous-total immobilisations LS	43 212 566,65	(7 848 694,05)	(11 650 412,80)	(388 895,70)	23 324 564,11

Tableau de variation des écarts de réévaluation

En euros	Ecart de réévaluation généré le 1/1/2003	Correction de valeur	Part transférée à un compte de réserves distribuables		Ecart de réévaluation au 31/12/05
			Portant sur des immo-bilisations cédées	Portant sur l'amortis-ement de la part réévaluée	
Report	43 212 566,65	-7 848 694,05	-11 650 412,80	-388 895,70	23 324 564,11
MARSEILLE GRAND ECRAN	(217 766,40)	217 766,40			-
VILLEURBANNE	(323 039,57)	323 039,57			-
VITROLLES 1	11 229,22		(11 229,22)		-
VITROLLES 2	72 429,62	(72 429,62)			-
RILLIEUX	525 934,50	(79 076,09)		19 421,72	427 436,69
AVIGNON	443 104,97		(443 104,97)		-
TREMBLAY EN France	133 987,12				133 987,12
IMMEUBLE A SEVRES	232 354,18			2 059,15	230 295,03
TOUR BERCY	8 946 796,71			179 478,74	8 767 317,97
Sous-total immobilisations LS	53 037 597,00	(7 459 393,79)	(12 104 746,99)	(589 855,31)	32 883 600,92

NOTE SUR LE COMPTE DE RESULTAT SOCIAL

Note 16 – PRODUITS SUR OPERATIONS AVEC LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT

Ventilation des intérêts et produits assimilés avec les établissements de crédit

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Intérêts sur comptes ordinaires débiteurs	384	148
Intérêts sur comptes et prêts au jour le jour		
Intérêts sur comptes et prêts à terme		
Produits sur caps		
Produits sur swaps		
Produits divers d'intérêts		41
Total	384	189

Note 17 – PRODUITS SUR OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE

Ventilation des intérêts et produits assimilés avec la clientèle

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Intérêts sur autres crédits à la clientèle	1	2
Intérêts sur comptes d'avance et moratoires CBI	19	27
Intérêts sur comptes ordinaires débiteurs	561	1 080
Produits divers d'intérêts		23
Total	581	1 132

Note 18 – PRODUITS SUR OBLIGATIONS ET AUTRES TITRES A REVENU FIXE

Ventilation des intérêts et produits assimilés sur obligations et autres titres à revenu fixe

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Certificats de dépôt		
BMTN		
Total	-	-

Note 19 – CHARGES SUR OPERATIONS AVEC LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT

Ventilation des intérêts et charges assimilées avec les établissements de crédit

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Intérêts sur comptes ordinaires créditeurs	60	270
Intérêts sur comptes et emprunts au jour le jour		
Intérêts sur comptes et emprunts à terme	11 410	12 065
Charges sur caps	327	330
Charges sur swaps		158
Charges diverses d'intérêts		
Charges sur engagements de financement Ets de crédit	45	180
Charges sur engagements de garantie Ets de crédit		10
Total	11 842	13 013

Note 20 – CHARGES SUR OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE

Ventilation des intérêts et charges assimilées avec la clientèle

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Intérêts sur emprunts à terme clientèle financière		
Intérêts sur comptes ordinaires créditeurs	27	15
Intérêts sur comptes couverture d'engagement CBI	313	271
Intérêts sur autres comptes créditeurs à terme		
Intérêts prêts preneurs et dépôts de garantie CBI	119	58
Autres charges diverses d'intérêts		
Total	459	344

Note 21 – CHARGES SUR OBLIGATIONS ET AUTRES TITRES A REVENU FIXE

Ventilation des intérêts et charges assimilées sur obligations et autres titres à revenu fixe

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Intérêts sur titres du marché interbancaire		
Intérêts sur titres de créances négociables		
Intérêts sur emprunts obligataires		
Total	0	0

Note 22 – DETTES SUBORDONNÉES A DUREE INDETERMINEE

Ventilation des dettes subordonnées à durée indéterminée

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Charges sur obligations remboursables en actions	1 679	1 345
Total	1 679	1 345

Note 23 – PRODUITS SUR OPERATIONS DE CREDIT-BAIL

Ventilation des produits de crédit-bail

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Loyers et assimilés	36 076	41 584
Indemnités de résiliation	385	(950)
Charges refacturées	6 093	6 346
Plus-values de cession	5 588	2 983
Reprises de provisions article 64 ou 57	11 072	5 557
Produits divers	664	82
Provisions pour dépréciation	655	62
Provisions pour créances douteuses	(336)	907
Provisions pour produits à recevoir	(4)	1
Récupération créances amorties		3
Créances irrécupérables	(127)	(91)
Total produits de crédit-bail	60 066	56 484

Note 24 – CHARGES SUR OPERATIONS DE CREDIT-BAIL

Ventilation des charges de crédit-bail

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Dotations aux amortissements	16 355	18 224
Dotations aux provisions article 64 ou 57	9 044	9 975
Dotations aux provisions pour dépréciation		
Moins-values sur cessions de crédit-bail	10 111	5 166
Charges refacturables	6 093	6 346
Charges non refacturables	3 798	114
Charges diverses		
Total	45 401	39 825

Note 25 – PRODUITS SUR OPERATIONS DE LOCATION SIMPLE

Ventilation des produits sur opérations de location simple

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Loyers et assimilés	25 927	22 579
Revenu des sociétés immobilières		
Indemnités de résiliation	38	253
Produits de refacturation	4 682	4 051
Plus-values sur cessions de location simple	8 962	6 011
Produits divers	205	447
Provisions pour dépréciation	(66)	6
Provisions pour créances douteuses	92	(111)
Provisions pour produits à recevoir		
Récupération créances amorties	222	
Créances irrécupérables	(225)	(10)
Total produits du patrimoine locatif	39 837	33 226

Note 26 – CHARGES SUR OPERATIONS DE LOCATION SIMPLE

Ventilation des charges sur opérations de location simple

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Dotations aux amortissements	7 270	6 794
Résultat déficitaire des sociétés immobilières	5	7
Charges refacturables	4 682	4 051
Charges non refacturables	3 529	3 816
Moins-values sur cessions		26
Total produits du patrimoine locatif	15 486	14 694

Note 27 – COMMISSIONS (PRODUITS)

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Commissions sur activités d'assistance et de conseil	0	0
Total commissions	0	0

Note 28 – COMMISSIONS (CHARGES)

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Commissions sur opérations de trésorerie	633	606
Commissions sur titres	78	36
Prestations de services financiers	89	80
Total commissions	800	722

Note 29 – GAINS OU PERTES SUR OPERATIONS DES PORTEFEUILLES DE NEGOCIATION

Détail du solde des opérations des portefeuilles de négociation

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Solde des opérations sur titres de transaction	451	55
Gains sur titres de transaction	451	55
Pertes sur titres de transaction		
Reprises de provisions		
Dotations aux provisions		
Solde des opérations de change	-	-
Gains de change		
Pertes de change		
Total	451	55

Note 30 – GAINS OU PERTES SUR OPERATIONS DES PORTEFEUILLES DE PLACEMENT

Détail du solde des opérations des portefeuilles de placement

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Plus-values de cessions		836
Moins-values de cessions		
Reprises de provisions		
Dotations aux provisions		
Total	-	836

Note 31 – AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION BANCAIRE

Ventilation des autres produits d'exploitation bancaire

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Charges refacturées	600	791
Reprises de provisions pour risques et charges	4	133
Transferts de charges	546	553
Autres produits d'exploitation bancaire divers	46	111
Total autres produits d'exploitation bancaire	1 196	1 588

Note 32 – AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION BANCAIRE

Ventilation des autres charges d'exploitation bancaire

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Dotations aux provisions pour risques et charges		143
Produits refacturés	628	
Charges à étaler	587	499
Autres charges d'exploitation bancaire diverses	6	3
Total autres charges d'exploitation bancaire	1 221	645

Note 33 – CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION

Ventilation des charges générales d'exploitation

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Frais de personnel	3 735	3 606
Salaires et traitements	2 348	2 297
Charges sociales	1 229	1 146
Charges de retraite		
Intéressement et participation	158	163
Autres frais administratifs	6 487	5 752
Impôts et taxes	656	1 466
Services extérieurs	5 831	4 286
Total	10 222	9 358

Note 34 – DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

Ventilation des dotations

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Dotation aux amortissements des immobilisations incorporelles	2	5
Dotation aux amortissements des immobilisations corporelles d'exploitation	126	100
Total	128	105

Note 35 – COUT DU RISQUE

Ventilation du coût du risque

En milliers d'euros	31.12.2004	31.12.2004
Reprises provisions créances sur la clientèle		
Dotations provisions créances sur la clientèle	(19)	(100)
Dotations aux amortissements dérogatoires		(49)
Créances irrécupérables sur la clientèle	(123)	
Dotations provisions sur stocks		
Dotations provisions dép. assiettes en autres actifs		
Reprises provisions clients en cptes de régularisation		
Dotations provisions clients en cptes de régularisation		
Total coût du risque	(142)	(149)

Note 36 – GAINS OU PERTES SUR ACTIFS IMMOBILISES

Détail des gains ou pertes sur actifs immobilisés

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
Solde des cessions d'actifs d'exploitation	(2)	(84)
Plus-values de cessions		
Moins-values de cessions	(2)	(84)
Solde des opérations sur titres détenus à long terme	628	3 239
Plus-values de cessions	628	3 239
Moins-values de cessions		
Dotations aux provisions		
Pertes de change		
Total	626	3 155

ELEMENTS RELEVANT DE PLUSIEURS POSTES

Postes du bilan	Montant concernant les entreprises	
	liées	avec lesquelles la société a un lien de participation
En milliers d'euros		
ACTIF		
Opérations avec la clientèle	23 100	
Participations et autres titres détenus à long terme		15 361
Parts dans les entreprises liées	34 049	
Location simple	3	
Comptes de régularisation - Actif	22	
PASSIF		
Opérations avec la clientèle	2 104	
Comptes de régularisation - Passif	74	

NOTE SUR LE HORS BILAN SOCIAL

Note 37 – AUTRES ENGAGEMENTS NE FIGURANT PAS SUR LE HORS BILAN PUBLIABLE

En milliers d'euros	31.12.2005	31.12.2004
OPERATIONS EN DEVISES		
- Opérations de change à terme		
ENGAGEMENTS SUR INSTRUMENTS FINANCIERS A TERME		
- Autres opérations fermes, SWAP		
- Autres opérations conditionnelles, FLOOR		
- Autres opérations conditionnelles, CAP	149 236	168 104
AUTRES ENGAGEMENTS		
Autres valeurs affectées en garantie		
- Nantissements de titres	29 500	
- Hypothèques et cessions loi Dailly non notifiées	198 569	228 142
- Hypothèques et promesse de délégations de loyers	2 721	2 920
- Promesses d'hypothèques et cessions loi Dailly	28 238	32 009
- Cessions loi Dailly non notifiées	1 429	2 857
- Promesses de délégations de loyers	9 619	13 124

Échéances des instruments de taux d'intérêt

En milliers d'euros	Encours au 31.12.2005	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
Opérations de macro couverture					
Marché de gré à gré					
Opérations fermes					
Contrats d'échange de taux (swaps)					
Opérations conditionnelles					
Contrats de garantie de taux (caps)	149 236	6 974	11 797	130 465	
Total	149 236	6 974	11 797	130 465	0

Échéances des contrats en devises

En milliers d'euros	Encours au 31.12.2005	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
Vente à terme de devises	0				
Total	0	0	0	0	0

5. TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

A - Renseignements détaillés concernant les filiales et participations

1 - Filiales (+ de 50 % du capital détenu par la société)

(en milliers d'euros)	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote-part de capital détenue	Valeur nette comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis par société et non remboursés	Montant des cautions et avals fournis par la société	PNB ou chiffre d'affaires ht du dernier exercice	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la sté au cours du dernier exercice	Observations
				Brute	Nette						
Lumière	50	-657	67,9061%	0	0	670		0	-28		431
Logisiic	39	-20	99,7600%	24	24	830		106	44		
Atit	4		97,9592%	4	4			0	1 044	132	
Promaffine	150	28	69,9970%	105	105	1 656		788	283	34	
Transaffine	15		99,9900%	15	15	542		0	-100	43	
Concerto Développement	400	43	66,9919%	10 729	10 729	4 734	33 738	8 545	917	427	
Edouard VII	600		80,0000%	480	480	1 462		0	-103		
Cour des Capucines	40	-2	99,5000%	40	40	430		37	-11		
Sipéc	600	17 269	100,0000 %	17 600	17 600			1 102	93	400	
Affinvestor	25	-1	94,0000%	588	588	3 464		863	-377		
Les Jardins des Quais	30	-11	50,0000%	3 436	3 436	4 754	16 155	2 986	-312		
Besinning Sciedam BV	NC	NC	100,0000 %	5	5			NC	NC		
Bretigny	1	89	99,9000%	1	1			773	1 865	125	
Bercy	2	0	99,9000%	2	2	192		21	-5		

RÉSULTAT DES CINQ DERNIERS EXERCICES

(en euros)	2001	2002	2003	2004	2005
1. Situation financière en fin d'exercice					
a) Capital social en fin d'exercice	40 000 000,00	40 000 000,00	40 600 000,00	41 012 671,06	47 305 000,00
b) Nombre d'actions existantes au 31 décembre	2 272 491	2 272 491	2 304 337	2 327 759	2 684 719
c) Nombre moyen pondéré d'actions sur l'exercice	2 218 242	2 272 491	2 282 310	2 317 089	2 477 175
2. Résultat global des opérations					
a) Chiffre d'affaires H.T. (*)	79 439 811,40	78 643 391,33	75 834 993,62	78 747 627,07	77 590 400,30
b) Résultat avant impôt, amortissements et provisions (**)	33 207 773,85	27 971 665,41	29 062 863,15	46 857 586,44	38 321 448,14
c) Impôt sur les sociétés	2 961 904,86	2 127 818,33	3 887 129,58	1 362 750,21	7 125 351,00
d) Résultat après impôt, amortissements et provisions	13 479 216,80	13 167 505,32	13 287 180,13	16 804 564,97	10 998 086,98
e) Montant des résultats distribués	5 908 476,60	7 567 395,03	8 433 873,42	9 311 036,00	10 883 438,30
3. Résultat des opérations réduit à une seule action					
a) Résultat après impôt mais avant amortissements et provisions (***)	13,31	11,37	11,03	19,63	12,59
b) Résultat après impôt, amortissements et provisions (***)	6,08	5,79	5,82	7,25	4,44
c) Dividende versé à chaque action (****)	2,60	3,33	3,66	4,00	4,10
d) Avoir fiscal (selon taux applicable)	0,20 ou 0,06	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Personnel					
a) Nombre de salariés	37	38	39	39	42
b) Montant de la masse salariale	1 929 794,02	2 417 519,71	2 171 060,50	2 421 469,29	2 460 768,42
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité sociale, oeuvres sociales ...)	1 015 064,45	1 113 347,41	1 047 977,57	1 137 042,16	1 206 338,18

(*) Le chiffre d'affaires comprend les loyers, préloyers, produits financiers et produits accessoires...
(hors indemnités de résiliation non encaissées et produits exceptionnels)

(**) dotations et reprises de provisions sauf celles relatives aux indemnités de résiliation non encaissées

(***) sur la base du nombre moyen pondéré d'actions sur l'exercice

(****) en 2005, l'acompte de 1,20€ distribué le 15 novembre concernait 2 581 461 actions

RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

Exercice clos le 31 décembre 2005

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

I. Conventions autorisées au cours de l'exercice

En application de l'article L.225-40 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article 92 du décret du 23 mars 1967, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France; ces normes requièrent la mise en oeuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

1.1 Avec la société MAB FINANCES SAS

En application d'un contrat de prestations de services administratifs, financiers et de développement opérationnel, dont la signature a été autorisée par le Conseil d'administration du 21 mars 2005, la société MAB-Finances SAS, compagnie financière d'Affine, a facturé un montant de 242 308 euros hors taxe au titre des prestations fournies sur les trois premiers trimestres 2005. Par ailleurs, votre société a provisionné un montant de 74 390 euros hors taxe au titre du quatrième trimestre.

Administrateurs concernés :

Madame Maryse AULAGNON
MAB FINANCES (Monsieur Alain CHAUSSARD)

1.2 Avec la société CONCERTO DEVELOPPEMENT SAS

En application des conventions d'assistance et de conseil pour les prestations fournies sur les entrepôts d'Herblay et Bondoufle, Affine a versé à Concerto Développement sur l'exercice 2005 la somme de 217 783,28 euros hors taxe pour Herblay, et doit verser la somme de 160 739,28 euros hors taxe pour Bondoufle sur l'exercice 2006. Ces conventions ont été autorisées par le Conseil d'administration du 26 septembre 2005.

Administrateurs concernés :

Monsieur Alain CHAUSSARD
Monsieur Ariel LAHMI
Madame Maryse AULAGNON

1.3 Avec le Directeur Général Délégué de la société AFFINE SA

En application de la décision du Comité des rémunérations du 7 mars 2005, Affine s'est engagée envers son Directeur Général Délégué à porter l'indemnité qui lui est due, en cas de cessation de fonction, à une année de rémunération globale versée par l'ensemble des sociétés du groupe. Cette indemnité ne sera pas due si une faute grave ou lourde est démontrée. Cette convention a été autorisée par le Conseil d'administration du 21 mars 2005.

Directeur Général Délégué et administrateur concerné :

Monsieur Alain CHAUSSARD

II. Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice

Par ailleurs, en application du décret du 23 mars 1967, nous avons été informés que l'exécution de la convention suivante, approuvées au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

Avec la société HOLDAFFINE BV

En application des décisions des Conseils d'administration d'Affine du 11 décembre 2003 et du 22 septembre 2004 :

Votre société a cédé, le 29 décembre 2003, un immeuble situé à Rueil-Malmaison pour un prix de 12 millions d'euros à la société 212 Paul Doumer (filiale indirecte d'Holdaffine BV). Les modalités initiales du paiement du prix de vente par Affine ont été modifiées, reportant le paiement du solde du prix au 31 décembre 2005. Le solde a été reçu le 13 janvier 2006.

Dans ce contexte, il a été confié à votre société, le 29 décembre 2003, un mandat de gestion par la société 212 Paul Doumer ainsi qu'une convention de partage des bénéfices. Dans le cadre de ce mandat, Affine a perçu le 13 janvier 2006 une somme de 128 093,14 euros hors taxe au titre de l'exercice 2005.

Fait à Paris et Neuilly-sur-Seine, le 6 avril 2006
Les Commissaires aux Comptes

DELOITTE & ASSOCIES
Laure SILVESTRE-SIAZ - Sylvie BOURGUIGNON

CAILLIAU DEDOIT ET ASSOCIES
Rémi SAVOURNIN - Jean-Jacques DEDOIT

CONVENTIONS LIBRES

(relevant de l'article L 225-39 du Code de commerce)

1. Conventions avec la société civile Atit :

Administrateur concerné : Maryse Aulagnon

- Convention de trésorerie du 2 janvier 2001 (jusqu'au 30 juin 2005) ; convention de gestion centralisée de trésorerie et d'avances intra-groupe du 19 juillet 2005 (à effet du 1^{er} juillet 2005)
- Convention de prestations de services du 2 janvier 2001

2. Convention avec la Société Civile Anjou :

Administrateur concerné : Maryse Aulagnon

- Convention de prestations de services du 2 janvier 2001
- Convention de gestion centralisée de trésorerie et d'avances intra-groupe du 19 juillet 2005 (à effet du 1^{er} juillet 2005)

3. Conventions avec la société Transaffine (SNC) :

Administrateur concerné : Maryse Aulagnon

- Convention de trésorerie du 2 janvier 2001 (jusqu'au 30 juin 2005) ; convention de gestion centralisée de trésorerie et d'avances intra-groupe du 19 juillet 2005 (à effet du 1^{er} juillet 2005)
- Convention de prestations de services du 2 janvier 2001

4. Conventions avec la société Promaffine (SAS) :

Administrateurs concernés : Alain Chaussard

Maryse Aulagnon

- Convention de trésorerie du 2 janvier 2001 (jusqu'au 30 juin 2005) ;
- convention de gestion centralisée de trésorerie et d'avances intra-groupe du 19 juillet 2005 (à effet du 1^{er} juillet 2005)
- Convention de prestations de services du 2 janvier 2001
- Convention de sous-location de locaux du 28 janvier 2005

5. Conventions avec la société SAS Lumière :

Administrateur concerné : Alain Chaussard

- Convention de trésorerie du 2 octobre 2000
- Convention de prestations de services du 4 janvier 2001
- Convention de compte courant du 23 mai 2001

6. Conventions avec la société Concerto Développement (SAS) :

Administrateurs concernés : Alain Chaussard

Ariel Lahmi

Maryse Aulagnon

- Convention de trésorerie du 12 juillet 2001 (jusqu'au 30 juin 2005) ;
- convention de gestion centralisée de trésorerie et d'avances intra-groupe du 19 juillet 2005 (à effet du 1^{er} juillet 2005), modifiée par avenant en date du 25 juillet 2005,
- Convention de prestations de services du 5 juillet 2002, modifiée par avenant du 31 mai 2004
- Convention de sous-location de locaux du 28 janvier 2005,

- Cautionnement consenti le 22 septembre 2005, à hauteur de 2 510 876 euros, par Affine en garantie de Concerto Développement, au profit des crédits bailleurs dans le cadre de l'acquisition d'un crédit bail (immeuble de Leers - Nord),
- Garantie de paiement consentie le 17 novembre 2005, à hauteur de 14 059 339 euros, par Affine au profit d'Idec, dans le cadre d'un contrat de promotion immobilière (à Marly la Ville), valable jusqu'au 31 décembre 2006 au plus tard.
- Convention relative à la renégociation du programme d'assurances « Dommages », en date du 20 décembre 2005
- Convention du 20 décembre 2005 (assistance dans le dossier Bourg les Valence - Drôme)

7. Convention avec Holdaffine BV :

Lien capitalistique supérieur à 10%,

Administrateurs concernés : Maryse Aulagnon

Holdaffine BV (Alain Bonte)

- Convention de trésorerie avec la société Holdaffine BV du 1^{er} octobre 1998

8. Conventions avec la société Aareal Bank France :

Administrateur concerné : François Tantot (jusqu'au 31 mars 2005)

Avenant à la convention de prêt par Aareal Bank France à Affine pour un montant complémentaire de 7 000 000 euros, portant le montant total du crédit à 26 839 730 euros (Conseil du 21 juillet 2003 et du 26 mars 2004). Il a été facturé 511 873,56 euros au titre de l'ensemble du crédit au cours de l'exercice 2005.

9. Convention avec la société LogiSiic (SA) :

Administrateurs concernés : Maryse Aulagnon

Mab Finances (Alain Chaussard)

André Frappier

Ariel Lahmi (depuis le 18 mai 2005)

- Convention de prestations de services du 22 décembre 2005 (à effet du 1er janvier 2005)
- Convention de gestion centralisée de trésorerie et d'avances intra-groupe du 19 juillet 2005 (à effet du 1er juillet 2005)

10. Convention avec la société Cour des Capucines (SA) :

Administrateurs concernés : Maryse Aulagnon

Mab Finances (Alain Chaussard)

- Convention de prestations de services du 22 décembre 2005 (à effet du 1er janvier 2005)
- Convention de gestion centralisée de trésorerie et d'avances intra-groupe du 19 juillet 2005 (à effet du 1er juillet 2005)

11. Convention avec la SCI Aulnes Développement :

Administrateur concerné : Ariel Lahmi

- Convention de prêt par Affine à SCI Aulnes Développement pour un montant de 1 302 000 euros, en date du 23 décembre 2004
- Convention de séquestre en date du 24 décembre 2004
- Garantie à première demande d'achèvement et de non dépassement du prix convenu plafonné à 8 532 220 euros, consentie par Affine à SCI Aulnes Développement le 12 juillet 2005, au titre du contrat de promotion immobilière.

12. Convention avec la société SAS Rue des Rosiers (SAS) :

Administrateur concerné : Maryse Aulagnon (jusqu'au 23 décembre 2005)

- Convention de gestion centralisée de trésorerie et d'avances intra-groupe du 19 juillet 2005 (à effet du 1er juillet 2005, jusqu'au 23 décembre 2005)

13. Convention avec la société SIPEC (SAS) :

Administrateur concerné : Maryse Aulagnon

- Convention de prestations de services du 22 décembre 2005 (à effet du 1er janvier 2005)
- Convention de gestion centralisée de trésorerie et d'avances intra-groupe du 19 juillet 2005 (à effet du 1er juillet 2005)

14. Convention avec la société Immobilière Bondoufle (SAS) :

Administrateur concerné : Alain Chaussard (jusqu'au 25 septembre 2005)

- Convention de prestations de services du 19 juillet 2004
- Convention de gestion centralisée de trésorerie et d'avances intra-groupe du 19 juillet 2005 (à effet du 1er juillet 2005, jusqu'au 25 septembre 2005)

15. Convention avec la société Immobilière St Cyr (SAS) :

Administrateur concerné : Alain Chaussard (jusqu'au 25 septembre 2005)

- Convention de gestion centralisée de trésorerie et d'avances intra-groupe du 19 juillet 2005 (à effet du 1er juillet 2005, jusqu'au 25 septembre 2005)

16. Convention avec la société Challenge (SAS) :

Administrateur concerné : Alain Chaussard (jusqu'au 25 septembre 2005)

- Convention de gestion centralisée de trésorerie et d'avances intra-groupe du 19 juillet 2005 (à effet du 1er juillet 2005, jusqu'au 25 septembre 2005)

17. Convention avec la société Courbet Développement (SAS) :

Administrateur concerné : Alain Chaussard (jusqu'au 25 septembre 2005)

- Convention de prestations de services du 19 juillet 2004
- Convention de gestion centralisée de trésorerie et d'avances intra-groupe du 19 juillet 2005 (à effet du 1er juillet 2005, jusqu'au 25 septembre 2005)

18. Convention avec la société Edouard VII Facility (SAS) :

Administrateur concerné : Alain Chaussard

- Convention de gestion centralisée de trésorerie et d'avances intra-groupe du 19 juillet 2005 (à effet du 1er juillet 2005)

19. Convention avec la société Affinvestor (GmbH) :

Administrateurs concernés : Maryse Aulagnon

Alain Chaussard

- Convention de prestations de services du 22 décembre 2005
- Avenant à la convention de gestion centralisée de trésorerie et d'avances intra-groupe du 23 décembre 2005 (à effet du 1er juillet 2005)

5.4 Opérations sur le capital

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

établi conformément à l'article L225-138, I-a)2 du Code de Commerce

Mesdames, Messieurs,

Conformément à l'article L225-138, I-a)2 du Code de Commerce, nous vous présentons le rapport sur les conditions définitives des opérations réalisées en application de la délégation consentie au Conseil d'administration par l'assemblée générale extraordinaire du 13 juin 2005.

1 – Délégation de l'assemblée générale :

Nous vous rappelons que l'assemblée générale extraordinaire du 13 juin 2005 a délégué au Conseil d'administration sa compétence en vue d'augmenter le capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit d'investisseurs institutionnels français ou étrangers du secteur immobilier (fonds d'investissement et SICAV).

La délégation de compétence a été accordée à hauteur de 50 000 000 (cinquante millions) d'euros en nominal, pour une durée de 18 (dix-huit) mois, à compter de l'assemblée générale extraordinaire du 13 juin 2005, ce montant s'imputant sur le plafond de 50 000 000 d'euros décidé par l'assemblée du 28 avril 2005.

L'assemblée a décidé que le prix des valeurs mobilières à émettre devra être au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant la décision du Conseil, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 5 %.

2 – Décision du Conseil d'administration :

En application de cette délégation, le Conseil d'Administration du 13 juin 2005 a décidé de procéder à l'émission de 600 ORA pour un montant brut d'environ 10 000 000 d'euros ainsi qu'à l'émission de 234 000 actions (représentant 9,06 % du capital de la Société après augmentation de capital).

Le 13 juin 2005, la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse était de 84,50 euros.

a - Emission d'Obligations Remboursables en Actions (ORA) :

Le Conseil a décidé de procéder à une émission privée d'Obligations Remboursables en Actions, avec suppression du droit préférentiel de souscription, au profit d'investisseurs étrangers ou français du secteur immobilier (fonds d'investissement et SICAV).

Les caractéristiques des ORA émises sont les suivantes :

- Nombre d'ORA émises : 600
- Prix d'émission : 16 682 euros, soit 83,41 euros (moyenne du cours de clôture des actions des vingt jours de bourse précédant la décision du Conseil d'administration), multiplié par 200
- Montant brut de l'opération : 10 009 200 euros
- Date de jouissance : 28 juin 2005
- Durée : 20 ans
- Base de calcul du coupon : dividende
- Parité initiale de remboursement : 200 actions pour 1 ORA
- Amortissement normal : 20 ans
- Conversion à l'initiative du souscripteur : à compter du cinquième anniversaire de l'émission
- Remboursement en numéraire à l'initiative de l'émetteur : six mois après le cinquième anniversaire de l'émission

Les 600 ORA ont été souscrites, le 29 juin 2005, par Forum European Realty Income LP, 22 Grenville Street - St Helier - Jersey JE4 8 PX - Channel Islands, pour un montant brut de 10 009 200 euros.

L'admission des ORA aux négociations sur un marché réglementé n'a pas été demandée, mais elles sont inscrites sur la cote Bloomberg, et suivies par la banque Kempen.

b- Emission d'actions ordinaires :

Le Conseil du 13 juin 2005 a décidé de procéder à une émission privée d'actions ordinaires, avec suppression du droit préférentiel de souscription, au profit d'investisseurs étrangers ou français du secteur immobilier (fonds d'investissement et SICAV).

Le Conseil a arrêté la liste des bénéficiaires pressentis, à partir de la liste indicative transmise par la banque Kempen, chargée du placement.

Les 234 000 actions, objet de l'opération, ont été proposées à la souscription dans le cadre d'une offre à prix ouvert (l'« Offre à Prix Ouvert ») sur un carnet d'ordres.

Le Conseil a décidé que le prix de souscription des actions émises devait :

- être au moins égal à la moyenne pondérée des cours des trois dernières séances de bourse précédant sa fixation, soit 84,50 euros, éventuellement diminuée d'une décote maximale de 5 %,
- être compris dans la fourchette visée précédemment et résulter de la confrontation du nombre de titres offerts à la souscription et des demandes de souscription émanant des investisseurs, selon la technique dite de « construction du livre d'ordres », telles que développée par les usages professionnels.

L'Offre à Prix Ouvert s'est déroulée le 14 juin 2005 (au lieu des 14 et 15 juin comme prévu), l'augmentation de capital étant sursouscrite près de deux fois à la fin de la première journée.

Sur délégation du Conseil d'administration, la Direction Générale, par décision du 14 juin 2005, a fixé le prix de souscription des actions nouvelles à 82,50 euros et arrêté la liste définitive des souscripteurs, en privilégiant un nombre élevé de nouveaux actionnaires (23) pour contribuer à la notoriété de la société et à l'animation du marché.

Par décision du 16 juin 2005, la Direction Générale a constaté, au vu du certificat du dépositaire établi par la banque Kempen en date du 15 juin 2005, que :

- les 234 000 actions nouvelles ont été souscrites,
- les 234 000 actions nouvelles ont été émises au prix unitaire de 82,50 euros, soit une augmentation de capital de 4 122 834,46 euros et une prime globale d'émission de 15 182 165,54 euros,
- le capital social a été porté de 41 359 799,63 euros à 45 482 634,09 euros, divisé en 2 581 461 actions,

et a décidé d'arrondir le capital au millier d'euros supérieur pour le porter à 45 485 000 euros par incorporation de réserves prélevées sur le poste "Report à nouveau" pour un montant de 2 365,91 euros. Comme conséquence de la réalisation des opérations décrites ci-dessus, il a décidé de modifier l'article 6 des statuts.

Les actions nouvelles ont fait l'objet d'une admission aux négociations sur l'Eurolist (compartiment B), le 20 juin 2005.

A titre indicatif, l'incidence de l'émission d'actions nouvelles a été la suivante :

a) Incidence de l'émission sur la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1% du capital de la société Affine préalablement à l'émission et ne souscrivant pas à l'émission d'actions, calcul effectué sur la base du nombre d'actions composant le capital au 13 juin 2005 (qui inclut les 19 702 actions créées à l'occasion du paiement du dividende en actions) :

	Nombre total d'actions	% du capital
Avant émission	2 347 461	1%
Après émission	2 581 461	0,91%

b) Incidence de l'émission sur la quote-part des capitaux propres pour le détenteur d'une action Affine préalablement à l'émission et ne souscrivant pas à l'émission d'actions, calcul effectué sur la base des capitaux propres tels qu'ils ressortent des comptes au 31 décembre 2004 et du nombre d'actions existant au 13 juin 2005.

	Total des capitaux propres	Quote-part des capitaux propres par action
Avant émission	141 531 K€	60,29 €
Après émission	160 836 K€	62,30 €

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR L'AUGMENTATION DE CAPITAL
AVEC SUPPRESSION DU DROIT PREFERENTIEL DE SOUSCRIPTION**

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en application des dispositions de l'article 155-2 du décret du 23 mars 1967, nous vous présentons un rapport complémentaire à notre rapport spécial du 27 mai 2005 sur l'émission d'actions réservée, autorisée par votre assemblée générale extraordinaire du 13 juin 2005.

Cette assemblée avait délégué à votre conseil d'administration le soin de la réaliser et d'en fixer les conditions définitives.

Faisant usage de cette autorisation, votre conseil d'administration a décidé dans sa séance du 13 juin 2005 de procéder à une augmentation de capital d'environ 19 millions d'euros par l'émission de 234.000 actions et de donner tous pouvoirs à la Direction Générale à l'effet de réaliser cette émission.

Par décision du 14 juin 2005, la Direction Générale a fixé le prix de souscription des 234 000 actions nouvelles à un prix unitaire de 82,50 euros et a arrêté la liste définitive des souscripteurs.

Par décision du 16 juin 2005, la Direction Générale a constaté, au vu du certificat du dépositaire établi par la banque Kempen & Co en date du 15 juin 2005, que les 234 000 actions nouvelles ont été souscrites et émises au prix unitaire de 82,50 euros, soit une augmentation de capital de 4 122 834,46 euros et une prime globale d'émission de 15 182 165,54 euros.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France. Ces normes requièrent la mise en oeuvre de diligences destinées à vérifier :

- les informations chiffrées extraites des comptes semestriels arrêtés par votre conseil d'administration. Ces comptes semestriels ont fait l'objet, de notre part, d'un examen limité selon les normes professionnelles applicables en France,
- la conformité des modalités de l'opération au regard de l'autorisation donnée par l'assemblée générale et la sincérité des informations données dans le rapport complémentaire du conseil d'administration sur le choix des éléments de calcul du prix d'émission et sur son montant.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur :

- la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes de la société et données dans le rapport complémentaire du conseil d'administration,
- la conformité des modalités de l'opération au regard de l'autorisation donnée par l'assemblée générale extraordinaire du 13 juin 2005 et des indications fournies à celle-ci,
- la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription sur laquelle vous vous êtes précédemment prononcés, le choix des éléments de calcul du prix d'émission, et son montant définitif,
- la présentation de l'incidence de l'émission sur la situation des actionnaires appréciée par rapport aux capitaux propres.

Fait à Neuilly-sur-Seine et à Paris, le 10 octobre 2005
Les Commissaires aux Comptes

DELOITTE & ASSOCIES
Laure SILVESTRE-SIAZ - Sylvie BOURGUIGNON

CAILLIAU DEDOUT ET ASSOCIES
Rémi SAVOURNIN - Jean-Jacques DEDOUT

**RECAPITULATIF DES DELEGATIONS
EN MATIERE D'AUGMENTATION DE CAPITAL**
(article L225-100 al. 7 du Code de commerce)

I - Délégation de compétence accordée au Conseil d'administration par l'Assemblée générale extraordinaire du 28 avril 2005 :

	Montant autorisé	Durée	Utilisation
Délégation de compétence avec maintien du droit préférentiel de souscription	50 000 000 €	26 mois (jusqu'au 27 juin 2007)	Conseil d'administration du 26 septembre 2005 : augmentation de capital par incorporation de réserves d'un montant de 2 365,91 euros (pour arrondir le capital). Conseil d'administration du 19 décembre 2005 : augmentation de capital par incorporation de réserves d'un montant de 607,75 euros (pour arrondir le capital)
Délégation de compétences avec suppression du droit préférentiel de souscription	50 000 000 € (s'imputant sur le plafond prévu ci-dessus)	26 mois (jusqu'au 27 juin 2007)	Néant

II - Délégation de compétence accordée au Conseil d'administration par l'Assemblée générale extraordinaire du 13 juin 2005 :

	Montant autorisé	Durée	Utilisation
Délégation de compétence avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit d'investisseurs français ou étrangers du secteur immobilier (fonds d'investissement et SICAV)	50 000 000 € (s'imputant sur le plafond décidé par l'assemblée du 28 avril 2005)	18 mois (jusqu'au 12 décembre 2006)	Conseil d'administration du 13 juin 2005 : a) Emission de 600 Obligations Remboursables en Actions, pour un montant brut de 10 009 200 euros. Le Conseil a désigné comme bénéficiaire des ORA, Forum European Realty Income LP, 22 Grenville Street - St Helier - Jersey JE4 8 PX - Channel Islands. b) Emission de 234 000 actions ordinaires, émises au prix unitaire de 82,50 euros, soit une augmentation de capital de 4 122 834,46 euros et une prime globale d'émission de 15 182 165,54 euros. (cf le rapport complémentaire à présenter à l'Assemblée générale mixte du 21 avril 2006)

RAPPORT SPECIAL
SUR LA REALISATION DES OPERATIONS D'ACHAT
D' ACTIONS DE LA SOCIETE
(article L225-209 al.2. 4 du Code de commerce)

Les assemblées générales des actionnaires du 28 avril 2005 et du 9 novembre 2005 ont autorisé l'achat par la société de ses propres actions, conformément aux finalités suivantes :

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

Les achats d'actions par la société au titre de ces autorisations ont uniquement été réalisés dans le cadre de l'animation du marché à travers le contrat de liquidité conclu avec Fortis Bank.

A la date du présent rapport, le capital est composé de 2 684 719 actions.

Période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2005

	Nombre de titres	Prix moyen pondéré	Montant
Achats	24 802	84,37 €	2 092 459,59 €
Ventes	21 843	84,02 €	1 835 320,88 €

Au 31 décembre 2005, le nombre de titres détenus dans le contrat de liquidité s'élevait à 4 348.

Période du 29 avril au 23 février 2006

	Nombre de titres	Prix moyen pondéré	Montant
Achats	17 595	88,39 €	1 555 291,56 €
Ventes	16 619	89,09 €	1 480 597,44 €

Au 23 février 2006, le nombre de titres détenus dans le contrat de liquidité s'élève à 3 711.

RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LA REDUCTION DU CAPITAL PAR
ANNULATION D' ACTIONS ACHETEEES

Assemblée Générale Mixte du 21 avril 2006
Dix-neuvième résolution

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Affine, et en exécution de la mission prévue à l'article L 225-209, al. 7, du Code de commerce en cas de réduction du capital par annulation d'actions achetées, nous avons établi le présent rapport destiné à vous faire connaître notre appréciation sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France. Ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences conduisant à examiner si les causes et conditions de la réduction du capital envisagée sont régulières.

Cette opération s'inscrit dans le cadre de l'achat par votre société, dans la limite de 10 % de son capital, de ses propres actions, dans les conditions prévues à l'article L225-209 du Code de commerce Cette autorisation d'achat est proposée par ailleurs à l'approbation de votre assemblée générale et serait donnée pour une période de 18 mois.

Votre conseil vous demande de lui déléguer, pour une période de 2 ans, au titre de la mise en œuvre de l'autorisation d'achat par votre société de ses propres actions, tous pouvoirs pour annuler, dans la limite de 10 % de son capital, par période de 24 mois, les actions ainsi achetées.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée, étant rappelé que celle-ci ne peut être réalisée que dans la mesure où votre assemblée approuve au préalable l'opération d'achat prévue à la 6^{ème} résolution, par votre société, de ses propres actions.

Fait à Paris et Neuilly-sur-Seine, le 6 avril 2006
Les Commissaires aux Comptes

DELOITTE & ASSOCIES
Laure SILVESTRE-SIAZ - Sylvie BOURGUIGNON
DEDOUIT

CAILLIAU DEDOUT ET ASSOCIES
Rémi SAVOURNIN - Jean-Jacques

**RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SUR LES ATTRIBUTIONS D' ACTIONS GRATUITES
AUX SALARIES ET DIRIGEANTS**
(article L225-197- 4 du Code de commerce)

L'Assemblée générale mixte du 9 novembre 2005 a autorisé le Conseil d'administration à procéder, en une ou plusieurs fois, au profit des membres du personnel salarié de la société ou de certaines catégories d'entre eux, ou au profit des dirigeants visés à l'article L225-197-1 II du Code de commerce, ainsi qu'aux membres du personnel salarié et aux dirigeants des sociétés ou des groupements d'intérêt économique liés à la société dans les conditions prévues à l'article L225-197-2 du Code de commerce, à l'attribution gratuite d'actions de la société, existantes ou à émettre, à hauteur de 1% du nombre d'actions existant au jour de l'assemblée.

L'Assemblée générale a fixé à trois années, à compter de la date à laquelle les droits d'attribution sont consentis par le Conseil d'administration, la durée minimale de la période d'acquisition au terme de laquelle ces droits seront définitivement acquis à leurs bénéficiaires, et à deux années, à compter de leur attribution définitive, la durée minimale de conservation des actions par leurs bénéficiaires.

L'Assemblée générale a donné tous pouvoirs au Conseil d'administration, à l'effet de déterminer l'identité des bénéficiaires, la ou les catégories de bénéficiaires des attributions d'actions, sur proposition de la Direction générale approuvée par le Comité des rémunérations, de répartir les droits d'attribution d'actions en une ou plusieurs fois et aux moments qu'il jugera opportuns, et de fixer, le cas échéant, les conditions et les critères d'attribution des actions, tels que, sans que l'énumération soit limitative, les conditions d'ancienneté, les conditions relatives au maintien du contrat de travail ou du mandat social pendant la durée d'acquisition.

Le Conseil d'administration du 19 décembre 2005, sur recommandations du Comité des rémunérations, a procédé à l'attribution de 8 400 actions gratuites, dont 3 300 pour les mandataires sociaux :

Mandataires sociaux	Nombre et valeur des actions attribuées gratuitement, par la société et par celles qui lui sont liées (1)	Nombre et valeur des actions attribuées gratuitement, par les sociétés contrôlées au sens de l'article L233-16
Alain Chaussard	3 300 actions (293 205 €)	néant

(1) sur la base du cours de l'action au 31 décembre 2005, soit 88,85 euros

5.5 Ratios bancaires réglementaires

RATIOS BANCAIRES REGLEMENTAIRES CONSOLIDES	SEUILS	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 de solvabilité . rapport entre les fonds propres nets et le total des risques pondérés	8 %	32,2 %
Coefficients de liquidité . au titre du mois de janvier 2006 . ratios d'observation : - 1er ratio (février/mars 2006) - 2ème ratio (2ème trimestre 2006) - 3ème ratio (2ème semestre 2006)	100 % 100 % 100 %	2695 % 2170 % 2159 % 2124 %
Contrôle des grands risques . rapport entre les engagements par débiteur et les fonds propres nets - seuil de déclaration - limite absolue	10 % 25 %	0 débiteur aucun dépassement

5.6 Honoraires des commissaires aux comptes et des membres de leurs réseaux pris en charge par le groupe

En K€	CAILLIAU DEDOUIT et Associés				DELOITTE & ASSOCIES			
	Montant		%		Montant		%	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Audit								
Commissariat aux comptes, Certification, examen des comptes individuels et consolidés	178,5	233,0	100,0	100,0	96,7	117,5	100,0	100,0
Missions accessoires	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Total	178,5	234,0	100,0	100,0	96,7	117,5	100,0	100,0

6 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

6.1 Composition du conseil d'administration au 30 juin 2006

Nom, prénom ou dénomination sociale	Date de la première nomination	Date d'échéance du mandat (AG approuvant les comptes)	Fonction exercée dans la société	Fonction principale exercée en dehors de la société
Maryse Aulagnon	21/09/1999	2008	Président Directeur Général	
Mab Finances représentée par Alain Chaussard	28/05/2005	2006	Administrateur, Vice-Président	
Banimmo Real Estate SA représentée par Didrik Van Caloen	21/04/2006	2008	Administrateur	
Alain Bonte	21/09/1999	2008	Administrateur *	Président de Fenalu
André Frappier	28/07/2000	2008	Administrateur *	Censeur auprès des Caisses d'Epargne
Michel Garbolino	21/09/1999	2008	Administrateur *	Directeur IRR France
Holdaffine BV représentée par Ariel Lahmi	28/07/2000	2008	Administrateur	Directeur Général de Concerto Développement
Burkhard Leffers	28/07/2000	2008	Administrateur *	Commerzbank AG : Managing Director, relationship management
Paul Mentré	28/07/2000	2008	Administrateur *	Inspecteur Général des Finances
Jacques de Peretti	28/05/2005	2008	Administrateur *	Membre du Conseil de Surveillance de la Société Nationale Immobilière
François Tantot	28/05/1997	2008	Administrateur *	
Jean-Louis Charon	17/05/2002	2007	Censeur	Président de Citystar Private Equity
Bertrand de Feydeau	22/05/2001	2007	Censeur	Directeur Général des Affaires Economiques de l'Archevêché de Paris
Michael Kasser	17/05/2002	2007	Censeur	K3 Europe

* indépendant

Conformément au rapport Bouton, les principes retenus pour déterminer l'indépendance d'un administrateur sont les suivants :

- ne pas être ou avoir été salarié ou mandataire social de la société, salarié ou administrateur de sa société-mère ou d'une société qu'elle consolide, au cours des cinq dernières années,
- ne pas être client, fournisseur ou banquier d'affaires, banquier de financement :
 - . significatif de la société ou de son groupe,
 - . ou pour lequel la société ou son groupe représente une part significative de l'activité,
- ne pas avoir un lien familial proche avec un mandataire social,
- ne pas avoir été auditeur de l'entreprise au cours des cinq dernières années,
- ne pas être administrateur de l'entreprise depuis plus de 12 ans,
- s'agissant d'administrateurs représentant des actionnaires importants, ils sont considérés comme indépendants dès lors qu'ils ne participent au contrôle de la société et que le pourcentage de détention est inférieur à 10 %.

Le principe, préconisé par le rapport Bouton, selon lequel le Conseil d'administration doit être composé d'au moins 50 % d'administrateurs indépendants est respecté par Affine.

6.2 Liste des mandats et fonctions exercés dans toute société par les mandataires sociaux

DIRIGEANTS

Madame Maryse Aulagnon

Mandats groupe Affine :

AFFINE (SA), président directeur général, comptes 2008

ATIT (SC), gérant, durée indéterminée

CIVILE ANJOU (SC), gérant, durée indéterminée

COUR DES CAPUCINES (SA), représentant Mab-Finances, administrateur, comptes 2009

LOGISIIC (SA), représentant Mab-Finances, administrateur, comptes 2009

MAB-FINANCES (SAS), président, comptes 2006

SIPEC (SAS), représentant Affine, président, comptes 2010

TRANSAFFINE (SNC), gérant, durée indéterminée

AFFINVESTOR GmbH, Allemagne, gérant (depuis le 23 mai 2005), durée indéterminée

HOLDAFFINE (BV), Pays-Bas, administrateur, durée indéterminée

GP BETA HOLDING, représentant Affine, comptes 2012

Mandats hors groupe :

EAVF (European Asset Value Fund, représentant Mab-Finances), administrateur

Monsieur Alain Chaussard

Mandats groupe Affine :

AFFINE (SA), directeur général délégué, comptes 2008

représentant permanent de Mab-Finances, vice-président, administrateur, comptes 2006

CONCERTO DEVELOPPEMENT (SAS), président, comptes 2008

COUR DES CAPUCINES (SA), président directeur général, administrateur, comptes 2009

EDOUARD VII FACILITY (SAS), représentant Affine, président, comptes 2007

LOGISIIC (SA), administrateur, comptes 2009

LUMIERE (SAS), président, comptes 2009

2/4 BOULEVARD HAUSSMANN, représentant Civile Anjou, comptes 2009

AFFINVESTOR GmbH, Allemagne, gérant (depuis le 22 août 2005), durée indéterminée

GP BETA HOLDING, représentant Mab-Finances, comptes 2012

Mandat hors groupe : néant

ADMINISTRATEURS

Monsieur Didrik Van Caloen

Mandats groupe Affine :

BANIMMO REAL ESTATE NV, Président, comptes

AFFINE (SA), représentant permanent de Banimmo Real Estate NV, administrateur, comptes 2008

Monsieur André Frappier

Mandats groupe Affine :

AFFINE (SA), administrateur, comptes 2008

Mandats hors groupe

OPTIMUM SA, administrateur

EURL André Frappier, gérant

IFOP SA, représentant permanent de Gravida Sarl, administrateur, comptes 2010

Monsieur Michel Garbolino

Mandats groupe Affine :

AFFINE (SA), administrateur, comptes 2008

Mandats hors groupe :

AZIA (SA), administrateur

NAÏVE (SA), administrateur

PANZANI (SA), administrateur

FONCIERE ROCADE (SA), administrateur

C.M.I.L (SA), Luxembourg, Président Directeur Général

C.M.I.L Gestion (SA), Luxembourg, Président Directeur Général

Monsieur Alain Bonte

Mandats groupe Affine :

AFFINE (SA), administrateur, comptes 2008

Mandats hors groupe :

CPH PHARMA (SA), Portugal, président

UNIAO FABRIL FARMCEUTICA (SA), Portugal

ECOLANDIA INTERNACIONAL – Comercio de Produto Naturais, (SA), Portugal

FENALU Gestao Investimentos Participacoes (SA), Portugal, président

S.E.I.I Soc Estudos Investimentos Imobil. (SA), Portugal, président

S.C. GENERALCOM (SA), Roumanie, président du conseil d'administration

S.C TOTAL LEASING (SRL), Roumanie, administrateur

S.C SINTOFARM (SA), Roumanie, président du conseil d'administration

S.C ASIGURARI GLOBAL, Roumanie, président du conseil d'administration

PUMAC (SA), Roumanie, vice-président du conseil d'administration

SC. CASA DE PENSII PRIVATE GLOBAL (SLR), Roumanie, administrateur

Monsieur Ariel Lahmi

Mandats groupe Affine :

CONCERTO DEVELOPPEMENT (SAS), directeur général, comptes 2008

AFFINE (SA), représentant permanent de Holdaffine BV, administrateur, comptes 2008

LOGISIIC (SA), président directeur général, comptes 2011

SCI AULNES DEVELOPPEMENT, représentant Concerto Développement, gérant, durée indéterminée

CONCERTO DEVELOPPEMENT IBERICA (SL), Espagne, gérant, durée indéterminée

GP BETA HOLDING, administrateur, comptes 2012

Mandats hors groupe :

COURCELLES INVEST (SARL), gérant

DAN REAL ESTATE (SCI), gérant

JDJ ONE (LLC), USA, président

JDJ TWO (SA), Luxembourg, administrateur délégué

Monsieur Burkhard Leffers

Mandats groupe Affine :

AFFINE (SA), administrateur, comptes 2008

Mandats hors groupe :

KOLBENSCHMIDT PIERBURG AG, Allemagne, administrateur
GOODYEAR Dunlop Tires Germany GmbH, Allemagne, administrateur
COMMERZLEASING UND IMMOBILIEN – CLI GmbH, Allemagne, administrateur

Monsieur Paul Mentré

Mandats groupe Affine :

AFFINE (SA), administrateur, comptes 2008

Mandats hors groupe :

VALEURO (SA), président du conseil d'administration

Monsieur Jacques de Peretti

Mandats groupe Affine :

AFFINE (SA), administrateur, comptes 2008

Mandats hors groupe :

Société nationale immobilière SNI, membre du conseil de surveillance
EXA France Holding (SA), administrateur, directeur général
EXA Conseil Investissement (SA), directeur général

Monsieur François Tantot

Mandats groupe Affine :

AFFINE (SA), administrateur, comptes 2008

Mandats hors groupe :

FTAC (SarL), gérant, durée indéterminée

CENSEURS

Monsieur Jean-Louis Charon

Mandats groupe Affine :

AFFINE (SA), censeur, comptes 2007

Mandats hors groupe :

CITY STAR PRIVATE EQUITY (SAS), représentant de Chateaubriand Sarl, président,
NEXTAR GESTION (SA), représentant de Sobk SAS, président du directoire, SOBK SAS, Président,
durée indéterminée
SOBK SAS, président
CITY STAR PROPERTY INVESTMENT (SAS), représentant de Sobk SAS, président,
HORUS CAPITAL 1 (SAS), représentant de Sobk, président
HORUS GESTION (SarL), gérant,
CHATEAUBRIAND SARL, cogérant,
NEXITY, censeur
SELECTIRENTE SAS, vice-président du Conseil de surveillance
PAREF, membre du Conseil de surveillance
RDE, administrateur
CONFIM SAS, président,
CITY STAR CAPITAL SAS, président,
SEKMET EURL, gérant,
SCI JLC Victor Hugo, gérant,
SCI LAVANDIERES, gérant,

Monsieur Bertrand de Feydeau

Mandats groupe Affine :

AFFINE (SA), censeur, comptes 2007

Mandats hors groupe :

KLEPIERRE (SA), membre du conseil de surveillance
AXA AEDIFICANDI « Cœur Défense » (SICAV), administrateur
AXA IMMOBILIER (SAS), président
BAIL INVESTISSEMENT (SA), administrateur
GECINA (SA), administrateur
SOCIETE BEAUJON (SAS), administrateur
SITC (SAS), administrateur
AHORRO FAMILIAR (SA), administrateur

Monsieur Michael Kasser

Mandats groupe Affine :

AFFINE (SA), censeur, comptes 2007

Mandats hors groupe :

Holualoa Companies (USA), chief executive officer, president.

6.3 Intérêts des dirigeants dans le capital de la société

A travers leur détention directe et leur participation dans HOLDAFFINE, Mab-Finances, Maryse Aulagnon, Alain Chaussard et Ariel Lahmi détiennent conjointement un intérêt de 35,7 % dans le capital d'Affine au 30 juin 2006.

Prêts et garanties accordées ou constituées en faveur de ces membres : néant

6.4 Informations relatives à la rémunération et aux avantages de toute nature versés durant l'exercice 2005 à chaque mandataire social par les sociétés du groupe

(article L225-102-1 du Code de commerce)

Le montant individuel des jetons de présence est déterminé en fonction du nombre de présence au Conseil d'administration ; les membres du Comité des engagements ont reçu une rémunération supplémentaire en fonction du nombre de présence au comité.

Maryse Aulagnon :

a) Rémunération totale reçue de la part de la société, des sociétés contrôlées et de la société mère :

- éléments fixes : 232 320 € (dont rémunération versée par Mab-Finances)

- éléments variables et exceptionnels : néant

- jetons de présence et rémunération au titre du Comité des engagements : 13 077 €

Total : 245 397 €

b) Avantages de toute nature reçus de la part de la société, des sociétés contrôlées et de la société mère : néant.

Alain Chaussard :

a) Rémunération totale reçue de la part de la société, des sociétés contrôlées et de la société mère :

- éléments fixes : 301 634 €

- éléments variables et exceptionnels : 33 000 €

critères en application desquels ont été calculés les éléments variables et exceptionnels : contribution à la formation du résultat du groupe

- jetons de présence et rémunération au titre du Comité des engagements : 13 077 €

Total : 347 711 €

b) Avantages de toute nature reçus de la part de la société, des sociétés contrôlées et de la société mère :

- attribution d'actions gratuites de la société : 3 300 actions attribuées par le Conseil d'administration du 19 décembre 2005

- cotisations Garantie Sociale des Chefs d'entreprise ou dirigeants : 14 564 €

- engagements de toute nature correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de fonctions ou postérieurement à celles-ci (golden parachute) : indemnité de cessation de fonction égale à une année de rémunération globale versée par l'ensemble des sociétés du groupe

- voiture de fonction : 4 083,60 €

Monsieur André Frappier

Jetons de présence et rémunération au titre du Comité des engagements : 11 827 €

Monsieur Michel Garbolino

Jetons de présence et rémunération au titre du Comité des engagements : 13 077 €

Monsieur Alain Bonte

Jetons de présence : 0 €

Monsieur Ariel Lahmi

a) Rémunération totale reçue de la part de la société, des sociétés contrôlées et de la société mère :

- éléments fixes : 226 863 €

- éléments variables et exceptionnels : néant

- prime exceptionnelle : néant

- jetons de présence : 6 730 €

Total : 233 593 €

b) Avantages de toute nature reçus de la part de la société, des sociétés contrôlées et de la société mère :

- attribution d'actions gratuites de la société : 2 000 actions attribuées par le Conseil d'administration du 19 décembre 2005

- engagements de toute nature correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de fonctions ou postérieurement à celles-ci (golden parachute) : néant

Monsieur Burkhard Leffers

Jetons de présence : 4 038 €

Monsieur Paul Mentré

Jetons de présence : 8 077 €

Monsieur Jacques de Peretti

Jetons de présence : 1 316 €

Monsieur François Tantot

Jetons de présence et rémunération au titre du Comité des engagements : 13 077 €

CENSEURS

Monsieur Jean-Louis Charon

Jetons de présence et rémunération au titre du Comité des engagements : 7 788 €

Monsieur Bertrand de Feydeau

Jetons de présence : 4 038 €

Monsieur Michael Kasser

Jetons de présence : 0 €

6.5 Schémas d'intéressement du personnel

L'accord d'intéressement est conclu dans le cadre de la loi n°94-640 du 25 juillet 1994, ainsi que la loi du 19 février 2001 sur l'épargne salariale.

L'intéressement défini par le présent accord est réservé aux seuls salariés des Sociétés Affine, Concerto Développement et Promaffine présents à la date de signature de l'accord ou à ceux dont le contrat de travail prendra effet postérieurement à cette date ou enfin à ceux qui justifient d'au moins 3 mois d'ancienneté dans la Société au cours de la période de calcul et des 12 mois qui la précèdent.

L'accord est conclu pour une durée de trois ans, et s'applique aux trois exercices allant du 1^{er} janvier 2004 au 31 décembre 2006.

Conformément à l'article L441-2 du code du travail, la prime globale d'intéressement versée au titre d'un exercice ne peut excéder 20 % du total des salaires bruts versés aux salariés de l'entreprise pendant le même exercice.

Détails des sommes versées :

Pour 2005 => somme distribuée au titre de l'intéressement => 191 267,04 €

Pour 2004 => somme distribuée au titre de l'intéressement => 200 271,92 € ;

pour 2003 => somme distribuée au titre de l'intéressement => 138 355,61 € ;

pour 2002 => somme distribuée au titre de l'intéressement => 131 703,66 €.

Les sommes versées correspondent à 1/12 du brut annuel, limité à 50% du plafond annuel de la Sécurité Sociale et déduction faite des cotisations CSG, CRDS.

6.6 Rapport du Président sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne pour l'exercice 2005

(article L225-37 du Code de commerce)

L'article L.225-37 du Code de commerce impose au Président du conseil d'administration de toute société anonyme ayant son siège en France et faisant appel public à l'épargne, de rendre compte « des conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place par la société. Sans préjudice des dispositions de l'article L.225-56, le rapport indique en outre les éventuelles limitations que le conseil d'administration apporte aux pouvoirs du directeur général. ».

I - CONDITIONS DE PREPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION :

Le règlement intérieur adopté par le Conseil du 5 décembre 2002 et mis à jour les 26 mars 2004, 22 septembre 2004 et 26 septembre 2005 précise et complète les modalités de fonctionnement du Conseil prévues par les statuts.

1) Composition du Conseil (*) :

Le Conseil d'administration de la société est composé de dix administrateurs et trois censeurs. La moitié des administrateurs sont indépendants. Cette répartition est traditionnelle depuis la création du groupe en 1990.

La durée du mandat des administrateurs est de trois exercices. Les mandats de neuf administrateurs arrivent à échéance à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2005.

2) Direction générale :

L'Assemblée générale extraordinaire du 12 septembre 2002 a mis les statuts en conformité avec la loi du 15 mai 2001 dite NRE. En application de l'article 14 des statuts modifiés, le Conseil d'administration, réuni le même jour, a décidé de ne pas opter pour la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général ; il a décidé également de nommer un Directeur Général délégué.

3) Fréquence des réunions :

Le Conseil s'est réuni six fois au cours de l'exercice 2005, aux dates suivantes :

- 21 mars 2005 (arrêté des comptes de l'exercice 2004)
- 29 mars 2005 (conséquences du passage aux normes IFRS, examen d'un projet d'investissement)
- 3 mai 2005 (examen de projets d'investissement, projet d'augmentation de capital réservée)
- 13 juin 2005 (émission d'obligations remboursables en actions et d'actions ordinaires, dans le cadre de la délégation de compétence décidée par l'assemblée générale extraordinaire du 13 juin 2005)
- 26 septembre 2005 (examen des comptes du premier semestre 2005 et du budget prévisionnel pour l'année 2005 ; versement d'un acompte sur dividende, examen de projets d'investissement)
- 19 décembre 2005 (examen de projets d'investissement, attribution d'actions gratuites aux dirigeants et salariés)

Le taux moyen de présence des administrateurs est de 80,00 %.

4) Convocations et informations des administrateurs :

Le règlement intérieur prévoit que les convocations au Conseil sont faites par le Président du Conseil d'administration par oral ou par écrit (y compris la messagerie électronique, sous réserve que puisse être mis en place un système permettant d'authentifier la signature du Président).

Préalablement à toute réunion, chaque administrateur reçoit un dossier lui permettant de se prononcer en réunion avec toutes les informations nécessaires. Sauf cas d'urgence, ce dossier lui est adressé une semaine avant la date de tenue du Conseil, mais peut être complété ultérieurement par tout autre document susceptible d'aider à sa prise de décision.

La société communique aux administrateurs toute information pertinente la concernant. Cette communication se fait sous le sceau de la confidentialité. Chaque administrateur peut demander à tout moment tout document concernant la société au Président du Conseil d'administration.

5) Comités spécialisés :

Le Conseil d'administration a créé deux comités chargés de préparer ses travaux :

- un comité des rémunérations composé de cinq membres est chargé de soumettre au Conseil d'administration toutes questions relatives au statut personnel des mandataires sociaux. Il a statué également sur l'attribution d'actions gratuites au personnel et aux dirigeants de la société, votée par l'assemblée générale mixte du 9 novembre 2005. Il s'est réuni deux fois au cours de l'exercice 2005 (taux moyen de présence 100 %).
- un comité des engagements composé de six membres a pour vocation d'examiner les dossiers d'investissements tant en crédit-bail qu'en patrimoine locatif, dont le montant excède la délégation accordée à la direction générale, soit 5 000 000 euros (depuis le 26 septembre 2005). Ses décisions sont ensuite communiquées au Conseil d'administration, qui statue sur l'examen des dossiers d'un montant supérieur à 10 000 000 euros (depuis le 26 septembre 2005). Le Comité s'est réuni une fois au cours de l'exercice 2005 (taux moyen de présence 100 %), mais ses membres sont amenés à étudier avant chaque Conseil d'administration les dossiers d'investissement qui lui sont directement soumis.

6) Procès-verbaux des réunions :

Les procès-verbaux des Conseils d'administration sont établis à l'issue de chaque réunion et sont communiqués aux administrateurs pour approbation préalablement à la réunion suivante.

II - PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE :

1) Objectifs :

Les procédures de contrôle interne en vigueur dans la société ont pour objet :

- d'une part, de veiller à ce que les actes de gestion ou la réalisation des opérations, ainsi que les comportements du personnel, s'effectuent en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires propres aux activités bancaires et financières et avec les normes professionnelles propres aux opérations réalisées, ainsi qu'avec les orientations données aux activités de l'entreprise par les organes sociaux, dans le cadre des valeurs, normes et règles internes à l'entreprise ;

- d'autre part, de s'assurer que les informations comptables, financières et de gestion communiquée aux organes sociaux de la société reflètent avec sincérité l'activité et la situation de la société.

L'objectif principal du système de contrôle interne est de prévenir et maîtriser les risques résultant de l'activité de l'entreprise, ainsi que les risques d'erreurs ou de fraudes, en particulier dans les domaines comptable et financier. Comme tout système de contrôle, il ne peut constituer une garantie absolue que ces risques sont totalement éliminés. Toutefois, le statut d'établissement de crédit dont bénéficie Affine l'a conduit depuis plusieurs années à mettre en place des procédures rigoureuses de contrôle interne sous la surveillance des autorités de tutelle, à nommer un responsable spécifique, et surtout à sensibiliser l'ensemble des collaborateurs de la société à une véritable « culture » du contrôle interne.

2) Organisation :

Le responsable du contrôle interne est rattaché directement à la Direction Générale. Une personne supplémentaire a été recrutée à cet effet.

Le système de contrôle interne appliqué par Affine comporte deux niveaux :

a) Les contrôles de premier niveau correspondent à l'ensemble des moyens mis en œuvre en permanence par les entités opérationnelles pour garantir la régularité, la sécurité et la bonne fin des opérations réalisées ainsi que le respect des diligences liées à la surveillance des risques de toute nature associés aux opérations.

b) Les contrôles de second niveau vérifient selon une périodicité adaptée (mensuelle ou trimestrielle), la régularité et la conformité des opérations à travers notamment un examen :

- de l'efficacité des contrôles de premier niveau,
- du respect des procédures et de leur mise à jour,
- de l'adéquation des systèmes existants à la mesure et à la surveillance de l'ensemble des risques associés aux opérations.

Les contrôles s'appuient sur des procédures écrites régulièrement mises à jour. Ces procédures répondent à la fois aux prescriptions réglementaires et aux normes de l'établissement. Elles décrivent les modalités d'enregistrement, de traitement et de restitution des informations, les schémas comptables et les procédures d'engagement des opérations. Elles assurent la production d'informations et de renseignements nécessaires aux fins de la surveillance des risques de la société et de ses filiales.

3) Maîtrise des risques

La double qualité d'établissement de crédit et de foncière gouverne l'identification des risques, leur maîtrise, les dispositifs de suivi des actifs et de contrôle de la qualité des informations financières et comptables.

a) Risque de crédit

Les relations contractuelles avec le crédit preneur ou le locataire reposent sur des contrats-types éprouvés, mis à jour régulièrement avec l'aide de juristes spécialisés.

- Analyse du risque pour la prise de décisions

La bonne qualité du portefeuille d'Affine est issue d'une analyse rigoureuse de la situation des crédit preneurs ou des locataires, et de la mise en place des sûretés nécessaires pour pallier une éventuelle détérioration de celle-ci : délégations des loyers des sous-locataires, garantie des actionnaires du crédit preneur ou du locataire, dépôt de garantie ou garantie bancaire pour les prochains loyers, etc...

- Contrôle du risque postérieurement à la prise de décision

Contrôles globaux

Détenteur de plus de 300 actifs immobiliers, le groupe Affine veille particulièrement à ce que :

- les actifs soient couverts par des assurances propres à en restaurer la valeur en cas de sinistres,
- les immeubles restent conformes à toutes les réglementations qui leur sont applicables : législation sur l'amiante, réglementation sur les IGH, et ERP, etc,
- l'entretien des bâtiments soit assuré sous sa supervision par des professionnels reconnus,

- les grosses réparations soient effectuées en temps utile pour assurer la sécurité et le confort des utilisateurs et préserver la valeur du bâtiment.
- l'analyse financière des principaux preneurs de crédit bail et des locataires soit effectuée chaque année,
- l'estimation de la valeur des immeubles fasse l'objet d'un contrôle par rapport au marché, deux fois par an, à l'occasion des arrêtés des comptes.

Le groupe Affine a souscrit l'ensemble des polices d'assurance nécessaires à son activité auprès de grandes compagnies internationales :

- dommages : valeur à neuf sans plafond global d'indemnisation
- responsabilité civile professionnelle
- responsabilité civile de propriétaire d'immeubles
- responsabilité civile des mandataires sociaux.

Contrôles spécifiques

Le risque client est suivi très régulièrement dans le cadre d'une procédure spécifique. Tout retard ou défaut de paiement de plus de six mois entraîne le provisionnement systématique de la créance correspondante. La structure financière des principaux crédits-preneurs et locataires est réexaminée annuellement ou en cas d'évènement important les concernant.

Affine a mis en place, à partir de 2003, une procédure d'expertise technique des immeubles par une société d'ingénierie spécialisée et s'assure de la bonne qualité des immeubles avant l'expiration des garanties du constructeur.

b) Risque financier

La société veille à disposer en permanence d'un excédent de ressources financières, notamment par des lignes bancaires confirmées. Elle couvre systématiquement son risque de taux d'intérêt par des opérations de marchés (caps et swaps).

En outre, dans le cadre d'opérations de couverture du risque de taux d'intérêt, Affine contracte uniquement avec des établissements bancaires de premier plan.

c) Risques opérationnels

- Risque informatique

L'ensemble du système informatique d'Affine fait l'objet de sauvegardes quotidiennes et en cas de sinistre, une installation de secours est prévue à l'extérieur des locaux. Des procédures d'accès codées et des dispositifs anti-virus complètent les mesures prises contre le risque informatique.

- Risque juridique

La totalité des contrats de crédit-bail immobilier signés avec la clientèle font l'objet d'un ou plusieurs actes authentiques, les points pouvant constituer une source d'ambiguïté étant ainsi soumis de fait au double examen de la Direction Juridique et du Notaire lors de la rédaction de chaque contrat.

Pour ce qui concerne les autres contrats, la Direction Juridique bénéficie de l'assistance d'avocats spécialisés pour avoir un second point de vue sur les points juridiques complexes.

- Risques environnementaux

La société, compte tenu de ses activités, n'utilise pas, ne stocke pas et ne rejette pas dans l'air, l'eau ou le sol de produits, substances ou déchets toxiques.

Affine veille à ce que l'utilisateur des immeubles qu'elle possède en crédit-bail ou en patrimoine respecte toutes les réglementations existantes en matière d'environnement.

d) Risque lié au blanchiment

Le contrôle de l'origine des fonds des acquéreurs et des partenaires est systématiquement effectué en conformité avec les dispositions applicables tant aux établissements de crédit qu'aux professionnels de l'immobilier. Des réunions périodiques du personnel permettent de rappeler les consignes à respecter à cet égard.

III- LIMITATIONS DE POUVOIRS DU DIRECTEUR GENERAL, APPORTEES PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

1) Président Directeur Général ():**

Le Conseil d'administration du 14 mai 2003 a renouvelé Maryse Aulagnon dans ses fonctions de Président Directeur Général.

Le Conseil a ainsi défini ses pouvoirs :

« Sous réserve des pouvoirs que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires ainsi que les pouvoirs qu'elle réserve spécialement au Conseil d'administration et dans la limite de l'objet social, le Président Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la société. Il peut en outre déléguer ses pouvoirs, mais seulement pour un objet et une durée limitée. »

2) Directeur Général Délégué ():**

Le Conseil d'administration du 14 mai 2003 a renouvelé Monsieur Alain Chaussard dans ses fonctions de Directeur Général Délégué.

Le Conseil a ainsi défini ses pouvoirs :

« Monsieur Alain Chaussard dispose des pouvoirs suivants, tels que ceux-ci avaient été définis dans le Conseil d'administration du 12 septembre 2002, savoir :

tous pouvoirs pour agir en toute circonstance au nom de la société dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au Conseil d'administration.

assistance du Président dans l'organisation du Conseil d'administration et la direction des travaux du Conseil d'administration. »

Monsieur Alain Chaussard est Vice-président du Conseil d'administration en qualité de représentant de MAB-Finances.

3) DELEGATIONS :

Le règlement intérieur du Conseil d'administration a accordé à la Direction Générale les délégations suivantes :

- cessions et acquisition : jusqu'à 5 000 000 € par opération (décision du 26 septembre 2005) ; les opérations d'un montant supérieur à 1 000 000 € doivent faire l'objet d'une information au Conseil suivant leur réalisation,
- cautions, avals et garanties : jusqu'à 3 000 000 € par opération pour des donneurs d'ordre extérieurs au groupe Affine (décision du 22 septembre 2004) ; pour les opérations à la demande des sociétés du groupe, une information est donnée au Conseil suivant.

La Direction Générale a elle-même conféré les délégations suivantes :

- à Monsieur Nicolas Cheminais, directeur de l'immobilier, les pouvoirs notamment de passer, renouveler, résilier tous baux, conclure tous contrats d'entreprise ou de promotion immobilière pour un montant maximal de 300 000 euros, consentir tous mandats de construire ou délégation de maîtrise d'ouvrage pour les travaux n'excédant pas la somme de 100 000 euros, conclure tous contrats de mission technique pour un montant maximal de 100 000 euros.

- à Madame Catherine Wallerand, directeur juridique, les pouvoirs notamment de conclure toutes opérations de crédit-bail, d'acquérir ou de vendre tous terrains, immeubles, tous biens et droits immobiliers.

(*) Les mandats des administrateurs ont été renouvelés lors de l'Assemblée générale mixte du 21 avril 2006. et un onzième administrateur a été nommé

(**) Maryse Aulagnon et Alain Chaussard ont été renouvelés dans leurs fonctions avec les mêmes pouvoirs par le Conseil d'administration du 21 avril 2006.

6.7 Fonctionnement des organes de direction et de surveillance

Chaque administrateur doit être propriétaire d'une action nominative au moins pendant toute la durée de son mandat (article 11 des statuts).

Règlement intérieur du Conseil d'administration (extraits) à jour au 26 septembre 2005.

I. Conseil d'administration

a. Composition du Conseil d'administration.

L'article 10 des statuts définit les conditions requises pour remplir les fonctions d'administrateur, la composition et le renouvellement du Conseil d'administration.

Le Conseil d'administration doit être composé de telle manière qu'il puisse satisfaire tant les intérêts de la société que ceux de ses actionnaires. Il regroupe des membres compétents, expérimentés et s'impliquant réellement dans la définition de la stratégie de la société et de ses délibérations.

Les administrateurs sont nommés par l'Assemblée générale pour une durée de trois exercices.

Le Conseil d'administration comprendra, dans la mesure du possible, un tiers de membres indépendants.

Un administrateur indépendant s'entend comme n'exerçant pas de fonction de direction au sein de la société ou dans son groupe, mais qui est aussi dépourvu d'intérêt particulier avec celle-ci. Il n'entretient aucune relation de quelque nature que ce soit avec la société ou son groupe qui puisse compromettre l'exercice de sa liberté de jugement.

b. Convocation et fréquence des réunions du Conseil d'administration

Les convocations sont faites par oral ou par écrit (y compris la messagerie électronique, sous réserve que puisse être mis en place un système permettant d'authentifier la signature du Président) signées par le Président du Conseil d'administration.

Dans l'hypothèse où un administrateur ne peut assister à un Conseil, il peut adresser un pouvoir pour le représenter au nom du Président ou d'un autre administrateur.

Préalablement à toute réunion, chaque administrateur reçoit un dossier lui permettant de prendre les décisions en réunion en parfaite connaissance de cause. Sauf cas d'urgence, ce dossier lui est adressé une semaine avant la date de tenue du Conseil, mais peut être complété ultérieurement par tout autre document utile susceptible d'aider à sa prise de décision.

Les administrateurs peuvent participer aux séances par le biais de la visioconférence. Dans ce cas, les administrateurs sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité. Cependant, le recours à la visioconférence n'est pas possible pour les décisions suivantes : la nomination, la révocation, la fixation de la rémunération du Président Directeur Général ou du Directeur Général Délégué ; l'approbation des comptes annuels et du rapport de gestion ; l'approbation des comptes consolidés et du rapport de gestion du groupe s'il n'est pas inclus dans le rapport annuel.

Le Conseil d'administration se réunit au moins une fois par trimestre. Les dates de ces réunions sont arrêtées au cours de l'année précédente et au plus tard au mois de décembre. En outre, l'article 12 des statuts dispose que le Conseil d'administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige.

Le Conseil d'administration peut déléguer certaines décisions à des comités spécialisés (voir plus bas) ou à la Direction Générale. Il a accordé à la Direction Générale les délégations suivantes :

- Cessions et acquisitions : 5 000 000 € par opération ; les opérations d'un montant supérieur à 1 000 000 € feront l'objet d'une information au Conseil suivant leur réalisation (décision du 26 septembre 2005),

- Cautions, avals et garanties : 3 000 000 € par opération pour des donneurs d'ordre extérieurs au groupe Affine (décision du 22 septembre 2004) ; pour les opérations à la demande des sociétés du groupe, une information est donnée au Conseil suivant.

c. Information des administrateurs

La société doit communiquer aux administrateurs toute information pertinente la concernant. Cette communication se fait sous le sceau de la confidentialité. Chaque administrateur peut demander à tout moment tout document concernant la société au Président du Conseil d'administration.

II. Comités spécialisés

En application de l'article 15 des statuts, il peut être créé des comités spécialisés dont la mission est, par délégation du Conseil, de traiter les questions relevant de leur compétence et de présenter leurs propositions ou conclusions au Conseil d'administration.

a. Objet

Les comités ne sont pas détachables du Conseil, ils ont pour mission d'en faciliter le fonctionnement et de concourir efficacement à la préparation des décisions. Pour ce faire, les comités présentent des comptes rendus au Conseil d'administration.

Il a été créé deux comités spécialisés.

Un comité chargé des rémunérations, créé par le Conseil d'administration du 21 mars 2002.

Un comité des engagements, dont la composition et l'objet ont été modifiés par les Conseils d'administration du 21 mars et du 23 juin 2002.

Les comités sont composés de 3 à 7 membres issus du Conseil d'administration. Au moins un tiers de ses membres doivent être des administrateurs indépendants. Les membres du comité doivent avoir la compétence technique pour siéger en comité.

Le comité des engagements pourra être convoqué sans délai en cas de nécessité et par tout moyen. Les membres du comité pourront être consultés par écrit, leurs avis étant donnés par courrier ou télécopie.

b. Composition et compétences de chaque Comité

Comité des rémunérations : Madame Maryse Aulagnon,
Monsieur Alain Chaussard,
Monsieur Michel Garbolino,
Monsieur François Tantot,
Monsieur André Frappier.

L'objet de ce comité est de fixer la rémunération des mandataires sociaux, en veillant à la convergence d'intérêts entre les dirigeants et l'entreprise.

Comité d'engagements Madame Maryse Aulagnon,
Monsieur Alain Chaussard
Monsieur André Frappier
Monsieur Jean-Louis Charon
Monsieur Michel Garbolino
Monsieur François Tantot

Il a été décidé que ce comité pourra valablement délibérer si au moins deux membres n'appartenant pas à la Direction Générale sont présents. Le comité d'engagements est compétent pour les opérations jusqu'à 10 000 000 euros par opération.

Les comités rendent compte de leurs activités au Conseil d'administration.

7 RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'EVOLUTION RECENTE ET LES PERSPECTIVES D'AVENIR

7.1 Evolution

Le groupe Affine résulte dans sa structure actuelle de l'OPA de Sovabail sur Immo Bail conclue début 2000. Après avoir mené à bien la fusion de deux sociétés, Affine a poursuivi son développement tant par l'acquisition de nouvelles sociétés (Concerto Développement en 2001) que par l'investissement en immobilier locatif, renforcé à partir de 2003. Cette stratégie a permis de maintenir les résultats social et consolidé à un niveau élevé eu égard aux fonds propres engagés.

7.2 Perspectives

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 détenue par Affine et les contributions attendues de ses filiales permettent de prévoir une progression de ses résultats.

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.

BANIMMO REAL ESTATE REJOINT LE GROUPE AFFINE

Ce 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 portent 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.

7.3 Tableau de concordance

Afin de faciliter la lecture du document de référence, la table suivante permet d'identifier les principales informations requises par le Règlement européen n° 809/2004 du 29 avril 2004 (annexe 1).

Informations	Document de référence
1. Personnes responsables	1.1/1.2
2. Contrôleurs légaux des comptes	1.3
3. Informations financières sélectionnées	
3.1 Informations historiques	4.1.3/4.1.5/4.2.4
3.2 Informations intermédiaires	n.a.
4. Facteurs de risques	4.6/5.1 (page 80)/6.6
5. Informations concernant l'émetteur	
5.1 Histoire et évolution de la société	3.1/4.1.1
5.2 Investissements	4.4
6. Aperçu des activités	
6.1 Principales activités	4.2
6.2 Principaux marchés	4.3
7. Organigramme	4.1.2
8. Propriétés immobilières	
8.1 Principaux actifs	4.2.2
8.2 Questions environnementales	4.6.2
9. Examen de la situation financière et du résultat	
9.1 Situation financière	4.3.1
9.2 Résultat d'exploitation	5.1 (page 34)
10. Trésorerie et capitaux	3.2/3.3/5.1 (pages 37-40, 62-65)
11. Recherche et développement, brevets et licences	n.a.
12. Informations sur les tendances	4.6.3
13. Prévisions ou estimations du bénéfice	7.2
14. Organes d'administration, de direction et de surveillance et direction générale	
14.1 Organes d'administration et de direction	6.1
14.2 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de direction	3.2.1/6.2
15. Rémunérations et avantages	
15.1 Montant des rémunérations versées et avantages en nature	6.4
15.2 Sommes provisionnées aux fins de versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages	5.1 (pages 81-82)
16. Fonctionnement des organes d'administration et de direction	
16.1 Date d'expiration des mandats actuels	6.1
16.2 Contrats de services liant les membres des organes d'administration avec l'émetteur ou l'une de ses filiales	5.3/6.4
16.3 Informations sur le comité d'audit et le comité de rémunération	6.6/6.7
16.4 Gouvernement d'entreprise	6.1
17. Salariés	
17.1 Nombre de salariés	5.1 (page 81)
17.2 Participations et stock options	6.5
17.3 Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur	5.1 (page 82)/5.4 (page 134)
18. Principaux actionnaires	
18.1 Actionnaires détenant plus de 5% du capital	3.2.1
18.2 Existence de droits de vote différents	3.1.11
18.3 Détention ou contrôle de l'émetteur	3.2.1
18.4 Accord connu de l'émetteur dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle	n.a.
19. Opérations avec des apparentés	5.3
20. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats	
20.1 Informations financières historiques	4.1.3/4.1.5/4.2.4
20.2 Informations financières proforma	n.a.
20.3 Etats financiers	5.1/5.2

20.4 Vérifications des informations historiques annuelles	1.2
20.5 Dates des dernières informations financières	1.4
20.6 Informations financières intermédiaires	7.2
20.7 Politique de distribution de dividende	3.4/5.2(page 103)
20.8 Procédures judiciaires et d'arbitrages	5.1(page 80)
20.9 Changements significatifs de la situation financière ou commerciale	n.a.
21. Informations complémentaires	
21.1 Capital social	3.1.18/3.2
21.2 Acte constitutif et statuts	3.1
22. Contrats importants	n.a.
23. Informations venant de tiers, déclarations d'experts, et déclarations d'intérêts	n.a.
24. Documents accessibles au public	1.4/3.1.8
25. Informations sur les participations	5.2(pages 105 et 122)

En application de l'article 28 du règlement 809/2004 sur les prospectus, les éléments suivants sont inclus par référence :

* les comptes consolidés de l'exercice 2003 établis en application des normes comptables françaises, ainsi que les rapports des contrôleurs légaux y afférents, figurant respectivement en pages 64 – 97 et 32 du document de référence enregistré par l'AMF le 28 janvier 2005 sous le numéro R.05-009.

* les comptes consolidés de l'exercice 2004 établis en application des normes comptables françaises, ainsi que les rapports des contrôleurs légaux y afférents, figurant respectivement en pages 62– 96et 100 du document de référence enregistré par l'AMF le 10 juin 2005 sous le numéro R.05-086.