



Rapport d'activité
Activity report

Comptes sociaux et consolidés
Company and Consolidated Statements

Premier semestre 2006
First Half-Year 2006

SOMMAIRE SUMMARY

	<i>Page</i>	
Organigramme du groupe	2	<i>Group organisation chart</i>
Actionnariat, Conseil d'administration et Direction générale	3	<i>Shareholding, directors and executives</i>
Chiffres clés	4	<i>Financial highlights</i>
Rapport d'activité	5	<i>Management report</i>
Comptes consolidés	17	<i>Consolidated statements</i>
Comptes sociaux	19	<i>Company statements</i>

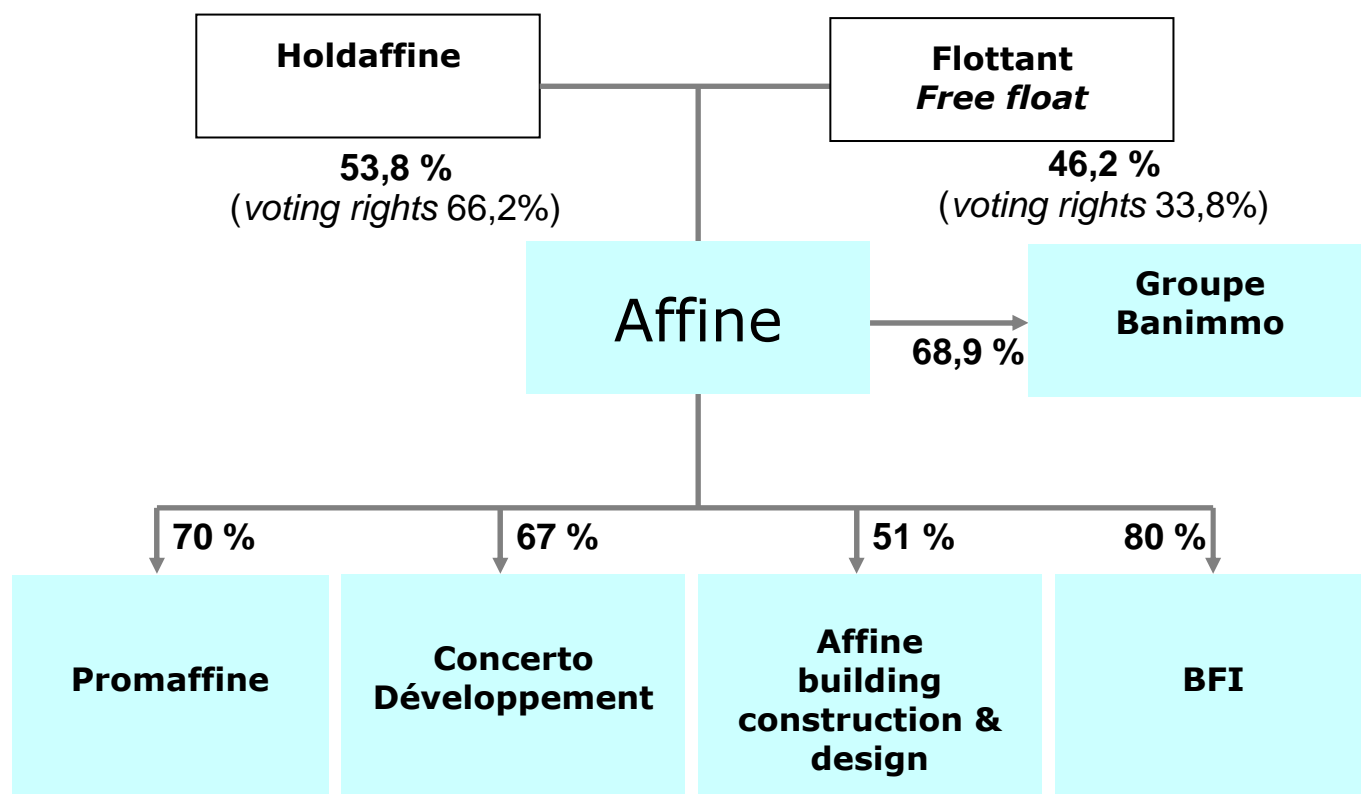
Affine

Société anonyme au capital de 47 600 000 €
Siège social : 4, square Edouard VII - 75009 PARIS
712 048 735 RCS PARIS
Téléphone : 01.44.90.43.00 - Télécopieur : 01.44.90.01.48

A French limited liability company with capital of €47,600,000
Head office: 4, square Edouard VII - 75009 PARIS
712 048 735 RCS (Register of Trade and Companies) PARIS
Telephone: +33 (0)1.44.90.43.00 - Fax: +33 (0)1.44.90.01.48

E-mail: info@affine.fr - Web: www.affine.fr

ORGANIGRAMME SIMPLIFIE DU GROUPE
au 18 septembre 2006
SIMPLIFIED GROUP ORGANISATION CHART
as at 18 September 2006



ACTIONNARIAT, CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DIRECTION GENERALE

Shareholding, directors and executives

► Actionnariat au 30 Juin 2006

Shareholding at 30 June 2006

	Capital	Droits de vote
	<i>Share capital</i>	<i>Voting rights</i>
Holdaffine	53.8 %	66.2 %
Flottant – <i>Free Float</i>	46.2 %	33.8 %

► Conseil d'administration au 18 septembre 2006

Board of directors as at 18 September 2006

Maryse Aulagnon, Président - *Chairman*

Alain Chaussard, représentant permanent de *permanent representative for* MAB-Finances, Vice-Président -
Vice Chairman

Alain Bonte

Didrik van Caloen, représentant permanent de *permanent representative for* Banimmo Real Estate NV

André Frappier

Michel Garbolino

Ariel Lahmi, représentant permanent de *permanent representative for* Holdaffine

Burkhard Leffers

Paul Mentré

Jacques de Peretti

François Tantot

Censeurs - *Censors* :

Jean-Louis Charon

Bertrand de Feydeau

Michael Kasser

► Direction générale

Management

Maryse Aulagnon : Président Directeur Général - *Chief Executive*

Alain Chaussard : Directeur Général Délégué - *Deputy Chief Executive*

► Commissaires aux comptes

Statutory Auditors

Titulaires - *Statutory auditors* :

Cailliau Dedouit et Associés représenté par *represented by* Jean-Jacques Dedouit

Deloitte & Associés représenté par *represented by* Laure Silvestre-Siaz

Suppléants - *Deputy auditors* :

Didier Cardon

B.E.A.S.

CHIFFRES CLES

Financial highlights

► Comptes consolidés	S1 2005 (*)	2005 (*)	S1 2006	Consolidated accounts
	HI 2005	2005 (*)	HI 2006	
	M€ /EURm	M€ /EURm	M€ /EURm	
CHIFFRE D'AFFAIRES H.T. (**)	40,6	86,3	53,9	(**)REVENUES EXCLUDING VAT
OPERATIONS NOUVELLES	58,8	117,1	91,3	NEW OPERATIONS
Croissance externe	0,0	0,0	76,3	External growth
Immeubles de placement (***)	58,2	95,2	15,0	(***) Rental Properties
Location-financement	0,6	6,6	0,0	Lease finance
BILAN				BALANCE SHEET
Total actif	ND	677	1 015	Total assets
Immeubles de placement	ND	403	717	Rental properties
Location-financement	ND	138	129	Lease finance
Titres de participation	ND	26	30	Equity investments
FONDS PROPRES (avant affectation)	ND	264,1	303,2	EQUITY (before allocation)
RATIO DE SOLVABILITÉ	35,1%	32,2%	28,1%	SOLVENCY RATIO
RÉSULTAT NET	7,9	53,0	22,0	NET PROFIT
dont part du groupe	8,1	52,6	19,2	of which group share
PATRIMOINE LOCATIF (****)				(****) RENTAL PROPERTIES
Droits inclus	356	414	741	Transfer taxes included
Hors droits	345	395	702	Without transfer taxes
ANR part du groupe (*****)				(*****) NAV (group share)
ANR de remplacement	ND	291	323	Replacement NAV
ANR de liquidation	ND	272	283	Liquidation NAV

(*) pro forma juste valeur, fair-value

(**) y compris marge sur opérations de développement, including margin on development operations

(***) au coût historique, en pleine propriété ou financées en crédit-bail, at historical cost, fully-owned or lease-financed

(****) en valeur de marché, at market value

(*****) valorisation des flux de la location-financement incluse, lease finance cash flow valorization included

► Comptes sociaux	S1 2005	2005	S1 2006	Company accounts
	HI 2005	2005	HI 2006	
	M€ /EURm	M€ /EURm	M€ /EURm	
RÉSULTAT NET	7,5	11,0	8,4	NET PROFIT
FONDS PROPRES (avant affectation)	190,6	194,4	193,4	EQUITY (before allocation)
FONDS PROPRES (hors écart de réévaluation)	152,4	161,5	160,6	EQUITY (excl. revaluation reserve)
Rendement des fonds propres (annualisé)	9,9%	6,8%	10,5%	R.O.E. (yearly basis)
NOMBRE D' ACTIONS (fin de période)	2 581 461	2 684 719	2 699 999	NUMBER OF SHARES (end of period)
DIVIDENDE OU ACOMPTE par action	3,1 1,20 €	10,9 4,10 €	3,2 1,20 €	DIVIDEND OR INTERIM DIVIDEND per share

RAPPORT D'ACTIVITE

MANAGEMENT REPORT

1°) IMMEUBLES DE PLACEMENT (hors sous-groupe Banimmo)

a) *Acquisitions*

Les investissements réalisés au premier semestre concernent :

- un ensemble immobilier de 20 000 m² comprenant 9 000 m² de bureaux et 11 000 m² d'entrepôts, situé à Tremblay en France (93). Cet ensemble, entièrement loué au groupe Heidelberg et à Fret Industries, bénéficie d'un financement en crédit-bail, repris par Affine (crédit-preneur).
- 75 % du capital de la société luxembourgeoise GP Beta Holding, qui coiffe le groupe belge Banimmo, pour un montant de 76,3 M€.
- promesse de vente pour un ensemble immobilier, en VEFA, à usage de bureaux, représentant environ 5 000 m² situé à Lyon (69007) dans le secteur « Gerland ». Livraison prévue en octobre 2006.

Par ailleurs, Affine a levé par anticipation l'option d'achat d'un contrat de crédit-bail, repris en 2005, portant sur un entrepôt de 19 211 m² à Vatry (51).

Compte tenu des négociations en cours à la fin du semestre, le montant total d'investissement prévu en 2006 devrait dépasser 100 M€ (acquisition de Banimmo exclue).

1) *RENTAL PROPERTIES (excluding the Banimmo sub-group)*

a) *Acquisitions*

Investments made in the first half of the year were as follows:

- *a property complex of 20,000 m², comprising 9,000 m² of office space and 11,000 m² of warehousing, located in Tremblay in France (93). The complex is fully let to the Heidelberg Group and Fret Industries under a lease financing agreement which has been taken over by Affine (as lessee).*
- *75 % of the capital in the Luxembourg company GP Béta Holding, which controls the Belgian group Banimmo, in the amount of €76.3 M.*
- *a preliminary sale agreement for a property complex of approximately 5,000 m² sold prior to the completion of construction for use as office space, located in Lyon (69007) in the "Gerland" district. Delivery is scheduled for October 2006.*

In addition, Affine exercised early its option to buy on a lease-finance contract taken over in 2005, pertaining to a warehouse of 19,211 m² in Vatry (Marne).

Taking into account negotiations underway at the end of the first half of the year, total investments forecast for 2006 should exceed €100 M (excluding the acquisition of Banimmo).

b) Arbitrages

Le groupe (hors Banimmco) a procédé aux ventes suivantes :

- un immeuble de bureaux de 776 m² à Villeneuve d'Ascq (59) ;
- une plate-forme logistique de 21 000 m² à Bondoufle (91), composée de deux bâtiments, à usage d'entrepôts ;
- une surface d'activités de 3 846 m² à Bondy (93) détenue à 50 % par Affine

Ces cessions, d'un montant global de 14,8 M€, ont dégagé une plus-value globale de 27 k€.

Par ailleurs, plusieurs promesses de vente ont été signées pour des régularisations avant la fin de l'exercice.

c) Locations

Outre cinq nouveaux baux signés fin 2005 qui ont pris effet au cours du premier semestre 2006, douze baux ont été régularisés portant sur près de 11 278 m² de locaux. Le taux d'occupation financier du patrimoine (hors immeubles en restructuration) ressort à 95,1 % au 30 juin 2006.

A Bordeaux (33), dans le cadre de la stratégie de restructuration et de recommercialisation du site « des Hangars des Quais », un protocole de résiliation du contrat de sous-location a été signé début juillet avec Truffaut. Ce dernier versera, lors de son départ le 15 novembre, une indemnité de 600 k€.

b) Disposals

The group (excluding Banimmco) sold the following assets:

- *a 776 m² office building in Villeneuve d'Ascq (59);*
- *a 21,000 m² logistics platform in Bondoufle (91), comprising two buildings for use as warehousing;*
- *a 3,846 m² business unit in Bondy (93), which is 50 % owned by Affine*

Total sales amounted to €14.8 M, yielding a total capital gain of €27 K.

In addition, several preliminary sale agreements were signed and are due to be completed before the end of the financial year.

c) Leasing

In addition to five new leases signed at the end of 2005 which came into effect during the first half of 2006, twelve leases, pertaining to premises of almost 11,278 m², were completed. The financial occupancy rate of the group's assets (excluding properties undergoing redevelopment) was 95.1 % as at 30 June 2006.

In Bordeaux (33), as part of the redevelopment and remarketing strategy for the "Hangars des Quais" site, a draft agreement to terminate the subletting contract was signed with Truffaut at the beginning of July. Truffaut will pay compensation of €600 K when leaving on 15 November 2006.

2°) LOCATION-FINANCEMENT

a) *Nouveau contrat*

Au cours du premier semestre 2006, Affine a signé un contrat avec la SAS Mirages portant sur la construction d'un entrepôt de 7 289 m² à Saint-Michel-sur-Orge (91), pour un montant de 6 M€ (engagement pris en compte en 2005).

b) *Levées d'option*

Dix crédits-preneurs ont levé leur option d'achat dont une par anticipation. Après reprise des provisions (article 64), aucune plus-value n'a été dégagée.

c) *Engagements*

A fin juin, le nombre d'actifs adossés aux contrats et avenants s'établit à 219 pour un montant d'engagements nets de 126 M€ contre 131 M€ au 31 décembre 2005.

d) *Redevances*

La poursuite de la diminution des encours due aux fins de contrats conduit à une baisse des redevances qui s'établissent à 16,2 M€ contre 18,9 M€ pour le 1^{er} semestre 2005.

2) *LEASE FINANCE*

a) *New contract*

During the course of the first half of 2006, Affine signed a contract with the firm SAS Mirages pertaining to the construction of a 7,289 m² warehouse in Saint-Michel-sur-Orge (91) in the amount of €6 M. (This commitment was taken into account in 2005).

b) *Options exercised*

Ten lessees exercised their option to buy, one of which through early exercise. After a writeback of provisions (article 64), no capital gains were realised.

c) *Outstanding commitments*

As at the end of June, the number of assets under contracts and supplementary agreements was 219 with net outstanding commitments in the amount of €126 M compared to €131 M as at 31 December 2005.

d) *Fees*

The continued reduction in outstanding commitments resulting from the end of contracts led to a decrease in rents to €16.2 M compared to €18.9 M for the first half of 2005.

3°) GROUPE BANIMMO

Affine a acquis, auprès de Macquarie Global Property Advisors (MGPA) fin février, 75 % du capital de GP Béta Holding qui détient 100 % de la foncière belge Banimmo Real Estate et indirectement (100 %) de Banimmo Real Estate France. Le solde du capital a été acquis par le management du groupe qui a récemment acheté 6 % supplémentaire à Affine.

a) *Banimmo Belgique*

- Tour Brouckère : deux nouveaux baux ont été signés pour environ 4 500 m² (dont un avec La Poste sur 4 305 m²) et deux autres sont en cours de signature.
- Ex-site Honeywell (Parc de Vinci) : après plus de deux ans de négociation, signature d'un contrat avec la Commission Européenne portant sur 12 450 m², à usage d'entrepôt et de bureaux, entièrement rénovés par Banimmo, où seront installés l'imprimerie et le service courrier de la Commission.
- Capellen (Luxembourg) : premier bail conclu avec la société Bull dans cet immeuble récemment construit par Banimmo.
- La Hulpe : négociation pour la signature d'un contrat avec la société Swift portant sur environ 5 000 m².

Banimmo a procédé à la vente d'un terrain d'environ 25 000 m² au Luxembourg, pour un montant total de 9,1 M€ dégageant une plus-value de 25 k€.

b) *Banimmo France*

Clamart (92) : obtention de la CDEC et du permis de construire qui ont fait tous deux l'objet de recours. Ces derniers sont en cours d'analyse pour y remédier. Les pré-commercialisations en cours devraient donner lieu aux premières signatures prévues pour le troisième trimestre 2006.

3) GROUPE BANIMMO

At the end of February, Affine acquired 75 % of the capital of GP Beta Holding from Macquarie Global Property Advisors (MGPA). GP Beta Holding owns 100 % of the Belgian property company Banimmo Real Estate and indirectly (100 %) of Banimmo Real Estate France. The remainder of the capital was acquired by the management of the group, which has recently purchased an additional 6 % stake from Affine.

a) *Banimmo Belgique*

- *Tour Brouckère: two new leases were signed for around 4,500 m² (including one with La Poste for 4,305 m²); two more are being signed.*
- *Former Honeywell site (Parc de Vinci): after over two years of negotiations, a contract was signed with the European Commission pertaining to 12,450 m² for use as warehousing and office space, entirely redeveloped by Banimmo. This will house the Commission's printing and mail departments.*
- *Capellen (Luxembourg): first lease signed with Bull in this building, which was recently built by Banimmo.*
- *La Hulpe: negotiations to sign a contract with the Swift company pertaining to around 5,000 m².*

Banimmo sold a plot of land of around 25,000 m² in Luxembourg for a total of €9.1 M, realising a capital gain of €25 K.

b) *Banimmo France*

Clamart (92): granting of the CDEC (Departmental Commission for Commercial Infrastructure) agreement and building permit, both of which have been subject to appeal. These are currently being analysed in order to resolve the situation. Pre-sales currently underway should result in the first contracts being signed in the third quarter of 2006.

4°) AUTRES FILIALES

a) *Concerto Développement*

Concerto Développement a créé en juin avec Macquarie Global Property Advisors (MGPA) une « joint venture » dont l'objet est de développer un portefeuille de parcs logistiques de grande taille, en France, d'une valeur initiale de 250 M€. La société commune ainsi constituée, développera dans un premier temps, les projets de Hem (59) et de Monteleger (26) de respectivement 42 000 m² et 85 000 m².

Plusieurs programmes portant sur la réalisation de plates-formes logistiques ont été poursuivis ou entrepris :

- Mitry-Mory (77) : le bâtiment de 15 300 m² a été livré en juillet à son utilisateur, le groupe L'Oréal. Ce bâtiment avait été cédé au fonds allemands CGS.
- Marly-la-Ville (95) : le bâtiment de 32 595 m², loué à la société Samada (groupe Monoprix), a été achevé dans le cadre d'un CPI avec CGS, pour une livraison en juillet.
- Leers (59) : les travaux de réhabilitation du bâtiment de 21 000 m², sont en cours : une demande d'autorisation ICPE (rubrique 1510), a été déposée fin juillet afin de pouvoir mettre en conformité cet entrepôt.
- Hem (59) : le permis de construire a été obtenu en mai, et la demande d'autorisation d'exploiter devrait être obtenue en novembre prochain, permettant le lancement du chantier. La commercialisation de ce bâtiment logistique de 42 000 m² débutera en septembre prochain.
- Monteleger (26) : le permis de construire a été obtenu en juin, et l'autorisation d'exploiter devrait être obtenue avant la fin du quatrième trimestre. Un premier bâtiment de 18 482 m² sera livré en septembre 2007 et sera commercialisé dès septembre prochain.

4) OTHER SUBSIDIARIES

a) *Concerto Développement*

Concerto Développement created in June a joint venture with Macquarie Global Property Advisors (MGPA), the purpose of which is to develop a portfolio of large-scale logistics centres in France, with an initial value of €250 M. The jointly-owned company will initially develop projects in Hem (59) and Monteleger (26), of 42,000 m² and 85,000 m² respectively.

Work has continued or begun on several logistics platform development projects:

- *Mitry-Mory (77): the 15,300 m² was delivered to its user, the L'Oréal group, in July. The building had been sold to the Germany fund CGS.*
- *Marly-la-Ville (95): the 32,595 m² building, let to Samada (Monoprix group) was completed as part of a property development contract (CPI) with CGS, and delivered in July.*
- *Leers (59): works to renovate the 21,000 m² building are underway: an ICPE (Classified Installation for the Protection of the Environment, section 1510) authorisation application was filed at the end of July in order to bring the warehouse up to standard.*
- *Hem (59): the building permit was received in May, and the authorisation to operate application should be approved next November, which will allow works to begin on the site. Marketing of the 42,000 m² logistics building will be launched in next September.*
- *Monteleger (26): the building permit was approved in June, and the authorisation to operate should be granted before the end of the fourth quarter. An initial 18,482 m² building will be delivered in September 2007 and will be marketed from next September.*

- La Bisbal del Penedes (Espagne) : Concerto Développement Ibérica a livré son premier bâtiment en Espagne. Cet ensemble logistique de 15 250 m², a été loué à la société Carreras Almacenaje y Distribucion. La vente de cet immeuble a été finalisée le 29 juin dernier, avec Crescent Euro Industrial Lux (fonds conjoint de UBS AG et de Crescent Euro).

Le sous-groupe Concerto Développement a dégagé un bénéfice consolidé part du groupe de 1 092 K€ contre une perte de 547 K€ pour le premier semestre de 2005.

b) *Promaffine*

Au cours du premier semestre de l'année 2006, Promaffine a poursuivi le développement des différentes opérations en cours :

- Paris 16^{ème} - 29 rue Copernic : la première tranche de travaux de l'opération a été entreprise et la commercialisation représente 75 % du programme ;
- Dole (39) : la commercialisation des lots représente 90 % du stock de l'opération ;
- Paris 11^{ème} - rue Bréguet, rue du Chemin vert : un nouveau projet de 28 000 m² d'hôtel d'activités et de commerces a été élaboré afin de déposer une demande de permis de démolir et de construire en juillet 2006 ;
- Rennes Chantepie : le permis de construire pour une centaine de logements, à réaliser en deux tranches, doit être déposé au troisième trimestre 2006.

Le sous-groupe Promaffine a dégagé une perte nette consolidée part du groupe de 133 K€ contre un bénéfice de 3 K€ au 30 juin 2005.

- *La Bisbal del Penedes (Spain): Concerto Développement Ibérica delivered its first building in Spain. The 15,250 m² logistics complex has been let to the company Carreras Almacenaje y Distribucion. The sale of the building to Crescent Euro Industrial Lux (jointly owned by UBS AG and Crescent Euro) was finalised on 29 June.*

The sub-group Concerto Développement achieved consolidated net profits (group share) of €1,092 K compared to a loss of €547 K for the first half of 2005.

b) *Promaffine*

During the first half of 2006, Promaffine continued to develop various projects already underway:

- *Paris 16 - 29 rue Copernic: the first tranche of works for the project has begun; 75 % of the building is being marketed;*
- *Dole (39): 90 % of the total plots are sold;*
- *Paris 11 - rue Bréguet, rue du Chemin Vert: a new 28,000 m² business and retail centre project has been drawn up in order to file a demolition and building permit application in July 2006;*
- *Rennes Chantepie: the building permit for around one hundred homes, to be built in two tranches, will be filed during the third quarter of 2006.*

The Promaffine sub-group realised a net loss (group share) of €133 K compared to a profit of €3 K as at 30 June 2005.

c) *Buro Facility (BFI)*

Le développement du réseau s'est poursuivi avec l'agrandissement du centre de La Défense (qui occupe dorénavant 2 000 m²), le lancement de deux nouvelles implantations à Neuilly et Lille, et le rachat de groupe Azur qui exploite trois centres d'affaires à Nice et Sophia Antipolis.

L'ensemble de ces opérations positionne l'activité du réseau sur un chiffre d'affaires de l'ordre de 6 M€.

Le sous-groupe BFI a dégagé au premier semestre une perte nette consolidée part du groupe de 861 K€.

d) *Affine building construction & design (Abcd)*

Affine building construction and design (Abcd), spécialisée dans l'ingénierie de la construction de bâtiments tertiaires, a été créée en janvier 2006 ; plusieurs opérations ont déjà été signées :

- Savigny sur Clairis (89) : en avril, un contrat pour la réalisation d'une plate-forme logistique d'une surface de 60 000 m² dont la livraison du bâtiment est prévue pour la fin de l'année.
- Vatry (51) : en juin, un contrat pour la réalisation d'une plate-forme logistique d'une surface de 52 000 m² avec la société Gazeley, filiale de Wal Mart en qualité d'investisseur. La première tranche du projet doit être livrée en juin 2007. Ce bâtiment sera exploité par le logisticien Norbert Dentressangle qui assurera la logistique des produits du distributeur Cora.

Par ailleurs, Abcd réalisera les deux opérations de Hem (59) et Monteleger (26) montées par Concerto Développement.

Abcd a créé une filiale en Allemagne dont le siège social est à Saarbrücken. Une filiale espagnole est en cours de création, avec son siège social à Barcelone.

Abcd a dégagé au premier semestre une perte consolidée part du groupe de 423 k€.

c) *Buro Facility (BFI)*

The network has continued to grow, with the enlargement of the La Défense centre (which now covers 2,000 m²), the launch of two new centres in Neuilly and Lille, and the acquisition of the Azur group, which operates three business centres in Nice and Sophia Antipolis.

Together these operations lead to total sales for the network of around €6 M.

The BFI sub-group realised a consolidated net loss (group share) of €861 K for the first half of the year.

d) *Affine building construction & design (Abcd)*

Affine building construction and design (Abcd), which specialises in construction engineering for non-residential buildings, was created in January 2006; several contracts have already been signed:

- *Savigny sur Clairis (89): a contract was signed in April for the construction of a 60,000 m² logistics platform. Delivery of the building is scheduled for the end of the year.*
- *Vatry (51): a contract was signed in June for the construction of a 52,000 m² logistics platform with Gazeley, a WalMart subsidiary, as an investor. The first tranche of the project will be delivered in June 2007. The building will be operated by the logistics firm Norbert Dentressangle, which will provide logistics services for the distribution company Cora.*

In addition, Abcd will be responsible for implementing the two projects in Hem (59) and Monteleger (26) set up by Concerto Développement.

Abcd has created a subsidiary in Germany, whose head office is located in Saarbrücken. A Spanish subsidiary, with its head office in Barcelona, is in the course of being set up.

Abcd realised a consolidated loss (group share) of €423 K for the first half of the year.

5°) REFINANCEMENT

Dans le cadre des investissements réalisés, plusieurs nouveaux emprunts ont été contractés :

- en complément du crédit-bail contracté par la SNC Les Jardins des Quais, la Société Générale finance partiellement les comptes courants d'associés à hauteur de 7,5 M€ ;
- refinancement de 18 M€ par le Crédit Agricole d'Ile-de-France de l'acquisition d'un entrepôt à Saint-Cyr-en-Val (45) suite à la levée d'option anticipée du crédit-bail en 2005 ; le concours de 6,9 M€ mis en place lors de l'acquisition du contrat de crédit-bail a été remboursé ;
- ouverture de crédit de 60 M€ par Fortis Bank (France) pour l'acquisition des titres de GP Béta Holding, société faîtière du groupe Banimmo ;
- refinancement par le Crédit Foncier du crédit-bail mis en place en faveur de SAS Mirages à hauteur de 5,4 M€.

Par ailleurs, les ouvertures de crédits confirmés à court terme auprès d'établissements bancaires s'élèvent désormais pour Affine à plus de 31 M€, permettant au groupe de se positionner rapidement sur une opportunité dans l'attente de la mise en place du financement long terme. Les sous-groupes Concerto Développement et Promaffine disposent quant à eux de lignes de crédit spécifiques dont le montant représente 3,3 M€.

Au 30 juin, sur la base des comptes consolidés, la dette financière nette, incluant la dette d'acquisition et l'endettement propre de Banimmo, s'établit à 554 M€ contre 302 M€ au 31 décembre 2005 ; elle représente 2,0 fois la valeur de l'actif net réévalué de liquidation contre 1,1 fois à la fin de l'exercice précédent. Le rapport des frais financiers nets annualisés sur la moyenne des dettes envers les établissements de crédit reste stable à 4,3 %. La durée résiduelle moyenne de la dette (hors ligne de crédit Banimmo) s'établit à 6,3 années contre 6,9 années fin 2005.

5) REFINANCING

Several new loans have been taken out relating to the investments made:

- *in addition to its lease finance to Les Jardins des Quais partnership, Société Générale is providing partial refinancing for shareholders loan in the amount of €7.5 M;*
- *refinancing of €18 M by Crédit Agricole d'Ile-de-France for the acquisition of a warehouse in Saint-Cyr-en-Val (45), further to the early exercise of the option on the lease in 2005; the financing of €6.9 M put in place when the leasing contract was acquired was paid back;*
- *credit facility of €60 M from Fortis Bank (France) for the acquisition of stocks in GP Béta Holding, the holding company for the Banimmo group;*
- *refinancing by Crédit Foncier of the lease finance granted to SAS Mirages, in the amount of €5.4 M.*

Short-term confirmed credit facilities agreed with banking institutions now amount to more than €31 M, allowing the group to take advantage of opportunities rapidly whilst long-term financing is put in place. The Concerto Développement and Promaffine sub-groups have their own dedicated lines of credit, representing an amount of €3.3 M.

As at 30 June, on the basis of the consolidated accounts, net financial debt including acquisition debt and Banimmo's own debt was €554 M compared to €302 M as at 31 December 2005; this represents 2.0 times the value of net assets revalued on a liquidation basis compared to 1.1 times at the end of the previous financial year. The ratio of net annualised financing costs to the average of debts toward credit institutions was 4.3 %. The average duration of debts outstanding was 6.3 years compared to 6.9 years as at the end of 2005.

6°) BOURSE

La société, cotée sur l'Eurolist d'Euronext, fait partie de l'indice SBF 250 (CAC Small90) et est admise au segment Next Prime. Elle a intégré l'indice EPRA au mois de Juin 2006. Fortis Securities France est chargée depuis 2003 d'assurer la cotation du titre en continu et d'en favoriser les transactions dans le cadre d'un contrat de liquidité. Le volume moyen des titres échangés sur les 6 premiers mois s'établit à 2 289 transactions par jour, contre 1 469 pour l'année 2005.

L'assemblée générale du 21 avril 2006 ayant donné à chaque actionnaire une option pour le paiement du dividende en numéraire ou en actions, l'exercice de cette option a permis la création de 15 280 actions.

Au 30 juin 2006, le capital social d'Affine est de 47 600 000 € divisé en 2 699 999 actions ordinaires, de même catégorie et entièrement libérées.

Au cours du semestre, le titre a progressé de 22 % pour clôturer à 108,50 €/action fin juin.

6) STOCK MARKET

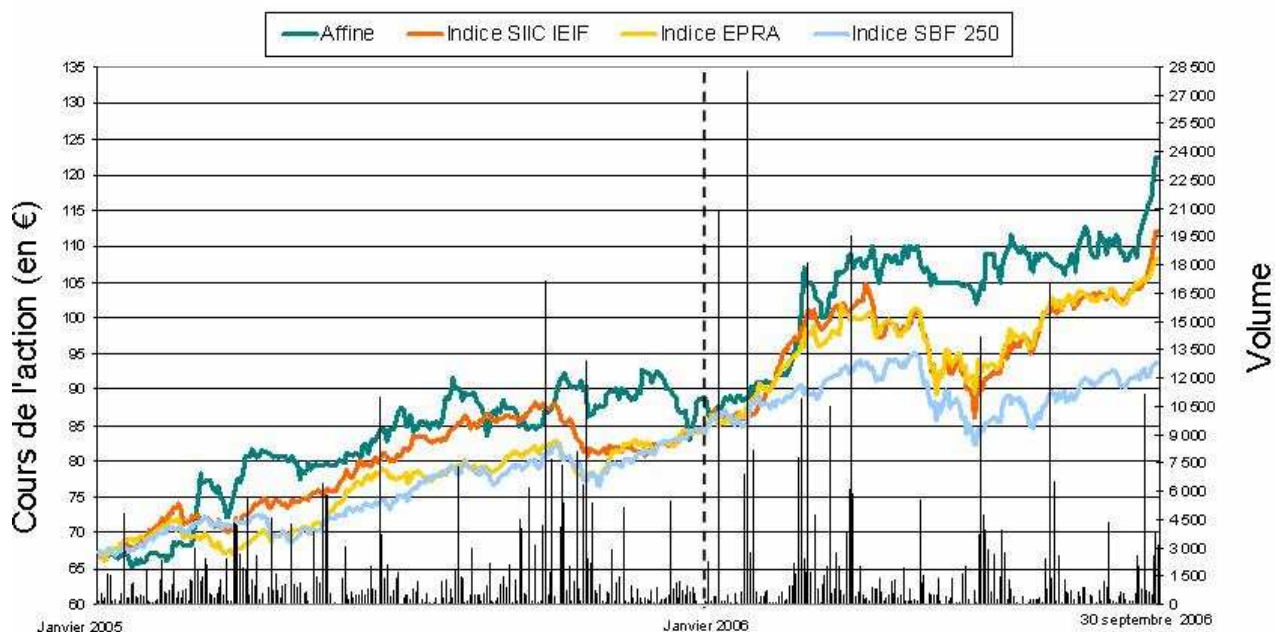
The company is listed on the Euronext Eurolist, included in the SBF 250 (CAC Small90) index and qualifies for the Next Prime segment. It entered the EPRA index in June 2006. Since 2003 Fortis Securities France has been in charge of ensuring that the stock is continuously quoted and encouraging transactions under the terms of a liquidity contract. The average volume of stocks traded during the first six months of the year was 2,289 transactions per day, compared to 1,469 for the year 2005.

The annual general meeting held on 21 April 2006 offered every shareholder the option to have the dividend paid in either cash or shares and the exercise of this option led to the creation of 15,280 shares.

As at 30 June 2006, Affine's share capital amounted to €47,600,000 divided into 2,699,999 ordinary shares, all of the same category and fully paid up.

The value of the stock increased by 22 % during the first half of the year to close at €108.50/share at the end of June.

Evolution du titre AFFINE – AFFINE share price
(Code ISIN ISIN code: FR 0000036105)



7°) RESULTATS

a) Comptes consolidés

Le résultat courant consolidé s'élève à 23,1 M€, à comparer à celui publié au premier semestre 2005 (6,2 M€). Cette augmentation de 16,9 M€ comprend à hauteur de :

- 2,7 M€, l'effet du passage en « juste valeur » sur le patrimoine détenu au 30 juin 2005
- 10 M€, la contribution (sur 4 mois) de Banimmo, résultant pour l'essentiel de réévaluations d'immeubles en cours de cession
- 4,2 M€, l'activité propre d'Affine.

Le résultat net quadruple également par rapport à l'an passé pour atteindre 22,0 M€ (dont 19,2 M€ part du groupe).

b) Comptes sociaux

Grâce à une forte progression des loyers de location (+ 27 % par rapport au 1^{er} semestre 2005), qui a plus que compensé la poursuite de la diminution des redevances de crédit-bail (- 15 %), ainsi qu'au montant élevé de dividendes versés par les filiales (Banimmo en particulier), le résultat d'exploitation a enregistré une croissance soutenue pour s'établir à 9,3 M€ au 1^{er} semestre 2006 contre 7,7 M€ l'an passé (+ 20,2 %). En raison d'une charge fiscale plus lourde, le résultat net s'élève à 8,4 M€ contre 7,5 M€ au 1^{er} semestre 2006 (+ 11,6 %).

7) RESULTS

a) Consolidated statements

Consolidated profits were €23.1 M, compared to the €6.2 M published for the first half of 2005. This increase of €16.9 M was made up of:

- €2.7 M, the effect of the transition to "fair value" of the assets held on 30 June 2005*
- €10 M, the contribution made by Banimmo (over four months), largely arising from revaluations of properties in the course of being sold*
- €4.2 M, Affine increased activity.*

Net profits quadrupled compared to last year to reach €22.0 M (group share €19.2 M).

b) Company statements

As a result of the strong growth in rents (+27 % compared to the first half of 2005), which more than compensated for the decline in leasing fees (-15 %), and the higher dividends paid by the subsidiaries (Banimmo in particular), operating profits showed steady growth to reach €9.3 M for the first half of 2006 compared to €7.7 M last year (+20.2 %). Due to a higher tax burden, net profits increased to €8.4 M for the first half of 2006 compared to €7.5 M (+11.6 %).

8°) PERSPECTIVES

Au-delà de l'acquisition de Banimmo, Affine a poursuivi une politique active d'investissements dont le montant total devrait approcher 100 M€ pour l'ensemble de l'année. Parallèlement, ses filiales poursuivent leur développement, l'évolution de la situation locative et les décisions d'arbitrage devraient entraîner au second semestre un nouveau résultat d'ampleur exceptionnelle chez Banimmo. Il apparaît ainsi que la très forte croissance externe réalisée en début d'année permet d'escompter un enrichissement durable de la société par rapport au périmètre antérieur ; en conséquence, le résultat consolidé de l'année devrait lui aussi être en progression sensible par rapport à 2005.

8) PROSPECTS

In addition to the acquisition of Banimmo, Affine has continued to pursue an active investment policy, the total of which should be close to €100 M for the full year. At the same time, its subsidiaries are pursuing their own growth, and the development of the rental market and arbitrage decisions should bring substantial exceptional new profits for Banimmo in the second half. The very important external growth operation achieved at the beginning of the year means that the company prosperity will be enhanced in the long term compared to the previous prospects; as a result, consolidated profits for the year should also increase significantly compared to 2005.



Alma court - Belgique



Honeywell - Belgique



Tremblay en France (93) - Heidelberg



L'Oréal à Mitry Mory (77)



Saint Cvr en Val (45)

COMPTES CONSOLIDES - CONSOLIDATED STATEMENTS

COMPTE DE RESULTAT
(présentation économique)

PROFIT AND LOSS ACCOUNT
(economic presentation)

	Pro forma 30/06/2005 (M€) (EURm)	Pro forma 31/12/2005 (M€) (EURm)	30/06/2006 (M€) (EURm)	
<u>IMMEUBLES DE PLACEMENT</u>	<u>15,3</u>	<u>64,6</u>	<u>37,1</u>	<u>RENTAL PROPERTIES</u>
Produits (hors plus-values de cessions)	17,4	75,0	49,4	<i>Income (disposals excluded)</i>
Charges (hors moins-values de cessions)	(4,4)	(14,4)	(12,3)	<i>Expenses(disposals excluded)</i>
Résultat de cessions	2,3	4,0	0,1	<i>Net gain from disposals</i>
<u>LOCATION-FINANCEMENT</u>	<u>5,1</u>	<u>11,0</u>	<u>4,2</u>	<u>LEASE FINANCE</u>
Produits	6,0	14,4	5,3	<i>Income</i>
Charges	(1,7)	(6,4)	(1,2)	<i>Expenses</i>
Résultat de cessions	0,8	3,0	0,1	<i>Net gain from disposals</i>
<u>OPERATIONS IMMOBILIERES</u>	<u>1,1</u>	<u>2,5</u>	<u>2,7</u>	<u>DEVELOPMENT</u>
Produits	2,1	21,9	26,7	<i>Income</i>
Charges	(1,0)	(19,3)	(24,0)	<i>Expenses</i>
<u>INTERETS, DIVIDENDES ET AUTRES</u>	<u>(6,2)</u>	<u>(14,1)</u>	<u>(10,4)</u>	<u>INTEREST, DIVIDENDS & MISCELLANEOUS</u>
Produits	2,4	3,9	2,8	<i>Income</i>
Charges	(8,6)	(18,0)	(13,2)	<i>Expenses</i>
PRODUIT NET BANCAIRE	15,4	64,1	33,6	NET BANKING INCOME
Frais de personnel	(3,0)	(5,9)	(4,6)	<i>Personnel expenses</i>
Autres frais administratifs	(3,4)	(7,9)	(6,2)	<i>Other administrative expenses</i>
Variation de valeurs des écarts d'acquisition et divers	0,0	3,1	0,2	<i>Goodwill variation and miscellaneous</i>
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	8,9	53,4	23,1	PROFIT BEFORE TAX
Impôt sur les sociétés et divers	(1,0)	(0,3)	(1,1)	<i>Income tax and miscellaneous</i>
RESULTAT NET	7,9	53,0	22,0	NET PROFIT
Dont part du groupe	8,1	52,6	19,2	<i>of which group share</i>
dont part des minoritaires	(0,2)	0,4	2,8	<i>of which minority interests</i>

Pro forma : juste valeur, *fair-value*

COMPTES CONSOLIDES - CONSOLIDATED STATEMENTS

BILAN
(présentation économique)

BALANCE SHEET
(economic presentation)

	Pro forma 31/12/2005 (M€) (EURm)	30/06/2006 (M€) (EURm)	
ACTIF			ASSETS
Caisses, autres prêts et créances sur établissements de crédit	36,3	49,5	<i>Cash and bank</i>
Prêts et créances sur la clientèle	29,9	22,6	<i>Client receivables</i>
Actifs financiers	33,7	34,7	<i>Financial assets</i>
Opérations de location-financement	138,3	129,5	<i>Lease Finance</i>
Immeubles de placement et ITNL	403,0	716,9	<i>Rental properties</i>
Autres immobilisations	0,6	1,0	<i>Other fixed assets</i>
Comptes de régularisation et actifs divers	30,1	56,3	<i>Prepayments and other assets</i>
Ecart d'acquisition	4,9	4,9	<i>Goodwill</i>
TOTAL DE L'ACTIF	676,8	1 015,4	TOTAL ASSETS
PASSIF			LIABILITIES
Dettes envers les établissements de crédit	337,9	603,2	<i>Bank debt</i>
Dettes envers la clientèle	9,3	7,8	<i>Client payables</i>
Dettes représentées par un titre	0,0	0,0	<i>Bonds</i>
Comptes de régularisation et passifs divers	65,1	97,9	<i>Accrued expenses and other liabilities</i>
PASSIF ENVERS LES TIERS			LIABILITIES TO THIRD PARTIES
Provisions pour risques et charges	0,2	3,2	<i>Provisions for risks and contingent liabilities</i>
Obligations remboursables en actions	30,8	30,8	<i>Mandatory convertible bonds</i>
Capital	47,3	47,6	<i>Share capital</i>
Primes d'émission	22,1	23,4	<i>Issue premiums</i>
Actions propres	(0,4)	(0,6)	<i>Treasury stocks</i>
Réserves, report à nouveau	104,1	170,5	<i>Reserves, retained earnings</i>
- part du groupe	103,4	145,3	<i>- group share</i>
- part des minoritaires	0,7	25,2	<i>- minority interests</i>
Gains ou pertes latents ou différés	7,2	9,5	<i>Unrealised profit or loss</i>
Résultat net	53,0	22,0	<i>Net profit</i>
- part du groupe	52,6	19,2	<i>- group share</i>
- part des minoritaires	0,4	2,8	<i>- minority interests</i>
FONDS PROPRES	264,1	303,2	SHAREHOLDERS' EQUITY
TOTAL DU PASSIF	676,8	1 015,4	TOTAL LIABILITIES

Pro forma : juste valeur, *fair-value*

COMPTES SOCIAUX - COMPANY STATEMENTS

COMPTE DE RESULTAT
(présentation économique)

PROFIT AND LOSS ACCOUNT
(economic presentation)

	30/06/2005 (M€) (EURm)	31/12/2005 (M€) (EURm)	30/06/2006 (M€) (EURm)	
IMMEUBLES DE PLACEMENT	10,6	24,4	11,4	<u>RENTAL PROPERTIES</u>
Produits (hors plus-values de cessions)	12,9	30,9	16,1	<i>Income (disposals excluded)</i>
Charges (hors moins-values de cessions)	(6,5)	(15,5)	(8,2)	<i>Expenses (disposals excluded)</i>
Résultat de cessions	4,2	9,0	3,5	<i>Net gain from disposals</i>
LOCATION-FINANCEMENT	6,2	14,7	5,4	<u>LEASE FINANCE</u>
Redevances	26,1	60,1	39,7	<i>Income</i>
Charges	(19,9)	(45,4)	(34,4)	<i>Expenses</i>
INTERETS, DIVIDENDES ET AUTRES	(3,8)	(11,0)	(1,2)	<u>INTEREST, DIVIDENDS AND OTHER</u>
Produits	3,9	5,0	7,3	<i>Income</i>
Charges	(7,7)	(16,0)	(8,5)	<i>Expenses</i>
PRODUIT NET BANCAIRE	13,0	28,0	15,5	NET BANKING INCOME
Frais de personnel	(2,1)	(3,7)	(2,1)	<i>Personnel expenses</i>
Autres frais administratifs	(3,1)	(6,5)	(4,0)	<i>Other administrative expenses</i>
Divers	0,0	0,4	(0,2)	<i>Miscellaneous</i>
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	7,8	18,1	9,3	PROFIT BEFORE TAX
Résultat exceptionnel	0,0	0,0	0,0	<i>Exceptional profit</i>
Impôt sur les sociétés	(0,2)	(7,1)	(0,8)	<i>Income tax</i>
Dotation aux provisions réglementées	0,0	0,0	(0,1)	<i>Regulated provisions</i>
RESULTAT NET	7,5	11,0	8,4	NET PROFIT

COMPTES SOCIAUX - COMPANY STATEMENTS

**BILAN
(présentation économique)**

**BALANCE SHEET
(economic presentation)**

	30/06/2005 (M€) (EURm)	31/12/2005 (M€) (EURm)	30/06/2006 (M€) (EURm)	
ACTIF				ASSETS
Caisses et créances sur établissements de crédit	32,4	34,4	40,0	<i>Cash and bank</i>
Créances sur la clientèle	16,1	23,4	16,8	<i>Client receivables</i>
Obligations, actions et autres titres monétaires	6,3	4,9	2,1	<i>Bonds, shares and other money-market securities</i>
Participations, activités de portefeuille et parts dans les entreprises liées	73,1	49,4	124,8	<i>Participations and investments in group companies</i>
Location-financement	158,0	141,0	133,0	<i>Lease finance</i>
Immeubles de placement	219,2	227,5	222,3	<i>Rental Properties</i>
Autres immobilisations	2,5	24,7	20,9	<i>Other fixed assets</i>
Actions propres	0,5	0,4	0,6	<i>Treasury stocks</i>
Autres actifs	2,8	6,1	5,9	<i>Other assets</i>
Comptes de régularisation	5,2	4,6	4,8	<i>Prepayments</i>
TOTAL DE L'ACTIF	516,2	516,5	571,3	TOTAL ASSETS
PASSIF				LIABILITIES
Dettes envers les établissements de crédit	293,9	287,4	347,0	<i>Bank debt</i>
Comptes créditeurs de la clientèle	10,2	8,1	6,8	<i>Client payables</i>
Dettes représentées par un titre	0,0	0,0	0,0	<i>Bonds</i>
Autres passifs	16,3	21,4	18,5	<i>Other liabilities</i>
Comptes de régularisation	5,2	5,2	5,6	<i>Accrued expenses</i>
PASSIF ENVERS LES TIERS	325,5	322,1	377,9	LIABILITIES TO THIRD PARTIES
Provisions pour risques et charges	0,0	0,0	0,0	<i>Provisions for risks and contingency liabilities</i>
Obligations remboursables en actions	30,1	30,3	30,2	<i>Mandatory convertible bonds</i>
Capital	45,5	47,3	47,6	<i>Share capital</i>
Primes d'émission	22,1	22,1	23,4	<i>Issue premiums</i>
Réserves, report à nouveau	85,4	83,6	83,8	<i>Reserves, retained earnings</i>
- dont écart de réévaluation	38,3	32,9	19,1	<i>- of which variances from revaluation</i>
Résultat net	7,5	11,0	8,4	<i>Net profit</i>
FONDS PROPRES	190,6	194,4	193,4	SHAREHOLDERS EQUITY
TOTAL DU PASSIF	516,2	516,5	571,3	TOTAL LIABILITIES