



Groupe Affine

DOCUMENT DE REFERENCE



En application de son règlement n° 98-01, la Commission des Opérations de Bourse a enregistré le présent document de référence le 9 septembre 2003 sous le numéro R.03-182.

Il ne peut être utilisé à l'appui d'une opération financière que s'il est complété par une note d'opération visée par la Commission des Opérations de Bourse.

Ce document de référence a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

Cet enregistrement, effectué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée sur la situation de la Société, n'implique pas authentification des éléments comptables et financiers présentés.

Affine
Société Anonyme au capital de 40.000.000 euros
Siège Social : 65, rue d'Anjou - 75008 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
1.3.3	Honoraires des commissaires aux comptes et des membres de leurs réseaux pris en charge par le Groupe	5
1.4	Attestation des commissaires aux comptes	5
1.5	Politique d'information	6
2	EMISSION / ADMISSION DE VALEURS MOBILIERES	7
3	RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT L'EMETTEUR ET SON CAPITAL	7
3.1	Renseignements concernant la société	7
3.1.1	Dénomination sociale : AFFINE	7
3.1.2	Siège social : 65, rue d'Anjou – 75008 Paris	7
3.1.3	Forme juridique : société anonyme à conseil d'administration	7
3.1.4	Date de constitution : janvier 1971 (ex Immobilail)	7
3.1.5	Objet social (Article 2 des statuts)	7
3.1.6	Registre du Commerce et des Sociétés : 712 048 735 RCS Paris	8
3.1.7	Numéro et dénomination du secteur d'activité (classification FTSE)	8
3.1.8	Lieu où peuvent être consultés les documents juridiques relatifs à la société : au siège social de la société, 65, rue d'Anjou – 75008 Paris	8
3.1.9	Exercice social : d'une durée de douze mois, il commence le 1 ^{er} janvier et s'achève le 31 décembre	8
3.1.10	Répartition statutaire des bénéfiques (articles 9 et 36 des statuts)	8
3.1.11	Assemblées générales - Droit de vote double (article 29 des statuts)	9
3.1.12	Déclaration de franchissement de seuils : Article 9, alinéa 7 et suivant des statuts	9
3.1.13	Titres au porteur identifiables (article 7 des statuts)	10
3.1.14	Rachat par la société de ses propres actions	10
3.1.15	Capital autorisé non émis : Néant	11
3.1.16	Autres titres donnant accès au capital : Néant	11
3.1.17	Capital potentiel (options de souscription d'actions) : Néant	11
3.1.18	Evolution du capital au cours des cinq dernières années jusqu'à ce jour	11
3.2	Répartition actuelle 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	14
4	RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'ACTIVITE DU GROUPE	15
4.1	Présentation de la société et du groupe	15
4.1.1	Historique de la société et du groupe	15
4.1.2	Organigramme du Groupe au 30 juin 2003	15
4.1.3	Chiffres-clés du groupe Affine	16
4.1.4	L'actif net réévalué (ANR)	16
4.2	Les secteurs d'activité du Groupe Affine	17
4.2.1	Un métier : l'immobilier d'entreprise	17
4.2.2	Patrimoine au 31 décembre 2002 (en % de la valeur d'investissement d'origine)	17
4.2.3	L'activité des filiales	17
4.2.4	Résultat par activité	18
4.3	Le Marché immobilier d'exploitation	18
4.3.1	Evolution du marché	18
4.3.2	Le positionnement du Groupe Affine	20
4.4	Investissements	20
4.5	Effectifs moyens du Groupe	21
4.6	Facteurs de risques	22
4.6.1	Risques financiers	22
4.6.2	Risques industriels et environnementaux	23
4.6.3	Risques de crédit	23
4.6.4	Risques immobiliers	23
4.6.5	Risques de règlement	23
4.6.6	Assurances	23
4.7	Situation fiscale	23
4.8	Faits exceptionnels et litiges	24

5	PATRIMOINE – SITUATION FINANCIERE - RESULTATS.....	24
5.1	Rapports des Commissaires aux Comptes : Exercice 2002	24
5.2	Comptes sociaux au 31 décembre 2002	28
5.3	Comptes consolidés au 31 décembre 2002.....	54
5.4	Ratios bancaires réglementaires	84
6	ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE	86
6.1	Conseil d'Administration au 14 mai 2003.....	86
6.2	Intérêts des dirigeants dans le capital de la société.....	88
6.3	Schémas d'intéressement du personnel.....	88
6.4	Gouvernement d'entreprise	89
6.5	Fonctionnement des organes de direction et de surveillance	89
7	RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'EVOLUTION RECENTE ET LES PERSPECTIVES D'AVENIR	92
7.1	Evolution.....	92
7.2	Dernière publication légale de situation trimestrielle.....	92
7.3	Perspectives	93
7.4	Conséquences de l'adoption du statut des SIIC par la société.....	93

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
Vice Président et Directeur Général Délégué

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

« A notre connaissance, les données du présent document de référence sont conformes à la réalité ; elles comprennent toutes les informations nécessaires aux investisseurs pour fonder leur jugement sur le patrimoine, l'activité, la situation financière, les résultats et les perspectives de l'émetteur ; elles ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée ».

Paris, le 9 septembre 2003
Madame Maryse Aulagnon
Président-Directeur Général

Monsieur Alain Chaussard
Vice Président et 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 TOUCHE TOHMATSU
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 TOUCHE TOHMATSU)
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

1.3.3 Honoraires des commissaires aux comptes et des membres de leurs réseaux pris en charge par le Groupe

En K€	CAILLIAU DEDOUIT et Associés				DELOITTE TOUCHE TOHMATSU			
	Montant		%		Montant		%	
	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001
Audit								
Commissariat aux comptes, Certification, examen des comptes individuels et consolidés	153,6	128,3	99,35	100	63,60	57,50	98,44	47,13
Missions accessoires	1		0,65		1	64,50	1,66	52,86
Total	154,6	128,3	100	100	64,50	122	100	100

1.4 Attestation des commissaires aux comptes

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
185, avenue Charles de Gaulle
92200 Neuilly-sur-Seine

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIES
19, rue Clément Marot
75008 Paris

AFFINE
Société Anonyme
65, rue d'Anjou
75008 Paris

AVIS

DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Sur le document de référence

En notre qualité de commissaire aux comptes de la société AFFINE et en application du règlement COB n° 98-01, nous avons procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes historiques données dans le présent document de référence.

Ce document de référence a été établi sous la responsabilité du Président-Directeur Général et du Vice Président et Directeur Général Délégué. Il nous appartient d'émettre un avis sur la sincérité des informations qu'il contient portant sur la situation financière et les comptes.

Nos diligences ont consisté, conformément aux normes professionnelles applicables en France, à apprécier la sincérité des informations portant sur la situation financière et les comptes, à vérifier leur concordance avec les comptes ayant fait l'objet d'un rapport. Elles ont également consisté à lire les autres informations contenues dans le document de référence, afin d'identifier le cas échéant les incohérences significatives avec les informations portant sur la situation financière et les comptes, et de signaler les informations manifestement erronées que nous aurions relevées sur la base de notre connaissance générale de la société acquise dans le cadre de notre mission. Ce document de référence ne contenant pas de données prévisionnelles isolées résultant d'un processus d'élaboration structuré, notre lecture n'a pas eu à prendre en compte les hypothèses retenues par les dirigeants et leur traduction chiffrée.

Pour les exercices clos les 31 décembre 2002 et 2001.

Les comptes annuels et les comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2002, arrêtés par le conseil d'administration, ont fait l'objet d'un audit par nos soins, selon les normes professionnelles applicables en France, et ont été certifiés sans réserve.

Le rapport relatif aux comptes consolidés comporte l'observation suivante :

« Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le chapitre II Principes comptables et Méthodes d'évaluation et sur le chapitre V Comptes proforma - Tableaux de passage de l'annexe qui exposent l'incidence sur les comptes de la 1^{ère} application des méthodes préférentielles relatives aux coûts d'émission d'emprunts et aux contrats à long terme, ainsi que l'impact sur les capitaux propres de ces changements de méthode. »

Le rapport relatif aux comptes annuels comporte l'observation suivante :

« Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le chapitre II Principes comptables et Méthodes d'évaluation et sur le chapitre V Comptes proforma - Tableaux de passage de l'annexe qui exposent l'incidence sur les comptes de l'absorption de la société IMMOCREDIT et de la 1^{ère} application de la méthode préférentielle relative aux coûts d'émission d'emprunts, ainsi que l'impact sur les capitaux propres de ce changement de méthode. »

Les comptes annuels et les comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2001, arrêtés par le conseil d'administration, ont fait l'objet d'un audit par nos soins, selon les normes professionnelles applicables en France, et ont été certifiés sans réserve.

Le rapport relatif aux comptes consolidés comporte l'observation suivante :

« Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « II.1 : Principes de consolidation » de l'annexe relative au changement de présentation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2001 lié à la première application du règlement 2000-04 du Comité de la Réglementation Comptable et sur la note « V. : Proforma comparatif » qui expose la méthode de réalisation des comptes proforma de l'exercice clos le 31 décembre 2000. »

Le rapport relatif aux comptes annuels comporte l'observation suivante :

« Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « II.1 : Principes et méthodes comptables » de l'annexe relative au changement de présentation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2001 lié à la première application du règlement 2000-03 du Comité de la Réglementation Comptable. »

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2000.

Les comptes annuels et les comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2000, arrêtés par le conseil d'administration, ont fait l'objet d'un audit par le cabinet Cailliau Dedouit et Associés et le cabinet Geric, selon les normes professionnelles applicables en France, et ont été certifiés sans réserve.

Le rapport relatif aux comptes consolidés comporte l'observation suivante :

« Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur l'homogénéisation des modalités d'amortissement exposée dans l'annexe aux comptes consolidés, à la note II-2. »

Le rapport relatif aux comptes annuels comporte l'observation suivante :

« Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur l'homogénéisation des modalités d'amortissement des immeubles en crédit-bail exposée dans la note II de l'annexe. »

Sur la base de ces diligences, nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité des informations portant sur la situation financière et les comptes, présentées dans ce document de référence.

Fait à Paris et Neuilly-sur-Seine, le 9 septembre 2003
Les Commissaires aux Comptes

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIES

Laure SILVESTRE-SIAZ

Albert AIDAN

Jean-Jacques DEDOUIT

1.5 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 définitifs	31/12/2002	24/03/2003
Assemblée Générale Ordinaire		14/05/2003
Résultats semestriels	30/06/2003	17/10/2003

2 EMISSION / ADMISSION DE VALEURS MOBILIERES

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 : 65, rue d’Anjou – 75008 Paris

3.1.3 Forme juridique : société anonyme à conseil d’administration

3.1.4 Date de constitution : janvier 1971 (ex Immobail)

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 : au siège social de la société, 65, rue d'Anjou – 75008 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 des statuts

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, bénéfices 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 des sociétés, 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

Procès-verbal de l'Assemblée générale ordinaire du 14 mai 2003 : Cinquième résolution

L'Assemblée générale ordinaire :

- Renouvelle l'autorisation donnée à la société, conformément à l'article L 225-209 du Code de Commerce (anciennement article 217-2 de la Loi du 24 juillet 1966), d'intervenir en Bourse sur ses propres actions en vue de régulariser le marché.

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

le nombre de titres pouvant être acquis ne pourra être supérieur à 0,5 % du capital de la société AFFINE soit 11 300 actions, le prix d'achat ne devra pas excéder 50 euros par action et le prix de vente ne devra pas être inférieur à 25 euros par action ;

le nombre maximum de titres pouvant être acquis, ainsi que le prix maximum d'achat et celui minimum de vente devront être ajustés, en cas d'attribution d'actions gratuites ou de division des actions composant le capital de la société, en fonction du nombre d'actions existant avant et après ces opérations.

La présente autorisation est renouvelée pour une période de dix huit mois à compter du jour de la présente assemblée.

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

Le Conseil d'administration informera chaque Assemblée générale ordinaire des opérations réalisées en application de la présente résolution.

Cette résolution, mise aux voix est adoptée à l'unanimité.

Le Conseil d'administration d'Affine du 14 mai 2003, ayant reçu pouvoir de l'Assemblée générale aux fins de réaliser les achats et ventes d'actions en vertu de l'autorisation donnée, a lors de sa réunion du 14 Mai 2003, postérieure à ladite assemblée, délégué tous pouvoirs à la direction générale pour passer tous ordres en Bourse, conclure tous accords, effectuer toutes formalités et déclarations et, plus généralement, faire tout ce qui est nécessaire.

Toutes les formalités prescrites par la réglementation ont été effectuées et un communiqué est paru dans les Echos du 30 mai 2003.

La société bénéficie de l'exemption d'établissement d'une note d'information relative au programme de rachat d'actions et ce, en vertu des articles 2 et 4 du règlement 98-02 de la Commission des Opérations de Bourse.

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) : Néant

3.1.18 Evolution du capital au cours des cinq dernières années jusqu'à ce jour

En €

Dates	Opérations d'augmentation de capital	Capital Social avant	Primes d'émission ou d'apport	Nombre de titres créés	Capital social après	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	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

3.2 Répartition actuelle 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 40 000 000 €, divisé en 2 272 491 actions ordinaires sans 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 à la date du 29 juillet 2003, suivant les actions inscrites au nominatif et les déclarations de franchissement de seuil significatives à la société.

	ACTIONS		DROITS DE VOTE	
	Nombre	%	Nombre	%
Holdaffine BV (*)	1 398 885	61,6	2 797 770	70,6
AXA Aedificandi	137 359	6,0	266 718	6,7
Dirigeants et Administrateurs	55 469	2,4	110 937	2,8
Autres nominatifs	141 608	6,2	250 884	6,3
Autres porteurs	537 728	23,7	537 728	13,6
Teneur de marché	1 442	0,1		

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 BV 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 se répartit comme suit : dirigeants d'Affine (55,4 %), Fand I (26,0%), K3 Europe (14,0 %), Interfinance Capital Investment (3,0 %) et divers (1,6 %).

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

Par ailleurs, dans le cadre de sa politique de refinancement, le groupe a consenti des sûretés réelles sous forme d'hypothèques en garantie d'un montant de dettes égal au 31 décembre 2002 à 164,3 M€ ; la valeur de marché des actifs donnés en garantie s'élevait à cette même date à 272,1 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	11	0,00%
s/immo.corporelle		164 325	378 799	43,38%
dont d'exploitation	-	0	361	0,00%
dont crédit-bail	entre 5 et 10 ans	53 168	232 032	22,91%
dont location simple	entre 9 et 20 ans	111 157	146 406	75,92%
s/immo.financière	-	0	1 015	0,00%
Total		164 325	379 825	43,26%
		sur total bilan	466 498	35,23%

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 29 juillet 2003 sont les suivantes :

	22-mai-01		20-mai-02		14-mai-03		29-juil-03	
	capital	voix	capital	voix	capital	voix	capital	voix
Holdaffine	61,6%	74,6%	61,6%	73,6%	61,6%	76,2%	61,6%	70,6%
JER Finance	7,6%	5,0%	5,2%	4,5%				
Groupe AXA			6,0%	3,6%	6,0%	3,7%	6,0%	6,7%
Nexity	5,1%	3,4%	3,3%	4,0%				

3.3 Statistiques sur le marché de l'action

Les actions Affine sont cotées sur le Premier Marché d'Euronext Paris sous le code Euroclear France 003610.

	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 2002	37,20	30,34	36,83	238	8,60
Février 2002	39,83	37,16	38,77	337	13,09
Mars 2002	40,05	39,00	39,90	486	19,40
Avril 2002	40,00	39,10	39,99	641	25,64
Mai 2002	40,00	39,10	39,99	787	31,46
Juin 2002	40,00	37,00	39,24	362	14,19
Juillet 2002	39,00	38,00	38,94	304	11,82
Août 2002	38,94	38,55	38,73	204	7,92
Septembre 2002	38,75	38,00	38,67	299	11,57
Octobre 2002	40,00	38,00	39,79	1358	52,02
Novembre 2002	39,99	38,30	39,16	234	9,21
Décembre 2002	39,00	35,00	38,88	215	8,30
Janvier 2003	39,95	36,00	39,21	3854	139,67
Février 2003	39,20	38,01	39,11	167	6,49
Mars 2003	39,75	38,00	39,01	2404	93,58
Avril 2003	47,99	39,50	42,84	869	37,50
Mai 2003	44,00	39,40	43,21	4221	163,50
Juin 2003	46,00	42,00	43,70	274	12,06

Source : Euronext Paris

Sur la base du cours d'ouverture à la date du 30 juin 2003, la capitalisation boursière de la société est de 97 717 113 euros.

3.4 Dividendes

Exercice	Net par action	Avoir fiscal	Revenu brut par action
1998	3,94	0,00	3,94
1999	2,59	0,00	2,59
2000	4,12	0,00	4,12
2001	2,60	0,20 ou 0,06	2,80 ou 2,66
2002	3,33	0,00	3,33

L'absence d'avoir fiscal pour les années, 1998, 1999, 2000 et 2002 est due au fait que les résultats distribués sont issus du secteur ex-SICOMI, bénéficiant d'une exonération au titre de l'impôt sur les sociétés mais dont les distributions n'ouvrent pas droit à l'avoir fiscal.

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.

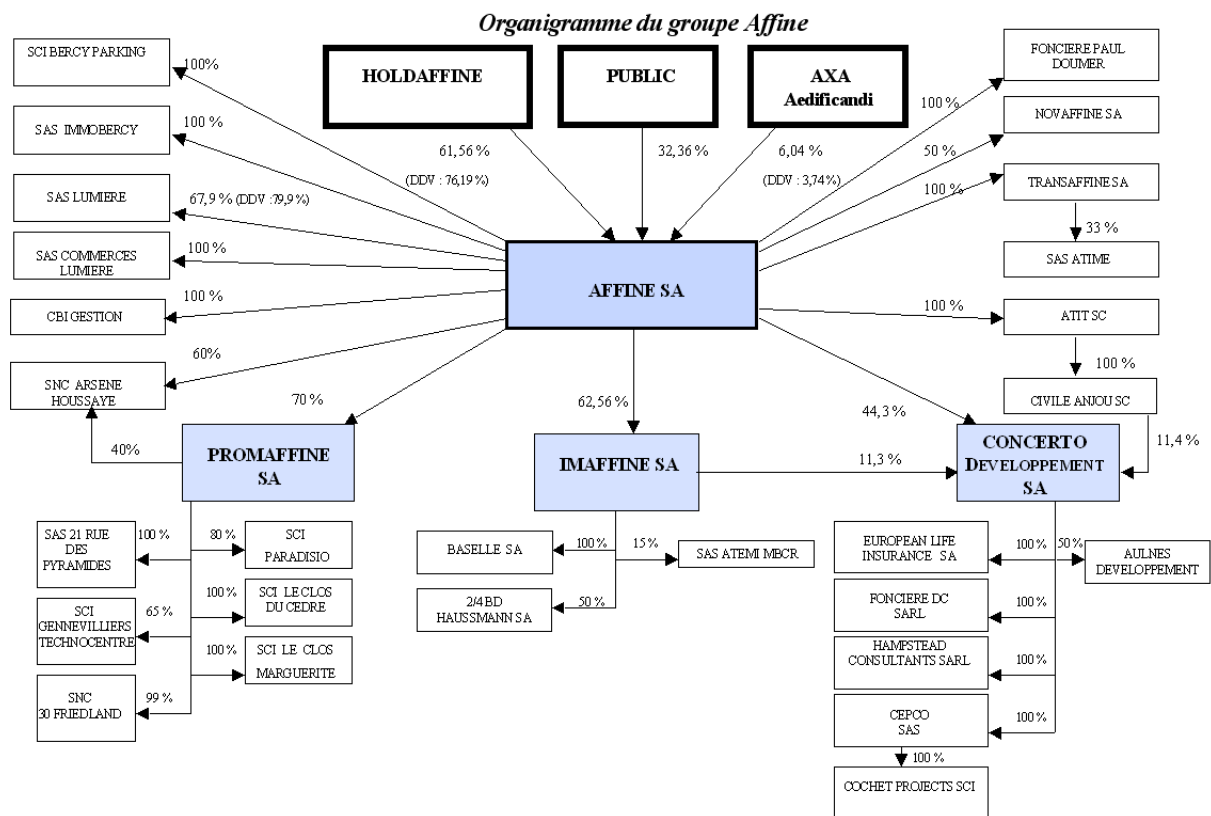
4 RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'ACTIVITE DU GROUPE

4.1 Présentation de la société et du groupe

4.1.1 Historique de la société et du groupe

Dates - clé	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	Lancement d'une OPA de Sovabail sur la Société Financière Immobilier, ex-Sicomi, cotée au premier marché de la bourse de Paris.
juillet 2000	Absorption de Sovabail par Immobilier, qui reprend le nom "Affine".
février 2001	Prise de contrôle du groupe Concerto Développement.

4.1.2 Organigramme du Groupe au 30 juin 2003



NB : les sociétés en grisé ont une activité et du personnel ; les autres sociétés sont destinées à accueillir des actifs ou des opérations spécifiques

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 quasi totalité du patrimoine locatif (voir 4.2.4). L'activité des autres filiales opérationnelles est précisée au 4.2.3

4.1.3 Chiffres-clés du groupe Affine

En M€	2000*	2001*	2002*
Patrimoine			
Valeur d'expertise	220	211	222
Valeur comptable des immeubles correspondant	146	127	137
Engagements de crédit-bail			
Bruts	524	506	468
Nets	266	243	214
Produit net bancaire consolidé	14,9	25,8	24,9
Crédit-bail	25,3	21,5	18,9
Location	11,6	19,6	16,2
Opérations Immobilières	0	5,4	5,3
Intérêts, dividendes et divers	(22,0)	(20,7)	(15,5)
Résultat d'exploitation	4,3	15,8	15,2
Résultat net Part du groupe	3,3	10,4	11,8
Total de bilan	528,6	475,7	466,5
Actif			
Dont crédit bail	295,4	260,3	232
Dont location	153,5	135,7	146,4
Dette financière	411,6	337,1	315,5
Fonds propres avant affectation	82,4	88,8	94,1
Effectifs	46	59	59

* comptes publiés

4.1.4 L'actif net réévalué (ANR)

L'actif net réévalué est établi à partir des capitaux propres comptables consolidés part du groupe auxquels sont ajoutées 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 (déduction faite des droits d'enregistrement à hauteur de 6 %) et les valeurs comptables des immeubles correspondants.

Il est indiqué que les expertises immobilières effectuées pour la détermination du patrimoine locatif et de l'ANR ont tenu compte des recommandations émises par le groupe de travail de la commission présidée par G. Barthès de Ruyter sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant appel public à l'épargne.

L'ANR est calculé avant fiscalité sur les plus-values latentes.

	31/12/2000	31/12/2001	31/12/2002
Fonds propres consolidés part du groupe	77,1 M€	82,2 M€	88,2 M€
Ecart d'acquisition d'actif	-0,0 M€	- 6,5 M€	- 4,8 M€
Valeur d'expertise hors droits d'enregistrement	+207,1 M€	+ 198,4 M€	+209,0 M€
Valeur nette comptable des immeubles	- 145,7 M€	- 126,5 M€	- 137,1 M€
ANR	138,5 M€	147,6 M€	155,3 M €

4.2 Les secteurs d'activité du Groupe Affine

4.2.1 Un métier : l'immobilier d'entreprise

Le groupe Affine propose à ses clients, de la PME au grand groupe international, les solutions les mieux adaptées à leurs besoins immobiliers.

Une offre globale

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

Une présence sur tous les secteurs de l'immobilier d'exploitation

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

4.2.2 Patrimoine au 31 décembre 2002 (en % de la valeur d'investissement d'origine)

Répartition des actifs par activité

Catégories d'actifs	Crédit bail	Location
Entrepôts	29%	30%
Bureaux	22%	62%
Hôtels	15%	4%
Cliniques	8%	0%
Surfaces commerciales	26%	4%

Répartition des actifs par zone géographique

Catégories d'actifs	Crédit-bail	Location
Paris	5%	17%
Région parisienne	37%	39%
Autres régions	58%	44%

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 2002 participe à hauteur de 88% du chiffre d'affaires consolidé et que son total de bilan au 31 décembre 2002 (411 M€) représente également 88% du total de bilan consolidé (466 M€).

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

Imaffine

Imaffine est un établissement de crédit spécialisé dans l'ingénierie financière appliquée à l'immobilier, coté au Second Marché de la bourse de Paris. Ses dirigeants sont les dirigeants d'Affine qui détient 62,5 % de son capital. Les autres principaux actionnaires sont : Clinfim (14,4 %), Prédica (9,2 %) et BNP Immobilier (6,3 %).

Avec des fonds propres de plus de 12 M€ et l'accès aux marchés financiers, Imaffine intervient comme banque d'affaires conseil ou comme investisseur en fonds propres et dettes pour des acquisitions de portefeuilles immobiliers ou des transactions structurées, en France et à l'étranger. Imaffine bénéficie de l'expérience acquise dans le développement de nouveaux produits adaptés au marché immobilier et de nouvelles techniques de refinancement.

Elle a dégagé en 2002 un bénéfice de 229 K€.

L'évolution boursière du titre Imaffine depuis le 1^{er} janvier 2002 a été le suivant :

plus haut	31,20 €
plus bas	17,20 €
31/12/2002	26,00 €
30/06/2003	25,80 €

Promaffine

Promaffine exerce deux métiers : d'une part le conseil en stratégie immobilière, en intervenant à chaque étape du projet, de la conception générale du programme (en constituant et en animant des équipes spécialisées et dédiées au projet) jusqu'à la réception du projet et la levée des dernières réserves, d'autre part la réalisation d'opérations de promotion immobilière pour compte de tiers.

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

Elle exerce son activité soit directement soit par ses sous-filiales spécialisées par projet. En 2002, le résultat net consolidé du sous-groupe Promaffine s'est élevé à 952 K€.

Groupe Concerto

Le groupe Concerto est spécialisé dans la conception et la maîtrise d'ouvrage déléguée d'opérations d'aménagement et de construction de plates-formes logistiques et d'entrepôts de nouvelle génération pour le compte de tiers.

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.

Le groupe Concerto a mis en place des méthodes et des outils adaptés à la problématique de chacun de ses clients et est un des rares acteurs à pouvoir apporter un service sur mesure aux grands logisticiens et distributeurs. Affine contrôle directement ou indirectement 67 % de Concerto Développement, le solde du capital étant détenu par les administrateurs.

Concerto Développement intervient en direct ou à travers des sous filiales spécialisées.

Au cours de l'exercice 2002, le groupe Concerto a dégagé un bénéfice net consolidé de 526 K€.

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

4.2.4 Résultat par activité

en M€	2001	2002
Crédit-bail (comptabilité financière)	21,5	18,9
Produits	75,0	73,9
Charges (hors variation réserve latente)	(51,3)	(53,2)
Variation réserve latente	(2,2)	(1,8)
Location simple	19,6	16,2
Produits (hors plus-values de cessions)	25,1	26,5
Charges (hors moins-values de cessions)	(13,4)	(11,6)
Résultat de cessions	7,8	1,4
Opérations immobilières	5,4	5,3
Produits	23,3	40,3
Charges	(17,9)	(35,0)

4.3 Le Marché immobilier d'exploitation

4.3.1 Evolution du marché

Après la longue et sévère crise de la décennie 90, le marché de l'immobilier d'entreprise a enregistré à partir des années 1998-1999 un retournement favorable qui s'est poursuivi jusqu'en 2002 : hausse des loyers, augmentation sensible des mises en chantier et accélération des transactions. Cette évolution a été renforcée par la présence de plus en plus marquée d'investisseurs internationaux et par la baisse des taux d'intérêt. Tous les secteurs de l'immobilier d'entreprise en ont bénéficié :

- les bureaux, non seulement dans les quartiers parisiens traditionnels (Défense et Triangle d'Or), mais aussi la périphérie parisienne et les métropoles régionales (Lyon, plus récemment Marseille, etc) ;
- la logistique, qui a bénéficié de la situation géographique privilégiée de la France et de la mutation dans la nature des besoins des utilisateurs, chargeurs ou logisticiens.
- le commerce, en dépit des réglementations encadrant son développement.

La dégradation conjoncturelle amorcée en 2002 tend à peser sur ces évolutions favorables mais la sagesse des opérateurs dans le développement de l'offre permet d'anticiper que le ralentissement actuel de la demande et la baisse des loyers et des prix dans les localisations les plus favorisées n'aura pas d'effet dépressif significatif sur le secteur.

Analyse du marché de l'immobilier (Sources Insignia-Bourdais pour 2002 et Synthèse IEIF pour 2003) :

L'année 2002 avait commencé sur une note empreinte d'incertitudes : incertitudes économiques, incertitudes politiques et géopolitiques, incertitudes immobilières.
Certaines des craintes que nous avons alors se sont réalisées, d'autres pas.

*La question du **timing de la reprise économique**, censée jouer sur la tenue du marché immobilier, demeure. A l'heure actuelle, **la reprise semble clairement reculée à fin 2003/début 2004**. les économistes s'accordent pour dire qu'il s'agira d'une reprise « molle », c'est à dire progressivement et peu créatrice d'emplois. La situation des entreprises s'est donc dégradée en 2002. Pour elles, le sujet de l'année 2003 sera la **réduction des coûts**.*

Le gel des décisions des entreprises également dû aux élections présidentielles et législatives que nous évoquons a bien eu lieu mais il s'est prolongé face à la persistance de la morosité économique. Le contexte géopolitique lui ne s'est pas amélioré...

Quant au marché immobilier dans ce contexte, il n'a pas décroché brutalement.

*Certes, le volume des transactions enregistre une baisse mais l'année 2002 restera tout de même une des 10 meilleures années immobilières en termes de demande placée depuis 1974. Si nous avons constaté une adaptation rapide des stratégies immobilières des entreprises avec le report ou l'annulation de certaines décisions, **plusieurs facteurs ont contribué à soutenir la demande** : mouvements globaux et /ou délocalisations de back-office vers des zones moins onéreuses pour les entreprises en recherche d'économies, extensions de proximité pour les secteurs échappant au marasme économique, premiers renouvellements de baux.*

En revanche, la croissance du stock a été plus importante que prévue. La sous-estimation des libérations, notamment de petites et moyennes surfaces, et la livraison de plusieurs grands programmes neufs non pré-commercialisés ont contribué à cette croissance importante.

Le taux de vacance francilien approche dorénavant de la fluidité, les utilisateurs ont maintenant le choix, l'air rassurant, le coup d'arrêt des mises en chantier et ainsi la faiblesse du stock futur qui annule le risque de sur-production.

Mécaniquement, les valeurs locatives ont enregistré une baisse moyenne de 6 %. Cette légère correction masque en réalité un large éventail de situations et des évolutions très segmentées en fonction de la taille, de la qualité et de la localisation des transactions.

En termes de valeurs locatives, l'année 2002 a été marquée par une poursuite de l'ouverture de la fourchette des loyers. Les valeurs « prime » n'ont pas refléchi en lien avec la persistance d'une certaine rareté sur ce créneau de produit.

Le marché immobilier a donc bien tenu dans la tempête économique, ses fondamentaux sont restés sains, comme nous le prévoyions, et ses acteurs prudents et avisés ».

« Pendant le premier trimestre 2003, les loyers de bureau ont globalement diminué de 2,3 % en Europe occidentale, après une baisse de 1.5% pour le dernier trimestre de 2002. En général, les loyers sont inférieurs de 8.6% à 13.1% aux loyers les plus élevés enregistrés en 2001. Ainsi, les niveaux des loyers ont chuté dans huit des vingt villes de l'index (Barcelone, Berlin, Francfort, Londres, le Luxembourg, Madrid, Paris et Stockholm). Barcelone et le Luxembourg sont de nouveaux participants de ce club des villes dont les loyers régressent... »

Pour la France, « en immobilier d'entreprise, le marché est « dans une période d'attente, sans grave déséquilibre entre l'offre et la demande ...

« Les principaux faits marquants du premier trimestre 2003 permettent aux experts d'Atis Real Auguste Thouard d'identifier 6 tendances clés pour comprendre l'évolution du marché des bureaux en Ile-de-France.

1/ Stabilisation de l'offre à un an depuis 6 mois (3,6 millions de m2 disponibles)

2/ Evolution modérée des taux de vacance (6% en moyenne)

3/ Lente augmentation de l'offre neuve immédiatement disponible.

4/ Ajustement de l'offre neuve future en fonction d'une conjoncture incertaine.

5/ Les utilisateurs retrouvent le chemin des quartiers d'affaires dans un marché au ralenti.

6/ la baisse des loyers se poursuit à un rythme moyen compris entre -5% et -10% par an (....)

Du côté de la demande, 750 000 m2 de bureaux ont été loués au cours de ce premier semestre 2003. Chiffre en légère hausse par rapport au semestre précédent (713 800 m2), mais en retrait de 9,9% si on le compare au premier semestre 2002 (833 200 m2) (....)

L'ajustement des loyers à des niveaux jugés « acceptables » par les entreprises utilisatrices permet à la demande de se maintenir (1,4 million de m2 commercialisés attendus en 2003) (....)

S'agissant du marché de la logistique, « selon une étude du département Etudes de DTZ, DTZ Research, le marché européen de la logistique va probablement poursuivre son développement au moins jusqu'en 2005, même si ça n'est pas dans des proportions aussi spectaculaires qu'au cours de ces dernières années (...)

La consolidation et la globalisation du secteur de l'industrie est l'une des tendances qui influencent de façon majeure le développement du secteur de la logistique européenne (...)

Les marchés italien et espagnol devraient être en tête de ce développement alors que des marchés actuellement plus développés comme ceux de la Grande-Bretagne et de la France devraient, eux, connaître une croissance plus lente. »

4.3.2 Le positionnement du Groupe Affine

Même s'il lui arrive d'intervenir dans le secteur résidentiel (à raison d'une ou deux opérations par an), le groupe Affine est surtout dédié au financement et à la détention d'immobilier d'entreprise ; dans ce secteur, il occupe une place originale grâce à sa capacité de fournir à ses clients une large gamme de produits propres à satisfaire leurs besoins : crédit-bail, location, développement, montages financiers et infrastructure logistique.

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

- 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 (crédit-bail et location) d'Affine présente une rentabilité élevée (environ 9,5 %) et une grande sécurité conformes à la vocation d'investisseur à moyen terme de la société.

Acteur de taille moyenne, Affine occupe des parts de marché relativement faibles dans ses deux principales activités : crédit-bail immobilier (1% environ) et location (22^{ème} rang des foncières cotées).

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

Le Groupe Affine poursuit une stratégie de recherche de rentabilité, à la fois par l'acquisition d'actifs sûrs à rendement élevé, et par l'optimisation de la gestion de ses immeubles. L'objectif de production annuel se situe entre 30 et 50 M€, en crédit-bail ou en location.

La stratégie de développement du groupe repose également sur la croissance externe par l'acquisition de sociétés spécialisées dans l'immobilier d'entreprise ou de portefeuilles d'immeubles non résidentiels.

Les nouveaux investissements réalisés en 2002 concernent quatre opérations pour un montant global de 18,9 M€ (dont 16 M€ décaissés sur l'exercice 2002) : l'immeuble de bureaux « Grand Ecran » de 4 160 m² situé à Marseille (13) et loué à divers locataires ; l'acquisition de 40 % de l'immeuble « Géoscope » à Evry (91) dont Affine est désormais l'unique propriétaire, pour une surface globale de 6 600 m² loués à quatre sociétés, dont les activités sont dédiées à la recherche sur le génome humain ; un immeuble de bureaux de 5 790 m² à Villeurbanne (69), « Les Bureaux du Parc », loué en totalité à Adecco Travail Temporaire (siège social France) et ses filiales ; et un terrain à Saint-Germain en Laye (78) destiné à la construction d'un ensemble de trois bâtiments d'une superficie totale de 5 000 m² ; le premier bâtiment de 2 250 m² sera livré fin 2003 à la société Pall France ; le deuxième bâtiment de 1 500 m², dont le permis de construire a été déposé au mois de décembre, est en cours de commercialisation ; le troisième immeuble, dédié à Pall France, sera lancé ultérieurement.

En ce qui concerne le crédit-bail, deux contrats, engagés en 2001, ont été signés en 2002 pour 3,8 M€ : le financement de l'extension d'un hypermarché Leclerc à Sarre-Union (67) pour le compte de la société Ansol et le financement de l'agrandissement d'une usine de fabrication de pain à Feignies (59) pour le compte de la société Meniszez. Deux contrats ont été engagés et signés en 2002 pour 6,1 M€ : un avenant avec la SCI du Jeu de Paume pour des travaux complémentaires sur le site de Dammartin en Goelle (77) et un contrat avec la SCI JNW pour un immeuble de 3 650 m² à Bobigny (93) ayant pour sous-locataire le Conseil Général de Seine Saint-Denis.

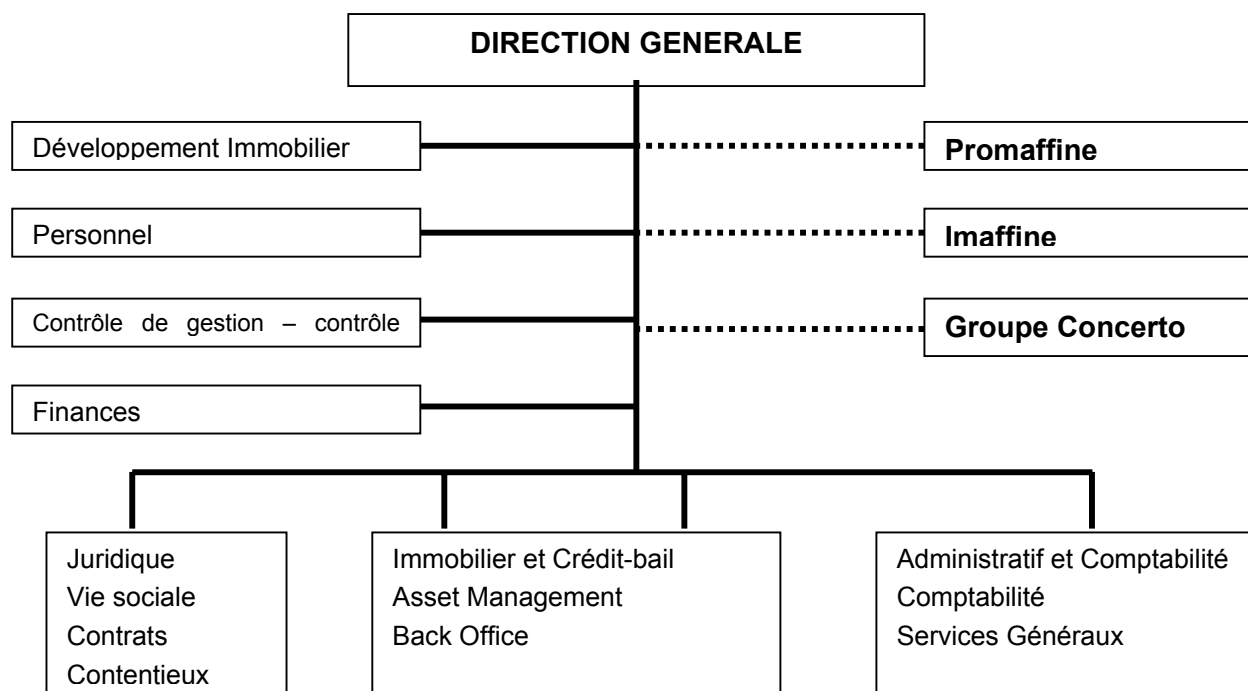
Au cours du premier semestre 2003, un nouvel investissement pour un immeuble de bureaux de 3 350 m² situé aux Ulis (Essonne), signé le 23 janvier, moyennant un prix de 5,65 M€. Ainsi que des nouveaux contrats de crédit-bail pour un montant total de 15,7 M€ : un immeuble de bureaux à Pulnoy dans la banlieue de Nancy (54) pour le compte de la SCI Fedeli, un immeuble à usage d'entrepôt et de bureaux à Bourg les Valence (26500) pour le compte de la SAS Amo Invest Valence et un immeuble à usage de commerce à Saint Ouen (93) pour le compte de SO.COM.

4.5 Effectifs moyens du Groupe

Effectifs moyens du Groupe par catégories de personnel (hors mandataires sociaux)

	Cadres	Non-cadres	Total
2002	36	20	56
2001	37	19	56
2000	27	13	40

Organigramme fonctionnel



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 2002, le groupe Affine bénéficiait de crédits bancaires à moyen ou long terme à hauteur de 302,5 M€ dont :

- 72,0 M€ à taux fixe,
- 230,5 M€ à taux variable

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. D'une durée initiale variant de 5 à 20 ans, ces crédits avaient au 31 décembre 2002 une durée résiduelle moyenne de 8,30 ans.

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, qui ne représente pas plus de 75 à 80% de la valeur de l'immeuble.

Aucun crédit n'est assorti de clauses prévoyant une exigibilité anticipée liée à l'évolution défavorable de ratios financiers (« covenants »). Les seuls ratios que doit respecter Affine sont ceux liés à son statut d'établissement de crédit et, en particulier, un ratio européen de solvabilité d'au moins 20%. Le tableau du paragraphe 5.4 montre qu'Affine satisfait très largement à ce ratio ainsi qu'aux autres ratios

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 en permanence de plus de 16 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€)	2002 (chiffres conso)
- Antichrèse sur immeubles	
- Hypothèques et cessions loi Dailly non notifiées	161 030
- Hypothèques et promesse de délégations de loyers	3 295
- Promesses d'hypothèques et cessions loi Dailly	39 529
- Cessions loi Dailly non notifiées	5 714
- Promesses de délégations de loyers	19 403
TOTAL	228 971
En % du total du bilan (consolidé)	49,1

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. En 2003, en égard à la baisse des taux, une partie des ressources à taux variables a été consolidée en taux fixe.

2002 (en M€)	taux fixe	taux variable
Passif financier	166	246
Actifs financiers	252	113
Position nette avant gestion	- 86	132
Hors bilan	194	- 194
Position nette après gestion	108	- 62

En 2003 une variation des taux d'intérêts à court terme de + 1 % ou de - 1 % entraînerait une variation de résultat net consolidé de - 1 391 K€ ou de 949 K€ respectivement.

La société n'est pas exposée aux risques de changes.

4.6.2 Risques industriels et environnementaux

Au regard des informations demandées par les règlements n° 98-01 et n° 95-01 de la Commission des Opérations de Bourse, 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 30 juin 2003 est de 12,18 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 sur un groupe ne représente plus de 10% des fonds propres consolidés, à l'exception du groupe Accor (13,33%).

4.6.4 Risques immobiliers

Détenteur de près de 400 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.

Aucune contentieux significatif ne s'est révélé au cours de l'exercice 2002.

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.

4.8 Faits exceptionnels et litiges

La SA Prado, ex filiale de Sovabail absorbée par Affine au cours de l'exercice 2000, a fait l'objet d'une notification de redressement en 1999 à la suite d'une vérification de comptabilité par les services fiscaux. Affine, agissant pour le compte de sa filiale absorbée, rejette les conclusions de l'administration fiscale et poursuit la procédure en vue d'en obtenir le retrait ; aussi a-t-il été décidé en accord avec les Commissaires aux Comptes, de ne pas provisionner le montant réclamé à l'ex-Prado qui s'élève à 932 329 €.

En conséquence de cette vérification, une somme de 133 153 € est également réclamée à Affine et provisionnée à due concurrence depuis le 31/12/1999, bien que ce redressement reste contesté par la société.

La Commission départementale des impôts directs et des taxes sur le chiffre d'affaires qui s'est réunie le 31 janvier 2001, s'est déclarée incompétente. Affine a obtenu le sursis de paiement jusqu'au dénouement de la réclamation contentieuse.

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 PATRIMOINE – SITUATION FINANCIERE - RESULTATS

5.1 Rapports des Commissaires aux Comptes : Exercice 2002

RAPPORT GENERAL : Exercice clos le 31 décembre 2002

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 2002, sur :

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le 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 et sur le chapitre V Comptes proforma - Tableaux de passage de l'annexe qui exposent l'incidence sur les comptes de l'absorption de la société IMMOCREDIT et de la 1^{ère} application de la méthode préférentielle relative aux coûts d'émission d'emprunts, ainsi que l'impact sur les capitaux propres de ce changement de méthode.

II – VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

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 et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Fait à Paris et Neuilly-sur-Seine, le 22 avril 2003

Les Commissaires aux Comptes

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU

Albert AIDAN Laure SILVESTRE-SIAZ

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIES

Jean-Jacques DEDOUIT

RAPPORT SPECIAL SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES : Exercice clos le 31 décembre 2002

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

I – CONVENTIONS AUTORISEES 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 œuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Avec la société IMAFFINE

En application d'une convention autorisée par le Conseil d'administration d'IMAFFINE du 23 octobre 2002, votre société a acquis, pour leur valeur dans les comptes d'IMAFFINE, les titres LOGIMARNE, pour 33 400 €, et le compte-courant détenu sur celle-ci, pour 81 919 €.

Administrateurs concernés : Madame Maryse AULAGNON, Monsieur Alain CHAUSSARD,
Monsieur Paul MENTRÉ

Avec la société LOGIMARNE

En application du protocole d'accord du 6 décembre 2002, autorisé par le Conseil d'administration d'IMAFFINE du 5 décembre 2002, votre société a cédé pour 1 € à la société VENIN FINANCE, le compte-courant qu'elle détenait sur la société LOGIMARNE.

Administrateur concerné : Monsieur Alain CHAUSSARD

II – CONVENTIONS APPROUVEES AU COURS D'EXERCICES ANTERIEURS DONT L'EXECUTION S'EST POURSUIVIE DURANT L'EXERCICE

Par ailleurs, en application du décret du 23 mars 1967, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, approuvées au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice :

Avec la société TRANSAFFINE

En application d'une convention autorisée le 26 septembre 2001, votre société a accordé, le 27 septembre 2001, un prêt de 1 829 388,21 € d'une durée de 3 ans, rémunéré au taux EONIA + 0,50, à la société TRANSAFFINE.

Le solde de ce prêt s'élève à 1 829 388,21 € au 31 décembre 2002.

Les intérêts en faveur de votre société se sont élevés à 72 370,71 €, au titre de l'exercice 2002.

Administrateur concerné : Madame Maryse AULAGNON

Avec la société LUMIERE

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 4 septembre 2000, votre société s'était portée, dans le cadre d'un compromis de vente d'une parcelle de terrain, caution solidaire de la société LUMIERE envers la société SERL, pour un montant maximum de 409 882,05 € et une période initiale allant du 4 décembre 2000 à la signature de l'acte authentique de vente, et au plus tard le 31 décembre 2001. Cette convention a été prorogée le 23 janvier 2002 avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2002 et ce jusqu'à la signature de l'acte authentique de vente, et au plus tard le 31 décembre 2004.

En application d'une convention autorisée le 26 septembre 2001, la société LUMIERE a accordé à votre société, le 28 septembre 2001, une rémunération annuelle de 0,5 % de la somme cautionnée par votre société.
Cette convention, qui a pris fin en décembre 2002, a procuré à votre société une rémunération s'élevant à 4 255,61 € au titre de l'exercice 2002.
Administrateur concerné : Monsieur Alain CHAUSSARD

Avec la société MAB FINANCES

En application d'une convention d'animation de groupe et de prestations de services, renouvelée par le conseil d'administration du 21 mars 2002, la société MAB FINANCES a facturé à votre société, au titre de l'exercice 2002, un montant de 282 030,68 € hors taxe.

Administrateur concerné : Madame Maryse AULAGNON

Avec la société IMAFFINE

Maintenance du site internet :

En date du 21 août 2000, votre société a confié à la société IMAFFINE un mandat avec pour mission d'assurer la maintenance technique du site internet.

En application de ce mandat, la société IMAFFINE a facturé à votre société un montant de 7 622,45 € hors taxe au titre de l'exercice 2002.

Etudes financières :

En date du 1^{er} octobre 2000, votre société a confié à la société IMAFFINE un mandat avec pour mission de réaliser des études sur la situation financière d'une société ou d'un établissement ou d'apprécier la situation financière d'un dossier ou d'un projet.

En application de ce mandat, la société IMAFFINE a facturé à votre société un montant de 19 573,47 € hors taxe au titre de l'exercice 2002.

Mise au point d'une méthodologie d'étude comparative :

En date du 5 octobre 2000, votre société a confié à la société IMAFFINE un mandat avec pour mission :

de mettre au point la méthodologie d'une étude comparative chiffrée en privilégiant dans un premier temps les sociétés cotées ;

d'effectuer une mise à jour semestrielle de l'étude.

En application de ce mandat, la société IMAFFINE a facturé à votre société un montant de 15 244,90 € hors taxe au titre de l'exercice 2002.

Administrateurs concernés : Madame Maryse AULAGNON, Monsieur Alain CHAUSSARD,
Monsieur Paul MENTRÉ

Avec la société IMMOBERCY

Le 13 novembre 2001, la société IMMOBERCY a accordé à votre société un prêt de 17 074 400 € sur 10 ans.

Cette convention prévoit un remboursement trimestriel à terme échu suivant un amortissement de 2% par an et une rémunération aux taux de :

EONIA + 0,60% du 13 novembre au 4 décembre 2001,

4,92% du 5 décembre 2001 au 12 novembre 2006,

soit EURIBOR 3, 6, 9 ou 12 mois + 0,60%, soit un taux fixe déterminé sur demande de l'emprunteur 5 jours ouvrés avant le début de cette troisième période et ce jusqu'à l'expiration du contrat.

Le solde de ce prêt s'élève à 16 732 912 € au 31 décembre 2002.

Les intérêts supportés par votre société au titre de l'exercice 2002 se sont élevés à 826 823,32 €.

Administrateur concerné : Madame Maryse AULAGNON

Fait à Paris et Neuilly-sur-Seine, le 22 avril 2003

Les Commissaires aux Comptes

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIES

Albert AIDAN Laure SILVESTRE-SIAZ

Jean-Jacques DEDOUIT

RAPPORT SUR LES COMPTES CONSOLIDES : Exercice clos le 31 décembre 2002

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 2002, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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 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 sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les entreprises comprises dans la consolidation.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le chapitre II Principes comptables et Méthodes d'évaluation et sur le chapitre V Comptes proforma - Tableaux de passage de l'annexe qui exposent l'incidence sur les comptes de la 1^{ère} application des méthodes préférentielles relatives aux coûts d'émission d'emprunts et aux contrats à long terme, ainsi que l'impact sur les capitaux propres de ces changements de méthode.

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'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Fait à Paris et Neuilly-sur-Seine, le 22 avril 2003

Les Commissaires aux Comptes

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU

Albert AIDAN Laure SILVESTRE-SIAZ

CAILLIAU DEDOUIT ET ASSOCIES

Jean-Jacques DEDOUIT

5.2 Comptes sociaux au 31 décembre 2002

COMPTE DE RESULTAT (en milliers d'euros)

	Note	31/12/2002	31/12/2001	31/12/2000
+ INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES		1 075	4 319	4 616
Intérêts et produits assimilés sur opérations avec les éta de crédit	[15]	548	3 749	4 364
Intérêts et produits assimilés sur opérations avec la clientèle	[16]	465	447	129
Intérêts et produits assimilés sur obligations et autres titres à revenu fixe	[17]	62	123	123
- INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES		15 925	20 655	25 172
Intérêts et charges assimilées sur opérations avec les éta de crédit	[18]	13 857	14 222	15 655
Intérêts et charges assimilées sur opérations avec la clientèle	[19]	1 143	939	837
Intérêts et charges assimilées sur obligations et autres titres à revenu fixe	[20]	925	5 494	8 680
+ PRODUITS SUR OPERATIONS DE CREDIT-BAIL	[21]	73 888	65 469	87 344
- CHARGES SUR OPERATIONS DE CREDIT-BAIL	[22]	53 196	46 046	56 321
+ PRODUITS SUR OPERATIONS DE LOCATION SIMPLE	[23]	24 293	29 765	21 962
- CHARGES SUR OPERATIONS DE LOCATION SIMPLE	[24]	10 167	12 486	11 965
+ REVENUS DES TITRES A REVENU VARIABLE		1 247	1 758	1 360
+ COMMISSIONS (PRODUITS)		46	47	51
- COMMISSIONS (CHARGES)		1 034	863	2 705
+/- GAINS OU PERTES SUR OPERATIONS DES PORTEFEUILLES DE NEGOCIATION	[25]	2	0	0
+/- GAINS OU PERTES SUR OPERATIONS DES PORTEFEUILLES DE PLACEMENT ET ASSIMILES	[26]	-3	0	0
+ AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION BANCAIRE	[27]	1 642	2 233	4 591
- AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION BANCAIRE	[28]	684	600	1 667
PRODUIT NET BANCAIRE		21 184	22 941	22 094
- CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION	[29]	6 156	5 741	7 554
Frais de personnel		3 559	2 994	3 462
Autres frais administratifs		2 597	2 747	4 092
- DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES	[30]	110	120	198
RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION		14 918	17 080	14 342
+/- COÛT DU RISQUE	[31]	69	-729	-57
RESULTAT D'EXPLOITATION		14 987	16 351	14 285
+/- GAINS OU PERTES SUR ACTIFS IMMOBILISES	[32]	-33	-18	-24
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔT		14 954	16 333	14 261
+/- RESULTAT EXCEPTIONNEL		225	0	502
- IMPÔT SUR LES BENEFICES		2 128	2 962	206
+/- DOTATIONS/REPRISES DE FRBG		117	108	-965
+/- RESULTAT NET		13 168	13 479	13 592

Bilan social (en milliers d'euros)

	Note	31/12/2002	31/12/2001	31.12.2000
ACTIF				
CAISSES, BANQUES CENTRALES, CCP		6	6	7
CREANCES SUR LES ETABLISSEMENTS DE CREDITS	[1]	15 605	25 229	79 473
Comptes ordinaires débiteurs		15 563	23 089	68 267
Comptes et prêts à terme		0	1 878	10 718
Créances rattachées		42	262	488
OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE	[2]	10 485	9 320	10 007
Autres crédits à la clientèle		1 004	1 316	2 629
Comptes ordinaires débiteurs		9 481	8 004	7 378
OBLIGATIONS ET AUTRES TITRES A REVENU FIXE	[3]	0	1 608	1 630
ACTIONS ET AUTRES TITRES A REVENU VARIABLE	[3]	0	11	11
PARTICIPATIONS ET AUTRES TITRES DETENUS A LONG T	[4]	30	16	17
PARTS DANS LES ENTREPRISES LIEES	[4]	25 701	29 045	22 612
OPERATIONS DE CREDIT-BAIL ET ASSIMILEES	[5]	216 223	181 166	209 634
Immobilisations louées en crédit-bail		209 127	168 402	198 490
Immobilisations temporairement non louées		0	0	396
Immobilisations en cours		716	7 518	1 122
Provisions pour dépréciation		-977	-922	-1 143
Créances rattachées		7 357	6 168	10 769
LOCATION SIMPLE	[6]	128 968	118 144	134 384
Immobilisations en location		131 292	121 150	138 326
Parts et comptes courants SCI		153	2 759	3 088
Immobilisations en cours		934	0	0
Provisions pour dépréciation		-4 569	-7 096	-8 276
Créances rattachées		1 158	1 331	1 246
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	[6]	4	2	17
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	[6]	270	336	402
ACTIONS PROPRES		0	19	0
AUTRES ACTIFS	[7]	7 920	13 082	14 242
Acomptes sur dividendes versés au cours de l'exercice		2 727	2 727	2 765
Autres actifs		5 193	10 355	11 477
COMPTES DE REGULARISATION	[7]	5 647	2 087	2609
TOTAL ACTIF		410 859	380 071	475 045

BILAN SOCIAL (en milliers d'euros)

	Note	31/12/2002	31/12/2001	31/12/2000
PASSIF				
DETTES ENVERS LES ETABLISSEMENTS DE CREDITS	[8]	273 678	241 576	281 247
Comptes ordinaires créditeurs		5 091	7 181	1 187
Comptes et emprunts à terme		268 587	234 395	280 060
OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE	[9]	21 063	22 119	13 433
Comptes ordinaires créditeurs		993	750	483
Autres sommes dûes		2	0	0
Comptes et emprunts à terme		20 068	21 369	12 950
DETTES REPRESENTEES PAR UN TITRE	[10]	15 784	24 768	96 850
Bons de caisse		0	0	0
Titres du Marché Interbancaire		0	0	12 075
Titres de Créance Négociables		0	0	0
Emprunts obligataires		15 784	24 768	84 775
Autres dettes représentées par un titre		0	0	0
AUTRES PASSIFS	[11]	14 608	16 448	16 993
COMPTES DE REGULARISATION	[11]	5 181	4 345	5 259
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	[12]	395	482	1 188
FONDS POUR RISQUES BANCAIRES GENERAUX (FRBG)	[13]	1 040	857	965
CAPITAUX PROPRES HORS FRBG	[14]	79 110	69 476	59 110
CAPITAL SOUSCRIT		40 000	40 000	35 000
PRIMES D'EMISSION		3 979	3 979	0
RESERVES		7 484	6 984	9 329
PROVISIONS REGLEMENTEES ET SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		204	82	91
REPORT A NOUVEAU		14 275	4 952	1 098
RESULTAT EN INSTANCE D'AFFECTION		0	0	0
RESULTAT DE L'EXERCICE		13 168	13 479	13 592
TOTAL PASSIF		410 859	380 071	475 045

HORS BILAN (en milliers d'euros)

31/12/2002 31/12/2001 31/12/2000

ENGAGEMENTS DONNES

ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT	5 339	44 915	9 696
Engagements en faveur d'établissements de crédit	-	39 833	7 394
Engagements en faveur de la clientèle	5 339	5 082	2 302
ENGAGEMENTS DE GARANTIE	26 195	23 842	16 980
Engagements d'ordre d'établissements de crédit	21 026	22 014	15 674
Engagements d'ordre de la clientèle	5 169	1 828	1 306

ENGAGEMENTS RECUS

ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT	16 007	14 483	13 148
Engagements reçus d'établissements de crédit	16 007	14 483	13 148
Engagements reçus de la clientèle	-	-	-
ENGAGEMENTS DE GARANTIE	13 530	9 445	14 892
Engagements reçus d'établissements de crédit	13 530	9 445	14 892

Annexe aux comptes sociaux**I - EVENEMENTS MARQUANTS DE LA PERIODE**

Principaux événements affectant le patrimoine

Les levées d'option sur le portefeuille de crédit-bail (60 -en nombre de contrats- dont 16 anticipées et 1 partielle) ont généré un résultat de cession de 1 571 K€ (y compris reprises de provisions), tandis que l'encours financier s'est accru de 14 668 K€ consécutivement à l'entrée en loyer de 6 dossiers. Un contrat de crédit-bail portant sur un immeuble de bureaux à Bobigny a été signé fin 2002 pour un montant d'engagement de 6 M€, dont 716 K€ apparaissent en immobilisations en cours au 31 décembre.

Le patrimoine locatif a fait l'objet d'arbitrages portant sur 6 immeubles, dégageant un résultat de cession de 1 936 K€. Affine a réalisé quatre investissements locatifs au cours de l'exercice :

un immeuble de bureaux à Marseille (13)

la superficie restante d'un immeuble dont Affine détenait déjà une quote-part à Evry (91)

un immeuble de bureau à Villeurbanne (69) loué à Adecco

un terrain destiné à la construction de trois bâtiments à Saint Germain en Laye (78).

Ces investissements impactent les comptes pour 16 M€ (dont 934 K€ en immobilisations en cours).

Affine a procédé à des remboursements d'emprunts significatifs au cours du premier semestre, notamment le remboursement in fine d'un emprunt obligataire GOBTP pour 8 238 K€, ainsi que des remboursements anticipés pour un montant global de 28 954 K€ incluant principalement la totalité des emprunts garantis par une antichrèse. Dans le même temps de nouveaux emprunts ont été consentis à Affine pour un montant global de 48 105 K€. Deux achats de caps d'un notionnel total de 34 527 K€ ont été effectués corrélativement, en couverture de certains nouveaux emprunts. Au cours du second semestre, Affine a mis en place le refinancement de deux contrats de crédit-bail et d'un investissement locatif (Villeurbanne) pour un montant global de 11,4 M€.

La fusion par absorption d'Immocrédit par Affine a été approuvée le 12 septembre, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier, par les actionnaires d'Affine réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.

Événements postérieurs à l'arrêté non pris en compte

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.

II - 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 des deux changements de méthode décrits plus loin.

Présentation 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.

Les comptes sont établis en milliers d'euros.

Adoption de la méthode de l'étalement des coûts d'emprunts

Le groupe Affine a adopté à compter du 30 juin 2002 la méthode préférentielle de l'étalement des coûts d'emprunts, afin de mieux répondre aux normes des marchés financiers sur la qualité de l'information financière, et de préparer le groupe à l'adoption des normes IAS à l'horizon 2004.

Les coûts d'emprunts (commissions de montage, honoraires, frais accessoires) sont désormais étalés sur la durée de vie de l'emprunt sous-jacent et selon les mêmes modalités d'amortissement. L'effet, après impôt, de la nouvelle méthode a été calculé de façon rétrospective, comme si celle-ci avait toujours été appliquée. L'impact dans les réserves à l'ouverture est de 2 250 K€. Un impôt différé passif est comptabilisé dans les comptes d'Affine pour 404 K€. L'impact en résultat de la dotation aux charges à répartir portant sur les anciens emprunts affectés par le changement de méthode s'élève à 345 K€.

L'effet du changement de méthode sur l'exercice précédent est intégré dans les proforma figurant plus loin dans l'Annexe (cf. paragraphe « Comparabilité des comptes » et partie V de l'Annexe).

Comparabilité des comptes

Afin d'améliorer la comparabilité des comptes sociaux d'un exercice sur l'autre, les comptes du 31 décembre 2001 ont été retraités sous forme d'un proforma intégrant les changements de méthode portant sur l'étalement des coûts d'emprunts, ainsi que des reclassements de comptes éventuels. Le proforma intègre également l'absorption d'Immocredit.

Un tableau de passage des comptes publiés aux comptes proforma du 31 décembre 2001, indiquant l'impact des retraitements poste par poste, figure en partie V de l'Annexe.

Titres de participation

La valeur brute des titres correspond à leur coût historique. 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, ainsi que des perspectives de résultat et de développement.

Immeubles en crédit-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 80 294 962 € au 31 décembre 2002.

- 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 4 633 611 € au 31 décembre 2002.

- **Réserve latente**

Lorsque l'amortissement annuel comptable est supérieur à l'amortissement annuel financier, la différence vient alimenter la réserve latente qui n'est pas constatée dans les comptes sociaux. Elle s'élève en brut à 15,48 M€ au 31 décembre 2002 contre 16,98 M€ au 31 décembre 2001.

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 article 64 ou 57 portant sur ces immeubles sont reprises à cette occasion, les provisions pour dépréciation existantes sont transférées et de nouvelles peuvent être dotées s'il y a lieu. Un nouveau plan d'amortissement est émis afin d'amortir linéairement sur la durée restant à courir la valeur nette comptable à la date du transfert.

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 amortis linéairement sur une durée maximale de 40 ans qui est fonction de la nature des biens, à l'exception d'un seul immeuble amorti sur une durée de 50 ans.

Les frais d'acquisition sont amortis linéairement sur une durée maximale de 5 ans, le cas échéant prorata temporis.

Provisions en diminution de l'actif

IMMEUBLES EN CREDIT-BAIL

Les immeubles replacés en crédit-bail libre à une valeur financière inférieure à leur valeur nette comptable donnent lieu, pour la différence, à une provision pour dépréciation en diminution d'actif. Trois dossiers sont concernés pour un montant total de provisions pour dépréciation s'élevant à 800 126 €. Par ailleurs, des immeubles pour lesquels les crédits-preneurs sont en difficulté, font aussi l'objet de provisions pour dépréciation. C'est le cas de deux immeubles pour lesquels ces provisions se montent à 176 480 €. L'ensemble de ces provisions pour dépréciation s'élève donc à 976 606 € au 31 décembre 2002. Une reprise de 321 824 € est intervenue au cours de la période concernant ces immeubles.

Les immeubles temporairement non loués font l'objet d'une comparaison ligne à ligne 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. Il n'existe aucun immeuble classé dans cette catégorie au 31 décembre 2002.

IMMEUBLES EN LOCATION SIMPLE

L'ensemble des immeubles en location simple avait fait l'objet d'évaluations en fin d'exercice 1999 par deux cabinets d'experts internationaux différents.

Ces expertises ont été révisées par la réalisation de nouvelles expertises pour une partie des actifs au 31 décembre 2000 (42 immeubles représentant 69 % de la valeur brute du patrimoine locatif) et au 31 décembre 2001 (19 immeubles représentant 38 % de la valeur brute du patrimoine locatif).

En fin d'année 2002, 14 nouvelles expertises ont été réalisées, les immeubles concernés représentant 17 % de la valeur brute du patrimoine locatif. La valorisation des autres immeubles a fait l'objet d'une actualisation interne selon la même méthodologie que celle retenue par les expertises externes.

2 immeubles ont fait l'objet d'une nouvelle dotation aux provisions au cours de la période pour 229 261 €, 15 immeubles donnant lieu à des reprises de provisions devenues sans objet pour un montant de 2 755 564 €.

L'incidence nette positive sur le résultat se résume de la manière suivante :

	Dotations	Reprises
. sur patrimoine existant à la clôture de l'exercice	229 261 €	2 173 111 €
. sur patrimoine cédé		582 453 €
. sur patrimoine transféré en crédit-bail		
Total	229 261 €	2 755 564 €
Incidence nette		2 526 303 €

Le total de ces provisions est de 4 569 171 € au 31 décembre 2002.

PROVISIONS POUR CREANCES DOUTEUSES

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*". 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 3 718 863 euros TTC, et sont provisionnées à 100 % de leur montant hors taxes sous déduction des garanties reçues, pour 3 096 289 euros.

En milliers d'euros	Clientèle	Crédit-bail	Locatif	Autres actifs	Total
Provisions au 31.12.2001	8 503	4 500	1 471	93	14 567
Absorption de la société Immocrédit		1 817			1 817
Dotations	107	433	264	-	804
Reprises	(6 749)	(947)	(648)	(91)	(8 435)
Provisions au 31.12.2002	1 861	5 803	1 087	2	8 753
Dont indemnités de résiliation		3 096			3 096

Instruments financiers à terme

Toutes les opérations réalisées sur les instruments financiers à terme sont des opérations de gré à gré qui figurent dans les engagements hors bilan. Elles sont conclues dans le cadre de la gestion globale du refinancement de la société et de son risque de taux.

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 2002 les caps ont représenté une charge de 523 901 €.

Swaps de taux

Le différentiel d'intérêts à payer ou à recevoir est enregistré prorata temporis à la date de clôture. Le résultat net, découlant des écarts de taux échangés est porté en charges ou produits financiers selon le solde dégagé par chacun des contrats.

Au 31 décembre 2002, les opérations de swap ont généré une charge de 212 798 €.

Impôts

La société IMMOBAIL, devenue AFFINE après sa fusion avec SOVABAIL, avait abandonné son statut de Sicomi le 1er 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.

Rémunération des organes de direction

Le montant des rémunérations brutes versées aux mandataires sociaux de la société s'est élevé à 283 677 €.

III - INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Obligations de distribution

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, il a été décidé d'étaler sur 3 ans la distribution provenant des plus-values de cession anticipée du secteur sicomi.

Au titre de l'exercice 2000, ces plus-values se sont élevées à 487 825,07 € et l'obligation de distribution de 85 % à 414 651,31 €.

Au titre de l'exercice 2001, ces plus-values se sont élevées à 180 286,91 € et l'obligation de distribution de 85 % à 153 243,87 €.

Au titre de l'exercice 2002, ces plus-values se sont élevées à 71 846,67 € et l'obligation de distribution de 85 % à 61 069,67 €.

Le suivi de ces distributions est recensé dans le tableau ci-dessous :

Exercice de réalisation des Plus-values et *Année de versement du dividende correspondant* montant à distribuer

Exercice 2000	Exercice 2001	Exercice 2002	2001	2002	2003	2004	2005
414 651,31			138 217,10	138 217,10	138 217,11		
	153 243,87			51 081,29	51 081,29	51 081,29	
		61 069,67			20 356,56	20 356,56	20 356,55
414 651,31	153 243,87	61 069,67	138 217,10	189 298,39	209 654,96	71 437,85	20 356,55

Par ailleurs, suite à la fusion-absorption d'Immocrédit, Affine a l'obligation de distribuer le résultat provenant du secteur sicomi que cette filiale n'a pu respecter pour insuffisance de résultat comptable lors des exercices antérieurs.

Ce retard de distribution qui s'élève à 732 327,60 € sera rattrapé dans les dividendes versés au titre de 2002 mis en paiement au cours de l'année 2003.

Effectif moyen pondéré pendant l'exercice

L'effectif moyen a été de 38 personnes ; la répartition par emploi est la suivante :

Mandataires sociaux : 2
Cadres : 24
Employés : 12

Contrôle fiscal

La SA Prado, ex filiale de Sovabail absorbée par Affine au cours de l'exercice 2000, a fait l'objet d'une notification de redressement en 1999 à la suite d'une vérification de comptabilité par les services fiscaux. Affine, agissant pour le compte de sa filiale absorbée, rejette les conclusions de l'administration fiscale et poursuit la procédure en vue d'en obtenir le retrait ; aussi a-t-il été décidé en accord avec les Commissaires aux Comptes, de ne pas provisionner le montant réclamé à l'ex-Prado.

En conséquence de cette vérification, une somme de 133 153 € est également réclamée à Affine et provisionnée à due concurrence depuis le 31/12/1999, bien que ce redressement reste contesté par la société.

La Commission départementale des impôts directs et des taxes sur le chiffre d'affaires qui s'est réunie le 31 janvier 2001, s'est déclarée incompétente. Affine a obtenu le sursis de paiement jusqu'au dénouement de la réclamation contentieuse.

Société consolidante

Les comptes de la société AFFINE sont consolidés par intégration globale par la société MAB FINANCES.

IV - INFORMATIONS RELATIVES AUX POSTES DU BILAN
ET DU COMPTE DE RESULTAT

A – COMMENTAIRES SUR LES POSTES DU 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	15 605	15 605	0	0	0
Comptes	15 563	15 563			
Créances rattachées	42	42			
A terme	0	0	0	0	0
Prêts	0				
Créances rattachées	0				
Totaux	15 605	15 605	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	1 004	54	307	523	120
Prêts	1 004	54	307	523	120
Créances rattachées	0				
Comptes ordinaires débiteurs	9 481	9 481	0	0	0
Prêts	9 481	9 481			
Créances rattachées	0				
Totaux	10 485	9 535	307	523	120

Le poste **Autres crédits à la clientèle** enregistre 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 crédit-bail libre.

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 31.12.2002	au 31.12.2001
Obligations et autres titres à revenu fixe	0	1 608
Titres de placement		1 536
Créances rattachées		72
Actions et autres titres à revenu variable	0	11
Titres de transaction		
Titres de placement		11
Titres d'investissement		
Créances rattachées		
Total	0	1 619

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	0

NOTE 4 - PARTICIPATIONS, PARTS DANS LES ENTREPRISES LIEES, AUTRES TITRES DETENUS A LONG TERME

	%	Net 2002	Net 2001	Capital et réserves	Dernier résultat
PARTICIPATIONS					
Sofaris	NS	7	7	NS	NS
Cbi Gestion	99,80	23	9	67	1
Sas Logimarne	66,80	-	-	44	-4
PARTS DANS LES ENTREPRISES LIEES					
Participations consolidées					
Imaffine	55,57	6 156	5 725	11 680	229
Immocrédit	*		3 810		
Sas Immobercy	100,00	13 118	13 118	13 173	623
Sas Lumière	55,90	-	-	-765	352
Sas Paul Doumer	100,00	-	-	19	-242
Sas Lyon Bron	99,00	37	-	37	54
Novaffine	49,92	-	-	-2 401	-10
Sc Atit	97,96	4	4	4	34
Promaffine	69,95	105	105	165	-47
Transaffine	99,99	15	15	15	574
Sci clos Marguerite	1,00	-	-	-77	92
SnC Arsène Houssaye	60,00	1	1	-219	-50
Concerto Développement	37,27	6 251	6 251	550	1 681
Eli	0,17	-	-	64	15
Participations non consolidées					
Sas Commerces Lumière	51,00	15	15	30	-1
Sci Le Clos du Cèdre	1,00	-	-	-13	3
Baselle	0,04	-	-	24	-1
Total		25 732	29 060		

* Fusion absorption d'Immocrédit par Affine approuvée par l'AGE du 12 septembre 2002 avec effet rétroactif au 1er janvier.

NOTE 5 - OPERATIONS DE CREDIT-BAIL

Variation des immobilisations

En milliers d'euros	En location	ITNL	En cours	Total
Valeurs brutes au 31.12.2001	401 830	0	7 518	409 348
Augmentations	103 630	723	716	105 069
Absorption de la Société Immocrédit	88 961	723		89 684
Acquisitions de l'exercice	14 669		716	15 385
Virements de poste à poste				0
Diminutions	-43 480	0	0	-43 480
Variations de périmètre				0
Virements de poste à poste				0
Cessions	-43 480			-43 480
Transferts		-723	-7 518	-8 241
Valeurs brutes au 31.12.2002	461 980	0	716	462 696

Variation des amortissements provisions

En milliers d'euros	En location	ITNL	Total
Amortissements et provisions au 31.12.2001	234 350		234 350
Absorption de la Société Immocrédit	28 870	169	29 039
Dotations	29 286		29 286
Cessions et reprises	-38 678		-38 678
Transferts		-169	-169
Amortissements et provisions au 31.12.2002	253 828	0	253 828

Détail des créances rattachées

En milliers d'euros	au 31.12.2002	au 31.12.2001
Créances ordinaires ttc	5 536	5 060
Créances douteuses ttc hors indemnités de résiliation	3 904	4 129
Indemnités de résiliation douteuses ttc	3 719	1 479
Provisions créances douteuses hors indemnités de résiliation *	-2 706	-3 268
Provisions créances douteuses sur indemnités de résiliation *	-3 096	-1 232
Total créances rattachées	7 357	6 168

* 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 31.12.2001	156	1 030	173 594		174 780
Augmentations	11	43	18 325	934	19 313
Absorption de la Société Immocrédit			3 277		3 277
Acquisitions de l'exercice	11	43	15 048	934	16 036
Virements de poste à poste					0
Diminutions	0	-56	-7 417	0	-7 473
Variations de périmètre					0
Virements de poste à poste			-2 606		-2 606
Cessions		-56	-4 811		-4 867
Transferts	0	0	723	0	723
Valeurs brutes au 31.12.2002	167	1 017	185 225	934	187 343

Variation des amortissements

En milliers d'euros	Immobilisations d'expl.		Patrimoine en location	Total
	incorporelles	corporelles		
Amortissements au 31.12.2001	155	695	56 781	57 631
Absorption de la Société Immocrédit			657	657
Dotations	8	101	5 841	5 950
Cessions et reprises		-49	-5 099	-5 148
Transferts			169	169
Amortissements au 31.12.2002	163	747	58 349	59 259

Détail des créances rattachées

En milliers d'euros	au 31.12.2002	au 31.12.2001
Créances ordinaires ttc	603	791
Créances douteuses ttc hors indemnités de résiliation	1 642	2 011
Indemnités de résiliation douteuses ttc		
Provisions créances douteuses hors indemnités de résiliation *	-1 087	-1 471
Provisions créances douteuses sur indemnités de résiliation *		
Total créances rattachées	1 158	1 331

* 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 31.12.2002	au 31.12.2001
Autres actifs	7 920	13 082
Etat - Créances sociales et fiscales	962	421
Dépôts versés	1 923	2 412
Acompte sur dividende	2 727	2 727
Fonds de roulement et appels charges de copropriétés versés	767	753
Montant à recevoir sur ventes d'immeubles	1 419	6 660
Autres débiteurs	122	109
Comptes de régularisation	5 647	2 087
Clients nets (prestations de services)	77	260
Charges constatées d'avance sur CAPS	1 750	1 783
Autres charges constatées d'avance	749	44
Charges à répartir	3 071	
Divers		0
Total	13 567	15 169

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	5 091	5 091	0	0	0
Comptes	5 091	5 091			
Dettes rattachées	0				
A terme	268 587	9 677	28 178	115 059	115 672
Emprunts	266 341	8 102	27 507	115 059	115 672
Dettes rattachées	2 246	1 575	671		
Totaux	273 678	14 768	28 178	115 059	115 672

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	995	995	0	0	0
Comptes ordinaires	993	993			
Autres sommes dues	2	2			
Dettes rattachées	0				
Autres dettes à terme	20 068	197	261	1 685	17 925
Comptes et emprunts à terme	19 958	87	261	1 685	17 925
Dettes rattachées	110	110			
Totaux	21 063	1 192	261	1 685	17 925

Ce poste est essentiellement représenté par un emprunt de 17 074 400 € contracté en novembre 2001 auprès de notre filiale Sas Immobercy, remboursable en quarante trimestrialités, ainsi que du compte de couverture d'engagement sur les opérations de crédit-bail libre pour un montant de 3 225 551 €.

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	15 784	15 784	0	0	0
Emprunts	15 245	15 245			
Dettes rattachées	539	539			
Totaux	15 784	15 784	0	0	0

Détail des emprunts obligataires

En milliers d'euros	Montant initial	Taux	Encours au 31.12.2002	Encours au 31.12.2001
ex IMMOBAIL 1992/2002 GOBTP	8 385	9,20%		8 238
ex SOVABAIL 1993/2003	15 245	TAM + 1	15 245	15 245
Dettes rattachées			539	1 285
Total emprunts obligataires			15 784	24 768

NOTE 11 - COMPTES DE REGULARISATION ET PASSIFS DIVERS

Détail des comptes de régularisation et passifs divers

En milliers d'euros	au 31.12.2002	au 31.12.2001
Autres passifs	14 608	16 447
Etat (IS, TVA...)	2 659	4 897
Autres dettes fiscales et sur organismes sociaux	389	336
Personnel	2	
Dépôts reçus	4 788	4 120
Fournisseurs	1 179	3 432
Prêts preneurs en crédit-bail	955	347
Soldes à décaisser sur investissements	1 491	695
Versements reçus sur appels en garantie	910	904
Dividendes à verser	0	0
Versement restant à effectuer sur titres	48	13
Intérêts à payer sur dépôts de garantie	20	2
Autres créditeurs divers	2 167	1 701
Comptes de régularisation	5 181	4 344
Intérêts à payer sur swaps	335	327
Autres charges à payer	1 484	1 662
Produits comptabilisés d'avance	2 437	2 150
Divers clients	925	205
Total	19 789	20 791

NOTE 12 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Détail des provisions de passif

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 impôt différé sur réserve latente	0	0	0			0
Provision pour risque sur opération de crédit-bail	0		0			0
Provision pour risque sur opération de crédit-bail libre	256		25			231
Provision pour risque fiscal	133					133
Provision pour charges de retraite *	30					30
Provision pour divers litiges clients	63		27	36		0
Total provisions	482	0	52	36	0	394

* Les provisions pour indemnités de départ à la retraite sont calculées globalement par société et sans actualisation, 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 calcul tient compte des probabilités de départ et de décès, sans limite d'ancienneté, avec un taux de rotation de 16% pour Affine. Compte tenu du caractère non significatif du taux de rotation d'Affine, conséquence de la proximité de la fusion ayant donné naissance à Affine, un seuil plancher (30 490 €) lui a été appliqué pour tenir compte de certaines situations individuelles.

NOTE 13 - FONDS POUR RISQUES BANCAIRES GENERAUX

Variation du F.R.B.G.

En milliers d'euros	au 01.01.2002	Fusion Immocrédit	Dotation	Reprise	au 31.12.2002
AFFINE	857	301		117	1 041
Total F.R.B.G.	857	301	0	117	1 041

NOTE 14 - CAPITAUX PROPRES

Tableau de variation des capitaux propres hors FRBG

En milliers d'euros	Capital	Primes	Réserves	Résultat de l'exercice	Autres	Total
au 31.12.2000	35 000	-	9 329	14 689		59 018
Augmentation de capital	5 000	3 979	(2 728)			6 251
Part dans le résultat				13 479		13 479
Distribution de l'exercice			5 335	(14 689)		(9 354)
Variations de périmètre						-
au 31.12.2001	40 000	3 979	11 936	13 479	-	69 394
Augmentation de capital						-
Part dans le résultat				13 167		13 167
Distribution de l'exercice			2	(5 908)		(5 906)
Affectation en réserves			7 571	(7 571)		-
Variations de périmètre						-
Changement de méthode			2 250			2 250
au 31.12.2002	40 000	3 979	21 759	13 167	-	78 905

B – COMMENTAIRES SUR LES POSTES DU COMPTE DE RESULTAT

NOTE 15 - PRODUITS SUR OPERATIONS AVEC LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT

Ventilation des intérêts et produits assimilés avec les établissements de crédit

En milliers d'euros	31.12.2002	31.12.2001
Intérêts sur comptes ordinaires débiteurs	516	653
Intérêts sur comptes et prêts au jour le jour		2 000
Intérêts sur comptes et prêts à terme		605
Produits sur caps	24	
Produits sur swaps		491
Produits divers d'intérêts	8	
Total	548	3 749

NOTE 16 - PRODUITS SUR OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE

Ventilation des intérêts et produits assimilés avec la clientèle

En milliers d'euros	31.12.2002	31.12.2001
Intérêts sur autres crédits à la clientèle	2	3
Intérêts sur comptes d'avance et moratoires CBI	49	41
Intérêts sur comptes ordinaires débiteurs	406	403
Produits divers d'intérêts	8	
Total		447

NOTE 17 - 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	31.12.2002	31.12.2001
Certificats de dépôt		
BMTN	61	123
Total	61	123

NOTE 18 - CHARGES SUR OPERATIONS AVEC LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT

Ventilation des intérêts et charges assimilées avec les établissements de crédit

En milliers d'euros	31.12.2002	31.12.2001
Intérêts sur comptes ordinaires créditeurs	176	6
Intérêts sur comptes et emprunts au jour le jour		
Intérêts sur comptes et emprunts à terme	12 822	13 776
Charges sur caps	548	296
Charges sur swaps	213	41
Charges diverses d'intérêts		10
Charges sur engagements de financement Ets de crédit	80	56
Charges sur engagements de garantie Ets de crédit	18	37
Total	13 857	14 222

NOTE 19 - CHARGES SUR OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE

Ventilation des intérêts et charges assimilées avec la clientèle

En milliers d'euros	31.12.2002	31.12.2001
Intérêts sur emprunts à terme clientèle financière		
Intérêts sur comptes ordinaires créditeurs	866	656
Intérêts sur comptes couverture d'engagement CBI	198	163
Intérêts sur autres comptes créditeurs à terme	22	87
Intérêts prêts preneurs et dépôts de garantie CBI	57	32
Autres charges diverses d'intérêts		
Total	1 143	938

NOTE 20 - 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	31.12.2002	31.12.2001
Intérêts sur titres du marché interbancaire		
Intérêts sur titres de créances négociables		365
Intérêts sur emprunts obligataires	925	5 129
Total	925	5 494

NOTE 21 - PRODUITS SUR OPERATIONS DE CREDIT-BAIL

Ventilation des produits de crédit-bail

En milliers d'euros	31.12.2002	31.12.2001
Loyers et assimilés	47 785	46 532
Indemnités de résiliation	213	(1 304)
Charges refacturées	6 675	6 019
Plus-values de cession	203	372
Reprises de provisions article 64 ou 57	18 319	12 131
Produits divers	429	333
Provisions pour dépréciation	322	83
Provisions pour créances douteuses	513	14 819
Provisions pour produits à recevoir	1	(5)
Récupération créances amorties	95	98
Créances irrécupérables	(667)	(13 609)
Total produits de crédit-bail	73 888	65 469

NOTE 22 - CHARGES SUR OPERATIONS DE CREDIT-BAIL

Ventilation des charges de crédit-bail

En milliers d'euros	31.12.2002	31.12.2001
Dotations aux amortissements	19 042	17 542
Dotations aux provisions article 64 ou 57	10 245	10 357
Dotations aux provisions pour dépréciation		
Moins-values sur cessions de crédit-bail	17 050	11 957
Charges refacturables	6 675	6 019
Charges non refacturables	184	171
Charges diverses		
Total	53 196	46 046

NOTE 23 - PRODUITS SUR OPERATIONS DE LOCATION SIMPLE

Ventilation des produits sur opérations de location simple

En milliers d'euros	31.12.2002	31.12.2001
Loyers et assimilés	17 455	16 957
Revenu des sociétés immobilières	14	87
Indemnités de résiliation	21	23
Produits de refacturation	2 507	2 426
Plus-values sur cessions de location simple	1 736	9 041
Produits divers	222	161
Provisions pour dépréciation	2 526	1 181
Provisions pour créances douteuses	384	(63)
Provisions pour produits à recevoir	-	-
Récupération créances amorties	-	-
Créances irrécupérables	(572)	(48)
Total produits du patrimoine locatif	24 293	29 765

NOTE 24 - CHARGES SUR OPERATIONS DE LOCATION SIMPLE

Ventilation des charges sur opérations de location simple

En milliers d'euros	31.12.2002	31.12.2001
Dotations aux amortissements	5 612	5 835
Résultat déficitaire des sociétés immobilières	17	23
Charges refacturables	2 507	2 426
Charges non refacturables	1 648	2 958
Moins-values sur cessions	383	1 244
Total produits du patrimoine locatif	10 167	12 486

NOTE 25 - GAINS OU PERTES SUR OPERATIONS DES PORTEFEUILLES DE NEGOCIATION

Détail du solde des opérations des portefeuilles de négociation

En milliers d'euros	31.12.2002	31.12.2001
Solde des opérations sur titres de transaction	2	-
Gains sur titres de transaction	2	-
Pertes sur titres de transaction	-	-
Reprises de provisions	-	-
Dotations aux provisions	-	-
Solde des opérations de change	-	-
Gains de change	-	-
Pertes de change	-	-
Total	2	-

NOTE 26 - GAINS OU PERTES SUR OPERATIONS DES PORTEFEUILLES DE PLACEMENT

Détail du solde des opérations des portefeuilles de placement

En milliers d'euros	31.12.2002	31.12.2001
Plus-values de cessions	-	-
Moins-values de cessions	(3)	-
Reprises de provisions	-	-
Dotations aux provisions	-	-
Total	(3)	-

NOTE 27 - AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION BANCAIRE

Ventilation des autres produits d'exploitation bancaire

En milliers d'euros	31.12.2002	31.12.2001
Charges refacturées	615	1 293
Reprises de provisions pour risques et charges	112	882
Transferts de charges	807	
Autres produits d'exploitation bancaire divers	108	57
Total autres produits d'exploitation bancaire	1 642	2 232

NOTE 28 - AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION BANCAIRE

Ventilation des autres charges d'exploitation bancaire

En milliers d'euros	31.12.2002	31.12.2001
Dotations aux provisions pour risques et charges		38
Charges à étaler	389	163
Autres charges d'exploitation bancaire diverses	295	399
Total autres charges d'exploitation bancaire	684	600

NOTE 29 - CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION

Ventilation des charges générales d'exploitation

En milliers d'euros	31.12.2002	31.12.2001
Frais de personnel	3 559	2 994
Autres frais administratifs	2 597	2 747
Impôts et taxes	158	325
Services extérieurs	2 439	2 422
Total	6 156	5 741

NOTE 30 - DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

Ventilation des dotations

En milliers d'euros	31.12.2002	31.12.2001
Dotation aux amortissements des immobilisations incorporelles	9	15
Dotation aux amortissements des immobilisations corporelles d'exploitation	101	105
Total	110	120

NOTE 31 – COUT DU RISQUE

Ventilation du coût du risque

En milliers d'euros	31.12.2002	31.12.2001
Reprises provisions créances sur la clientèle	6 749	290
Dotations provisions créances sur la clientèle	(107)	(736)
Créances irrécupérables sur la clientèle	(6 661)	(230)
Dotations provisions sur stocks		
Dotations provisions dép. assiettes en autres actifs	42	(8)
Reprises provisions clients en cptes de régularisation	45	
Dotations provisions clients en cptes de régularisation		(45)
Total coût du risque	68	(729)

NOTE 32 - GAINS OU PERTES SUR ACTIFS IMMOBILISES

Détail des gains ou pertes sur actifs immobilisés

En milliers d'euros	31.12.2002	31.12.2001
Solde des cessions d'actifs d'exploitation	1	-
Plus-values de cessions	3	
Moins-values de cessions	(2)	
Solde des opérations sur titres détenus à long terme	(34)	(18)
Plus-values de cessions		
Moins-values de cessions		
Dotations aux provisions	(34)	(18)
Pertes de change		
Total	(33)	(18)

ELEMENTS RELEVANT DE PLUSIEURS POSTES

Postes du bilan

En milliers d'euros	Montant concernant les entreprises liées avec lesquelles la société a un lien de participation	
ACTIF		
Opérations avec la clientèle	9 482	
Participations et autres titres détenus à long terme	23	8
Parts dans les entreprises liées	25 701	
Location simple	124	
Comptes de régularisation - Actif	77	
PASSIF		
Dettes envers les établissements de crédits	4 327	
Opérations avec la clientèle	17 835	

NOTES SUR LE HORS BILAN SOCIAL

Autres engagements ne figurant pas sur le hors bilan publiable

En milliers d'euros	31.12.2002	31.12.2001
OPERATIONS EN DEVISES		
- Opérations de change à terme		-
ENGAGEMENTS SUR INSTRUMENTS FINANCIERS A TERME		
- Autres opérations fermes, SWAP	35 063	41 161
- Autres opérations conditionnelles, FLOOR		
- Autres opérations conditionnelles, CAP	159 561	164 842
AUTRES ENGAGEMENTS		
Autres valeurs affectées en garantie		
- Antichrèse sur immeubles	-	26 123
- Hypothèques et cessions loi Dailly non notifiées	161 030	130 615
- Hypothèques et promesse de délégations de loyers	3 295	3 474
- Promesses d'hypothèques et cessions loi Dailly	39 529	6 331
- Cessions loi Dailly non notifiées	5 714	7 143
- Promesses de délégations de loyers	19 403	10 053

Échéances des instruments de taux d'intérêt

En milliers d'euros	Encours au 31.12.2002	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)	35 063		19 818	15 245	
Opérations conditionnelles					
Contrats de garantie de taux (caps)	591 561	4 055	12 104	70 747	72 655
Total	194 624	4 055	31 922	85 992	72 655

Échéances des contrats en devises

En milliers d'euros	Encours au 31.12.2002	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

V - COMPTES PROFORMA - TABLEAUX DE PASSAGE

COMPTES SOCIAUX PROFORMA AU 31 DECEMBRE 2001

(en milliers d'euros)

ACTIF	31.12.2001 publié	Retraitement	31.12.2001 proforma
CAISSES, BANQUES CENTRALES, CCP	6		6
CREANCES SUR LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT	25 229	(15 779)	9 450
Comptes ordinaires débiteurs	23 089	(13 693)	9 396
Comptes et prêts à terme	1 878	(1 878)	-
Créances rattachées	262	(208)	54
OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE	9 320	341	9 661
Autres crédits à la clientèle	1 316	341	1 657
Comptes ordinaires débiteurs	8 004		8 004
OBLIGATIONS ET AUTRES TITRES A REVENU FIXE	1 608		1 608
ACTIONS ET AUTRES TITRES A REVENU VARIABLE	11		11
PARTICIPATIONS ET AUTRES TITRES DETENUS A LONG TERME	16		16
PARTS DANS LES ENTREPRISES LIEES	29 045	(3 811)	25 234
OPERATIONS DE CREDIT-BAIL ET ASSIMILEES	181 166	61 538	242 704
Immobilisations louées en crédit-bail	168 402	60 467	228 869
Immobilisations temporairement non louées	-	553	553
Immobilisations en cours	7 518		7 518
Provisions pour dépréciation	(922)	(376)	(1 298)
Créances rattachées	6 168	894	7 062
LOCATION SIMPLE	118 144	2 620	120 764
Immobilisations en location	121 150	2 620	123 770
Parts et comptes courants SCI	2 759		2 759
Immobilisations en cours	-		-
Provisions pour dépréciation	(7 096)		(7 096)
Créances rattachées	1 331		1 331
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	2		2
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	336		336
ACTIONS PROPRES	19		19
AUTRES ACTIFS	13 082	1 392	14 474
Acomptes sur dividendes versés au cours de l'exercice	2 727		2 727
Autres actifs	10 355	1 392	11 747
COMPTES DE REGULARISATION	2 087	2 882	4 969
TOTAL ACTIF	380 071	49 183	429 254

COMPTES SOCIAUX PROFORMA AU 31 DECEMBRE 2001
(en milliers d'euros)

PASSIF	31.12.200		31.12.2001
	1	Retraitement	proforma
	publié		
DETTES ENVERS LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT	241 576	44 154	285 730
Banques centrales, C.C.P.	-		-
Comptes ordinaires créditeurs	7 181		7 181
Comptes et emprunts à terme	234 395	44 154	278 549
OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE	22 119	-	22 119
Comptes ordinaires créditeurs	750		750
Autres sommes dues	-		-
Comptes et emprunts à terme	21 369		21 369
DETTES REPRESENTEES PAR UN TITRE	24 768	-	24 768
Bons de caisse	-		-
Titres du Marché Interbancaire	-		-
Titres de Créance Négociables	-		-
Emprunts obligataires	24 768		24 768
Autres dettes représentées par un titre	-		-
AUTRES PASSIFS	16 448	1 241	17 689
COMPTES DE REGULARISATION	4 345	836	5 181
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	482	24	506
FONDS POUR RISQUES BANCAIRES GENERAUX (FRBG)	857	300	1 157
CAPITAUX PROPRES HORS FRBG	69 476	2 628	72 104
CAPITAL SOUSCRIT	40 000		40 000
PRIMES D'EMISSION	3 979		3 979
RESERVES	6 984		6 984
PROVISIONS REGLEMENTEES ET SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	82	152	234
REPORT A NOUVEAU	4 952	1 588	6 540
RESULTAT DE L'EXERCICE	13 479	888	14 367
TOTAL PASSIF	380 071	49 183	429 254

COMPTES SOCIAUX PROFORMA AU 31 DECEMBRE 2001
(en milliers d'euros)

COMPTE DE RESULTAT	31.12.2001 publié	Retraitements	31.12.2001 proforma
+ INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES	4 319	(2 533)	1 786
Intérêts et produits assimilés sur opérations avec les êts de crédit	3 749	(2 557)	1 192
Intérêts et produits assimilés sur opérations avec la clientèle	447	24	471
Intérêts et produits assimilés sur obligations et autres titres à revenu fixe	123		123
- INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES	20 655	733	21 388
Intérêts et charges assimilées sur opérations avec les êts de crédit	14 222	726	14 948
Intérêts et charges assimilées sur opérations avec la clientèle	939	7	946
Intérêts et charges assimilées sur obligations et autres titres à revenu fixe	5 494		5 494
+ PRODUITS SUR OPERATIONS DE CREDIT-BAIL	65 469	9 546	75 015
- CHARGES SUR OPERATIONS DE CREDIT-BAIL	46 046	5 323	51 369
PRODUITS SUR OPERATIONS DE LOCATION			
+ SIMPLE	29 765	466	30 231
- CHARGES SUR OPERATIONS DE LOCATION			
- SIMPLE	12 486	80	12 566
+ REVENUS DES TITRES A REVENU VARIABLE	1 758	(261)	1 497
+ COMMISSIONS (PRODUITS)	47		47
- COMMISSIONS (CHARGES)	863	672	1 535
+/- GAINS OU PERTES SUR OPERATIONS DES PORTEFEUILLES DE NEGOCIATION	-		-
+/- GAINS OU PERTES SUR OPERATIONS DES PORTEFEUILLES DE PLACEMENT ET ASSIMILES	-		-
+ AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION BANCAIRE	2 233	723	2 956
- AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION BANCAIRE	600	356	956
PRODUIT NET BANCAIRE	22 941	777	23 718
- CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION	5 741	166	5 907
Frais de personnel	2 994	47	3 041
Autres frais administratifs	2 747	119	2 866
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS			
- INCORPORELLES ET CORPORELLES	120		120
RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION	17 080	611	17 691
+/- COÛT DU RISQUE	(729)		(729)
RESULTAT D'EXPLOITATION	16 351	611	16 962
+/- GAINS OU PERTES SUR ACTIFS IMMOBILISES	(18)		(18)
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔT	16 333	611	16 944
+/- RESULTAT EXCEPTIONNEL	-	413	413
- IMPÔT SUR LES BENEFICES	2 962	157	3 119
+/- DOTATIONS/REPRISES DE FRBG	108	21	129
+/- RESULTAT NET	13 479	888	14 367

LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS AU 31/12/02

VI - TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

En milliers d'euros

	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation	Quote-part de capital détenue	Valeur 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 : Provisions sur créances
				Brute	Nette						
		résultats									
Renseignements détaillés concernant les filiales et participations											
1 - Filiales (+ de 50 % du capital détenu par la société)											
Imaffine	5 900	6 009	55,5754 %	6 156	6 156		534	836	229	219	
Immobercy sas	13 120	676	100,0000 %	13 118	13 118		20 916	2 581	623	379	
Lumière sas	50	-463	55,8976 %	43	0	562		0	352		562
Paul Doumer	76	-300	100,0000 %	0	0	2 283		809	-242		
Lyon Bron sas	37	54	99,0000 %	37	37	2 379		406	54	14	
Atit sc	4	34	97,9591 %	4	4	1 753		0	34	3	
Logimarne	50	-10	66,8000 %	33	0	82		0	-4		82
Promaffine	150	-32	64,9461 %	105	105	966		371	-47	17	
Transaffine	15	574	99,9900 %	15	15	1 935		8	574	4	
Arsène											
Houssaye	2	-271	60,0000 %	1	1			0	-50		
Commerce											
Lumière	50	-22	51,0000 %	26	15	1		0	-1		1
CBI Gestion	39	29	99,8000 %	23	23	0	110	102	1		
2 - Participations (10 à 50 % du capital détenu par la société)											
Novaffine	38	-2 450	49,9200 %	19	0	1 216		0	-10		1 216
Concerto											
Développement	400	1 831	37,2751 %	6 251	6 251	78		1 689	1 681	625	

5.3 Comptes consolidés au 31 décembre 2002

COMPTE DE RESULTAT (en milliers d'euros)

	Note	31/12/2002	31/12/2001	12/31/2000
+ INTÉRÊTS ET PRODUITS ASSIMILÉS		75 174	77 211	98 608
Intérêts et produits assimilés sur opérations avec les étés de crédit	[17]	1 006	1 800	1 377
Intérêts et produits assimilés sur opérations avec la clientèle	[18]	219	273	284
Intérêts et produits assimilés sur obligations et autres titres à revenu fixe	[19]	61	123	180
Produits sur opérations de crédit-bail	[20]	73 888	75 015	96 767
- INTÉRÊTS ET CHARGES ASSIMILÉES		71 824	75 812	98 456
Intérêts et charges assimilées sur opérations avec les étés de crédit	[21]	15 574	16 531	18 025
Intérêts et charges assimilées sur opérations avec la clientèle	[22]	302	319	274
Intérêts et charges assimilées sur obligations et autres titres à revenu fixe	[23]	925	5 494	8 680
Charges sur opérations de crédit-bail	[24]	55 023	53 468	71 477
+ REVENUS DES TITRES A REVENU VARIABLE		67	92	128
+ COMMISSIONS (PRODUITS)		927	161	12
- COMMISSIONS (CHARGES)		1 145	1 904	160
+/- GAINS OU PERTES SUR OPERATIONS DES PORTEFEUILLES DE NEGOCIATION	[25]	(112)	80	(30)
+/- GAINS OU PERTES SUR OPERATIONS DES PORTEFEUILLES DE PLACEMENT ET ASSIMILÉS	[26]	29	142	164
+ AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION BANCAIRE	[27]	69 555	59 113	30 737
Produits sur opérations de location simple		28 245	34 169	25 213
Produits des opérations immobilières		39 381	23 256	1 747
Autres produits d'exploitation bancaire divers		1 929	1 688	3 777
- AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION BANCAIRE	[28]	47 775	33 320	16 065
Charges sur opérations de location simple		11 998	14 615	13 638
Charges sur opérations immobilières		35 003	17 906	1 092
Autres charges d'exploitation bancaire diverses		774	799	1 335
PRODUIT NET BANCAIRE		24 896	25 763	14 938
- CHARGES GÉNÉRALES D'EXPLOITATION	[29]	9 813	9 073	10 386
Frais de personnel		5 997	5 322	3 953
Autres frais administratifs		3 816	3 751	6 433
- DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES	[30]	218	224	280
RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION		14 865	16 466	4 272
+/- COUT DU RISQUE	[31]	293	(676)	24
RESULTAT D'EXPLOITATION		15 158	15 790	4 296
+/- QUOTE-PART DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE	[5]	5	-	-
+/- GAINS OU PERTES SUR ACTIFS IMMOBILISÉS	[32]	(33)	20	(5)
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔT		15 130	15 810	4 291
+/- RESULTAT EXCEPTIONNEL		399	(136)	23
- IMPÔT SUR LES BÉNÉFICES	[33]	2 830	4 231	617
- DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS DES ECARTS D'ACQUISITION	[7-13]	491	416	(1 112)
+/- DOTATIONS/REPRISES DE FRBG		117	130	(1 287)
+/- INTÉRÊTS MINORITAIRES		485	735	202
+/- RESULTAT NET - PART DU GROUPE		11 840	10 422	3 320
Résultat par action (en euros)		5	5	2
Résultat dilué par action (en euros)		5	5	2

Les comptes des années 2002, 2001 et 2000 sont les comptes publiés

BILAN CONSOLIDE (en milliers d'euros)

ACTIF	Note	31/12/2002	31/12/2001	31/12/2000
OPERATIONS INTERBANCAIRES ET ASSIMILEES	[1]	19 547	13 312	36 869
Caisse			1	1
Banques centrales, Trésor Public, CCP		6	6	6
Comptes ordinaires débiteurs		19 485	13 305	35 747
Comptes et prêts à terme			-	1 115
Créances rattachées		56	-	-
OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE	[2]	6 221	6 654	10 640
Autres crédits à la clientèle		2 944	4 038	5 204
Comptes ordinaires débiteurs		3 277	2 616	5 436
OPERATIONS DE CREDIT-BAIL ET ASSIMILEES	[3]	232 032	260 340	295 388
Immobilisations louées en crédit-bail		225 147	246 505	282 309
Immobilisations temporairement non louées			553	975
Immobilisations en cours		716	7 518	1 894
Provisions pour dépréciation		(1 188)	(1 298)	(1 519)
Créances rattachées		7 357	7 062	11 729
OBLIGATIONS, ACTIONS, AUTRES TITRES A REVENU FIXE ET VARIABLE	[4]	153	3 251	1 641
Obligations et autres titres à revenu fixe		-	3 168	1 630
Actions et autres titres à revenu variable		153	83	11
PARTICIPATIONS, PARTS DANS LES ENTREPRISES LIEES, AUTRES TITRES DETENUS A LONG TERME	[5]	862	683	1 028
IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES	[6]	146 778	136 181	153 885
Immobilisations incorporelles		11	8	22
Immobilisations corporelles d'exploitation		361	435	404
Immobilisations de location simple		149 573	141 912	159 949
Provisions pour dépréciation		(4 569)	(7 095)	(8 276)
Créances rattachées de location simple		1 402	921	1 786
ECARTS D'ACQUISITION	[7]	10 059	13 046	8 033
COMPTES DE REGULARISATION ET ACTIFS DIVERS	[8]	50 846	42 203	21 092
Actions propres		66	87	72
Acomptes sur dividendes versés au cours de l'exercice		2 727	2 727	2 765
Autres comptes de régularisation et actifs divers		48 053	39 389	18 255
TOTAL ACTIF		466 498	475 670	528 576

Les comptes des années 2002, 2001 et 2000 sont les comptes publiés

BILAN CONSOLIDE (en milliers d'euros)

PASSIF	Note	31/12/2002	31/12/2001	31/12/2000
OPERATIONS INTERBANCAIRES ET ASSIMILEES	[9]	299 704	312 312	314 362
Banques centrales, C.C.P.			-	
Comptes ordinaires créditeurs		2 164	3 980	2 415
Comptes et emprunts à terme		297 540	308 332	311 947
OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE	[10]	4 128	5 448	3 667
Comptes ordinaires créditeurs		297	674	230
Autres sommes dues		2	7	288
Comptes et emprunts à terme		3 829	4 767	3 149
DETTES REPRESENTEES PAR UN TITRE	[11]	15 784	24 768	96 850
Bons de caisse			-	-
Titres du Marché Interbancaire			-	12 075
Titres de Créance Négociables			-	-
Emprunts obligataires		15 784	24 768	84 775
Autres dettes représentées par un titre			-	-
COMPTES DE REGULARISATION ET PASSIFS DIVERS	[12]	49 711	41 240	27 228
ECARTS D'ACQUISITION	[13]	4 954	7 420	9 886
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	[14]	3 022	3 130	4 056
FONDS POUR RISQUES BANCAIRES GENERAUX (FRBG)	[15]	1 041	1 157	1 287
INTERETS MINORITAIRES	[16]	5 913	6 581	5 313
Part des minoritaires dans les réserves consolidées		5 428	5 846	5 111
Part des minoritaires dans les résultats consolidés		485	735	202
CAPITAUX PROPRES HORS FRBG	[16]	82 241	73 614	65 927
CAPITAL SOUSCRIT		40 000	40 000	35 000
PRIMES D'EMISSION		3 979	3 979	-
RESERVES CONSOLIDEES ET AUTRES		26 422	19 213	27 607
RESULTAT DE L'EXERCICE		11 840	10 422	3 320
TOTAL PASSIF		466 498	475 670	528 576

Les comptes des années 2002, 2001 et 2000 sont les comptes publiés

HORS BILAN CONSOLIDE (en milliers d'euros)

	31/12/2002	31/12/2001	31/12/200
ENGAGEMENTS DONNES			
ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT	5 339	7 370	2 343
Engagements en faveur d'établissements de crédit	-	-	-
Engagements en faveur de la clientèle	5 339	7 370	2 343
ENGAGEMENTS DE GARANTIE	4 746	1 966	1 687
Engagements d'ordre d'établissements de crédit	110	671	915
Engagements d'ordre de la clientèle	4 636	1 295	772
ENGAGEMENTS RECUS			
ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT	16 007	14 483	13 148
Engagements reçus d'établissements de crédit	16 007	14 483	13 148
Engagements reçus de la clientèle	-	-	-
ENGAGEMENTS DE GARANTIE	13 530	17 033	23 213
Engagements reçus d'établissements de crédit	13 530	17 033	23 213
Engagements reçus de la clientèle	-	-	-

Annexe aux comptes consolidés

I - EVENEMENTS MARQUANTS DE LA PERIODE

Principaux événements affectant le patrimoine ou le périmètre

Les levées d'option sur le portefeuille de crédit-bail (60 –en nombre de contrats- dont 16 anticipées et 1 partielle) ont généré un résultat de cession de 1 571 K€ (y compris reprises de provisions), tandis que l'encours financier s'est accru de 14 668 K€ consécutivement à l'entrée en loyer de 6 dossiers. Un contrat de crédit-bail portant sur un immeuble de bureaux à Bobigny a été signé fin 2002 pour un montant d'engagement de 6 M€, dont 716 K€ apparaissent en immobilisations en cours au 31 décembre.

Le patrimoine locatif a fait l'objet d'arbitrages portant sur 6 immeubles, dégageant un résultat de cession de 1 936 K€. Affine a réalisé quatre investissements locatifs au cours de l'exercice :

un immeuble de bureaux à Marseille (13)

la superficie restante d'un immeuble dont Affine détenait déjà une quote-part à Evry (91)

un immeuble de bureau à Villeurbanne (69) loué à Adecco

un terrain destiné à la construction de trois bâtiments à Saint Germain en Laye (78).

Ces investissements impactent les comptes pour 16 M€ (dont 934 K€ en immobilisations en cours).

En matière d'opérations immobilières, les principaux événements ont été :

l'entreprise par le groupe Concerto de la construction d'une zone logistique de 76 000 m² à Marly-la-Ville (95), cédés en totalité à un fonds allemand et dont 26 500 m² sont déjà loués à un groupe pharmaceutique mondial (marge brute dégagée sur l'exercice : 2,3 M€) ;

la livraison par le groupe Promaffine d'un immeuble de bureaux et d'activités de 3 500 m² à Gennevilliers, loué à une société informatique et vendu en VEFA à un investisseur allemand (marge brute dégagée sur l'exercice : 1,4 M€).

Affine a procédé à des remboursements d'emprunts significatifs au cours du premier semestre, notamment le remboursement in fine d'un emprunt obligataire GOBTP pour 8 238 K€, ainsi que des remboursements anticipés pour un montant global de 28 954 K€ incluant principalement la totalité des emprunts garantis par une antichrèse. Dans le même temps de nouveaux emprunts ont été consentis à Affine pour un montant global de 48 105 K€. Deux achats de caps d'un notionnel total de 34 527 K€ ont été effectués corrélativement, en couverture de certains nouveaux emprunts. Au cours du second semestre, Affine a mis en place le refinancement de deux contrats de crédit-bail et d'un investissement locatif (Villeurbanne) pour un montant global de 11,4 M€.

La fusion par absorption d'Immocrédit par Affine a été approuvée le 12 septembre, avec effet rétroactif au 1^{er} janvier, par les actionnaires d'Affine réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.

Evénements postérieurs à l'arrêté non pris en compte 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.

II - 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 des deux changements de méthode décrits plus loin.

Présentation des comptes

Les comptes consolidés sont établis conformément au règlement CRBF numéro 99-07 du 24 novembre 1999 relatif aux règles de consolidation, et au règlement CRC numéro 2000-04 du 4 juillet 2000 relatif aux documents de synthèse consolidés des entreprises relevant du Comité de la Réglementation Bancaire et Financière.

Les comptes sont établis en milliers d'euros.

Adoption de la méthode de l'étalement des coûts d'emprunts :

Le groupe Affine a adopté à compter du 30 juin 2002 la méthode préférentielle de l'étalement des coûts d'emprunts, afin de mieux répondre aux normes des marchés financiers sur la qualité de l'information financière, et de préparer le groupe à l'adoption des normes IAS à l'horizon 2004.

Les coûts d'emprunts (commissions de montage, honoraires, frais accessoires) sont désormais étalés sur la durée de vie de l'emprunt sous-jacent et selon les mêmes modalités d'amortissement. L'effet, après impôt, de la nouvelle méthode a été calculé de façon rétrospective, comme si celle-ci avait toujours été appliquée. L'impact dans les réserves consolidées à l'ouverture est de 2 250 K€. Un impôt différé passif est comptabilisé dans les comptes d'Affine pour 404 K€. L'impact en résultat de la dotation aux charges à répartir portant sur les anciens emprunts affectés par le changement de méthode s'élève à 345 K€.

L'effet du changement de méthode sur l'exercice précédent est intégré dans les proforma figurant plus loin dans l'Annexe (cf. paragraphe « Comparabilité des comptes » et partie V de l'Annexe).

Adoption de la méthode de la marge à l'avancement pour tous les contrats à long terme

Pour les raisons déjà évoquées au chapitre précédent, le groupe Affine adopte également la méthode préférentielle de la marge à l'avancement pour tous les contrats à long terme.

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 conservées 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 à comptabiliser en résultat,
- les produits contractuels sont comptabilisés en comptes de régularisation (produits perçus d'avance), puis une écriture de régularisation comptabilise 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.

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.

L'effet de la nouvelle méthode a été calculé de façon rétrospective, sur tous les contrats en cours au 1^{er} janvier 2002. L'impact dans les réserves consolidées à l'ouverture est de (11) K€.

L'effet du changement de méthode sur l'exercice précédent est intégré dans les proforma figurant plus loin dans l'Annexe (cf. paragraphe « Comparabilité des comptes » et partie V de l'Annexe).

PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Détermination du périmètre et méthodes de consolidation

L'entreprise consolidante est celle qui contrôle exclusivement ou conjointement d'autres entreprises ou qui exerce sur elles une influence notable.

Le contrôle exclusif est le pouvoir de diriger les politiques financière et opérationnelle d'une entreprise afin de tirer avantage de ses activités. Il résulte soit de la détention directe ou indirecte de la majorité des droits de vote, soit de la désignation, pendant deux exercices successifs de la majorité des membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance d'une filiale dont plus de 40 % des droits de vote sont détenus, soit du droit d'exercer une influence dominante en vertu d'un contrat ou de clauses statutaires. En l'absence de tels contrats ou de clauses statutaires, une influence dominante est présumée dès lors qu'au moins 20 % des droits de vote d'une filiale sont détenus et qu'il n'existe pas d'autres actionnaires détenant un pourcentage de droit de vote supérieur.

Le contrôle conjoint est le partage du contrôle d'une entreprise exploitée en commun par un nombre limité d'associés ou d'actionnaires, sans qu'aucun à lui seul n'ait le pouvoir d'exercer un contrôle exclusif.

L'influence notable est le pouvoir de participer aux politiques financière et opérationnelle d'une entreprise sans en détenir le contrôle, par le biais, par exemple, d'une représentation dans les organes de direction, de liens de dépendance technique... L'influence notable est présumée lorsque l'entreprise consolidante dispose, directement ou indirectement, d'une fraction au moins égale à 20 % des droits de vote de la structure.

Les méthodes de consolidation sont les suivantes :

- l'intégration globale pour les entreprises sous contrôle exclusif : les comptes sont intégrés à 100 % poste à poste (après retraitements éventuels), avec constatation des droits des actionnaires minoritaires ;
- l'intégration proportionnelle pour les entreprises sous contrôle conjoint : seule la fraction des comptes représentative du pourcentage de détention est intégrée (après retraitements éventuels), sans constatation d'intérêts minoritaires ;
- la mise en équivalence pour les entreprises sous influence notable : la quote-part des capitaux propres, y compris le résultat de l'exercice déterminé d'après les règles de consolidation, est substituée à la valeur comptable des titres détenus.
- Les entreprises sous contrôle exclusif ou conjoint ayant une structure de comptes différente et dont l'activité ne se situe pas dans le prolongement de celle de l'entreprise consolidante, font également l'objet d'une mise en équivalence.

Dans tous les cas, les transactions intra groupe ainsi que les dividendes reçus des filiales sont éliminés.

Les sociétés n'ayant pas une incidence significative sur les comptes consolidés sont exclues du périmètre de consolidation, même si elles seraient consolidables en théorie. Par incidence significative il est entendu le poids financier ou l'importance stratégique de la structure au sein du Groupe. Les sociétés exclues du périmètre de consolidation ont chacune un total de bilan représentant moins de 1% de celui d'Affine.

Toutes les sociétés incluses dans le périmètre clôturent leurs comptes au 31 décembre et sont consolidées par intégration globale, à l'exception de la SAS Atime consolidée par mise en équivalence.

Variations de périmètre

Des modifications mineures sont intervenues dans le périmètre de consolidation d'Affine depuis la clôture des comptes au 31 décembre 2001 :

Affine a augmenté d'un titre sa participation dans les sociétés Atit et Novaffine ;

- le renforcement de la participation d'Affine dans Atit induit une très légère modification des pourcentages d'intérêts pour toutes les sociétés dont Atit détient au moins un titre en portefeuille, soit Lyon Bron, Anjou, Promaffine, Clos Marguerite, Arsène Houssaye et Gennevilliers Technocentre ;
- Anjou a cédé deux titres de Concerto Développement à des personnes physiques ;
- Immocrédit a été absorbée par Affine ;
- Affine a augmenté de 15 238 titres sa participation dans Imaffine ;
- l'augmentation du pourcentage de détention d'Imaffine par Affine induit une très légère modification des pourcentages d'intérêts pour les deux sociétés dont Imaffine détient au moins un titre en portefeuille, soit Concerto Développement et Anjou.

Périmètre de consolidation au 31 décembre 2002

Sociétés incluses dans le périmètre de consolidation :

	Consolidée par	% d'intérêts	% contrôle
* AFFINE SA (société mère)			
* IMAFFINE SA	Intégration globale	55,5770 %	54,9998 %
* IMMOBERCY SAS	Intégration globale	100,0000 %	100,0000 %
* LUMIERE SAS	Intégration globale	55,8976 %	55,8976 %
* PROMAFFINE SA	Intégration globale	69,9665 %	69,9665 %
* NOVAFFINE SA	Intégration globale	49,9200 %	49,9200 %
* TRANSAFFINE SNC	Intégration globale	99,9970 %	100,0000 %
* LYON BRON SCI	Intégration globale	99,9939 %	100,0000 %
* PAUL DOUMER SAS	Intégration globale	100,0000 %	100,0000 %
*.CONCERTO (sous-groupe)	Intégration globale	54,8704 %	60,0016 %
* ATIT SC	Intégration globale	99,3871 %	100,0000 %
* ANJOU SC	Intégration globale	99,3433 %	100,0000 %
* CLOS MARGUERITE SCI	Intégration globale	70,2668 %	100,0000 %
* ARSENE HOUSSAYE SNC	Intégration globale	87,9866 %	100,0000 %
* GENNEVILLIERS SCI	Intégration globale	45,4782 %	65,0000 %
* ATIME SAS	Mise en équivalence	33,5407 %	33,5417 %

COMPARABILITE DES COMPTES

Afin d'améliorer la comparabilité des comptes consolidés d'un exercice sur l'autre, les comptes du 31 décembre 2001 ont été retraités sous forme d'un proforma intégrant les changements de méthode portant sur l'étalement des coûts d'emprunts et le traitement de la marge à l'avancement pour les contrats à long terme, ainsi que les reclassements de comptes éventuels. L'absorption d'Immocrédit n'a pas d'effet sur les comptes consolidés ; les variations de périmètre, non significatives, ne sont pas prises en compte pour le calcul du proforma.

Un tableau de passage des comptes publiés aux comptes proforma du 31 décembre 2001, indiquant l'impact des retraitements poste par poste, figure en partie V de l'Annexe.

Immeubles en crédit-bail

Les immeubles en crédit-bail sont portés au bilan consolidé pour leurs encours déterminés selon la comptabilité financière. La différence entre l'encours financier en comptabilité consolidée et la valeur nette comptable des immeubles en comptabilité sociale est matérialisée par la réserve latente. Lorsque l'amortissement annuel comptable est supérieur à l'amortissement annuel financier, la différence vient alimenter la réserve latente. Lorsque la situation inverse survient, la réserve latente s'apure jusqu'à revenir à zéro.

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 CBI (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 s'opère 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.

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 article 64 ou 57 portant sur ces immeubles sont reprises à cette occasion, les provisions pour dépréciation existantes sont transférées et de nouvelles peuvent être dotées s'il y a lieu. Un nouveau plan d'amortissement est émis afin d'amortir linéairement sur la durée restant à courir la valeur nette comptable à la date du transfert.

Immeubles en location simple

Les immeubles en location simple sont portés au bilan consolidé pour leur valeur nette comptable, retraitée des cessions internes

Ils sont amortis linéairement sur une durée maximale de 40 ans qui est fonction de la nature des biens, à l'exception d'un seul immeuble amorti sur une durée de 50 ans.

Les frais d'acquisition sont amortis linéairement sur une durée maximale de 5 ans, le cas échéant prorata temporis. Lorsque l'amortissement fiscal de ces frais diffère de l'amortissement comptable (cas des acquisitions « actes en mains »), une écriture de retraitement en consolidation restitue la valeur fiscale du bien et constate un impôt différé.

Stocks

Les stocks sont valorisés au coût historique des dépenses de construction. Les frais de force de vente et les frais financiers n'entrent pas normalement dans leur composition. Les frais financiers afférents à des opérations dont le cycle de production est supérieur à douze mois sont toutefois incorporés dans les stocks.

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 a pour objet de 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.

PROVISIONS EN DIMINUTION DE L'ACTIF

Immeubles en credit-bail

Les immeubles replacés en crédit-bail libre à une valeur financière inférieure à leur valeur nette comptable donnent lieu, pour la différence, à une provision pour dépréciation en diminution d'actif. Trois dossiers sont concernés pour un montant total de provisions pour dépréciation s'élevant à 800 126 €. Par ailleurs, des immeubles pour lesquels les crédits-preneurs sont en difficulté, font aussi l'objet de provisions pour dépréciation. C'est le cas de deux immeubles pour lesquels ces provisions se montent à 176 480 €. L'ensemble de ces provisions pour dépréciation s'élève donc à 976 606 € au 31 décembre 2002. Une reprise de 321 824 € est intervenue au cours de la période concernant ces immeubles.

Les immeubles temporairement non loués font l'objet d'une comparaison ligne à ligne 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. Il n'existe aucun immeuble classé dans cette catégorie au 31 décembre 2002.

Enfin, lorsqu'une réserve latente est constatée sur des dossiers ayant présenté des retards de paiement sur une période récente, elle fait l'objet d'une provision en comptabilité financière. 2 dossiers sont concernés au 31 décembre 2002 pour un montant global de 210 971 €. 3 dossiers ont fait l'objet d'une reprise nette de 347 364 € au cours de la période.

Immeubles en location simple

L'ensemble des immeubles en location simple avait fait l'objet d'évaluations en fin d'exercice 1999 par deux cabinets d'experts internationaux différents.

Ces expertises ont été révisées par la réalisation de nouvelles expertises pour une partie des actifs au 31 décembre 2000 (46 immeubles représentant 78 % de la valeur brute du patrimoine locatif) et au 31 décembre 2001 (22 immeubles représentant 47 % de la valeur brute du patrimoine locatif).

En fin d'année 2002, 14 nouvelles expertises ont été réalisées, les immeubles concernés représentant 15 % de la valeur brute du patrimoine locatif. La valorisation des autres immeubles a fait l'objet d'une actualisation interne selon la même méthodologie que celle retenue par les expertises externes.

2 immeubles ont fait l'objet d'une nouvelle dotation aux provisions au cours de la période pour 229 261 €, 15 immeubles donnant lieu à des reprises de provisions devenues sans objet pour un montant de 2 755 564 €.

L'incidence nette positive sur le résultat se résume de la manière suivante :

	Dotations	Reprises
. sur patrimoine existant à la clôture de l'exercice	229 261 €	2 173 111 €
. sur patrimoine cédé		582 453 €
. sur patrimoine transféré en crédit-bail		
Total	229 261 €	2 755 564 €
Incidence nette		2 526 303 €

Le total de ces provisions est de 4 569 171 € au 31 décembre 2002.

Provisions pour 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 provision pour dépréciation pour la partie correspondant aux travaux en cours (la perte correspondant aux travaux à venir est comptabilisée en provision pour charges).

La provision pour dépréciation des stocks au 31 décembre 2002 s'élève à 338 554 €, après reprise d'un montant de 322 618 € au titre de l'exercice.

PROVISIONS POUR CREANCES DOUTEUSES

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*". 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 3 718 863 euros TTC, et sont provisionnées à 100 % de leur montant hors taxes sous déduction des garanties reçues, pour 3 096 289 euros.

En milliers d'euros	Clientèle	Crédit-bail	Locatif	Autres actifs	Total
Provisions au 31.12.2001	7 030	6 317	1 496	279	15 122
Variations de périmètre					
Dotations	83	433	264	20	800
Reprises	(6 645)	(947)	(654)	(94)	(8 340)
Provisions au 31.12.2002	468	5 803	1 106	205	7 582
<i>Dont indemnités de résiliation</i>		3 096			3 096

Ecart d'acquisition à l'actif

Le montant figurant à ce poste correspond d'une part à l'excédent du coût constaté lors de l'acquisition en 1992 des sociétés Sovabail et Imaffine par Affine (première du nom), d'autre part à celui constaté lors de l'acquisition de Concerto Développement. Les excédents concernant Sovabail et Imaffine portés dans un poste de survalueur, ont été maintenus à l'issue de la fusion Affine-Sovabail en 1996, conformément aux dispositions prévues par les textes et règlements en cas de fusion.

L'écart d'acquisition d'Imaffine est amorti sur une durée de 20 ans, celui de Sovabail sur 15 ans (durée moyenne d'un contrat de crédit-bail immobilier) et celui de Concerto sur 5 ans.

Ecart d'acquisition au passif

L'écart d'acquisition comptabilisé au passif résulte essentiellement de l'acquisition des titres Immobail par Sovabail en 1999 et 2000. Cet écart d'acquisition, comptabilisé dans un poste de sous-valeur, a été maintenu au passif du bilan consolidé d'Affine à l'issue de la fusion des deux sociétés en 2000.

L'achat de la SAS Paul Doumer a également généré un écart d'acquisition négatif découlant de la prise en compte de son engagement en tant que titulaire d'un contrat de crédit-bail.

L'écart d'acquisition passif d'Immobail fait l'objet d'un plan de reprise sur 5 ans, celui de Paul Doumer est repris sur la durée résiduelle du contrat de crédit-bail, soit 7 ans.

Instruments financiers à 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 conclues dans le cadre de la gestion globale du refinancement de la société et de son risque de taux.

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 2002 les caps ont représenté une charge de 523 901 €.

Swaps de taux

Le différentiel d'intérêts à payer ou à recevoir est enregistré prorata temporis à la date de clôture. Le résultat net, découlant des écarts de taux échangés est porté en charges ou produits financiers selon le solde dégagé par chacun des contrats.

Au 31 décembre 2002, les opérations de swap ont généré une charge de 212 798 €.

Impôts différés

La charge d'impôt consolidée tient compte des impôts différés (confère en note 33 le rapprochement entre la charge d'impôt consolidée et l'impôt exigible dans les comptes sociaux).

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 dégagées 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 la 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 2002 comme en 2001 est de 33 ^{1/3} % majoré des contributions additionnelles de 3 % et 3,3 %.

L'impôt différé actif provient de la plus-value dégagée en 1998 par l'apport de l'immeuble BERCY fait par IMMOBAIL à la SAS IMMOBERCY, de l'étalement des frais d'acquisition de certains immeubles et de la provision pour indemnité de retraite. Il s'élève à 660 612 € à la fin de l'exercice. La variation de cet impôt différé est un produit de 15 476 €.

Les impôts différés actif concernent les sociétés Affine, Immobercy et Concerto Développement, trois sociétés fiscalement bénéficiaires de manière récurrente. Ces actifs d'impôts différés ne nécessitent donc pas de retraitement en annulation, compte tenu de la probabilité de leur recouvrement.

L'impôt différé passif résulte de l'imposition différée liée aux éléments constitutifs de la réserve latente des opérations de crédit-bail ne relevant pas du régime Sicomi, ainsi que du retraitement du crédit-bail chez Paul Doumer. Il s'élève à 2 612 277 €, en diminution de 2 847 € au titre de l'année 2002.

La ventilation des actifs et passifs d'impôts différés comptabilisés par grande catégorie s'établit comme suit :

Catégorie	Actifs	Passifs
Différences temporaires	660 612 €	2 612 277 €
Crédits d'impôts		
Reports fiscaux déficitaires		

Le rapprochement entre la charge d'impôt théorique et la charge d'impôt comptabilisée est décrit dans un tableau en note 33.

Résultat par action

Le résultat consolidé part du groupe s'élève à 11 840 462 € pour 2 272 491 titres en circulation au 31 décembre, soit un résultat net par action s'établissant à 5,21 €.

Le calcul du résultat net dilué 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). En l'absence de tels instruments, le résultat dilué par action s'établit au même niveau que le résultat par action, soit 5,21 €.

Rémunération des organes de direction

Le montant des rémunérations brutes versées aux mandataires sociaux des sociétés du Groupe s'est élevé à 571 245 €.

III - INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Effectif moyen pondéré pendant l'exercice

L'effectif moyen a été de 59 personnes ; la répartition par emploi est la suivante :

Mandataires sociaux :	3
Cadres :	36
Employés :	20

Cours de bourse des filiales consolidées cotées

Imaffine SA, dernier cours coté au second marché : 26,00 €

Contrôle fiscal

La SA Prado, ex filiale de Sovabail absorbée par Affine au cours de l'exercice 2000, a fait l'objet d'une notification de redressement en 1999 à la suite d'une vérification de comptabilité par les services fiscaux. Affine, agissant pour le compte de sa filiale absorbée, rejette les conclusions de l'administration fiscale et poursuit la procédure en vue d'en obtenir le retrait ; aussi a-t-il été décidé en accord avec les Commissaires aux Comptes, de ne pas provisionner le montant réclamé à l'ex-Prado.

En conséquence de cette vérification, une somme de 133 153 € est également réclamée à Affine et provisionnée à due concurrence depuis le 31/12/1999, bien que ce redressement reste contesté par la société.

La Commission départementale des impôts directs et des taxes sur le chiffre d'affaires qui s'est réunie le 31 janvier 2001, s'est déclarée incompétente. Affine a obtenu le sursis de paiement jusqu'au dénouement de la réclamation contentieuse.

Société consolidante

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

IV - INFORMATIONS RELATIVES AUX POSTES DU BILAN
ET DU COMPTE DE RESULTAT

A – COMMENTAIRES SUR LES POSTES DU BILAN

NOTE 1 - OPERATIONS INTERBANCAIRES ET ASSIMILEES

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	19 547	19 547	0	0	0
Comptes	19 491	19 491			
Créances rattachées	56	56			
A terme	0	0	0	0	0
Prêts	0				
Créances rattachées	0				
Totaux	19 547	19 547	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	2 944	111	1 148	523	1 162
Prêts	2 713	54	974	523	1 162
Créances rattachées	231	57	174		
Comptes ordinaires débiteurs	3 277	3 277	0	0	0
Prêts	3 277	3 277			
Créances rattachées	0				
Totaux	6 221	3 388	1 148	523	1 162

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 crédit-bail libre. Le prêt subordonné accordé par Imaffine à sa filiale Bellatrix est également comptabilisé sur cette ligne.

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

NOTE 3 - OPERATIONS DE CREDIT-BAIL

Variation des immobilisations consolidées

En milliers d'euros	En location	ITNL	En cours	Total
Valeurs brutes au 31.12.2001	485 341	723	7 518	493 582
Augmentations	2 479	0	5 438	7 917
Variations de périmètre				0
Acquisitions de l'exercice	2 479		5 438	7 917
Virements de poste à poste				0
Diminutions	-43 481	0	0	-43 481
Variations de périmètre				0
Virements de poste à poste				0
Cessions	-43 481			-43 481
Transferts	12 240	-723	-12 240	-723
Valeurs brutes au 31.12.2002	456 579	0	716	457 295

Variation des amortissements financiers

En milliers d'euros	En location	ITNL	Total
Amortissements financiers au 31.12.2001	238 836	169	239 005
Variations de périmètre			0
Dotations	30 952		30 952
Cessions et reprises	-38 356		-38 356
Transferts		-169	-169
Amortissements financiers au 31.12.2002	231 432	0	231 432

Détail des créances rattachées

En milliers d'euros	au 31.12.2002	au 31.12.2001
Créances ordinaires ttc	5 536	5 522
Créances douteuses ttc hors indemnités de résiliation	3 905	4 393
Indemnités de résiliation douteuses ttc	3 719	3 464
Provisions créances douteuses hors indemnités de résiliation *	-2 707	-3 434
Provisions créances douteuses sur indemnités de résiliation *	-3 096	-2 883
Total créances rattachées	7 357	7 062

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

Échéances des créances (hors ITNL et 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	225 147	7 619	23 666	111 773	82 089
Opérations en cours	716				716
Totaux	225 863	7 619	23 666	111 773	82 805

NOTE 4 - OBLIGATIONS, ACTIONS, AUTRES TITRES A REVENU FIXE ET VARIABLE

Détail des titres à revenu fixe et variable

En milliers d'euros	au 31.12.2002	au 31.12.2001
Obligations et autres titres à revenu fixe	0	3 168
Titres de placement	-	3 096
Créances rattachées	-	72
Actions et autres titres à revenu variable	153	83
Titres de transaction	-	-
Titres de placement	93	11
Titres d'investissement	58	72
Créances rattachées	2	-
Total	153	3 251

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	0

**NOTE 5 - PARTICIPATIONS, PARTS DANS LES ENTREPRISES LIEES,
AUTRES TITRES DETENUS A LONG TERME**

Parts dans les entreprises liées mises en équivalence

En milliers d'euros	%	Valeur au 31.12.2002	Valeur au 31.12.2001	Contribution aux réserves	Contribution au résultat
SAS ATIME	33,5 407	22	16	0	5
Total		22	16	0	5

Participations non consolidées

	%	Net 2002	Net 2001	Capital et Réserves	Dernier résultat
IMAFFINE					
MDR Verandah	16,37	186	-	NC	NC
Atémi MBCR	15,00	6	-	NC	NC
Bellatrix	19,52	521	521	6 386	1 672(1)
2/4 Haussmann	50,00	18	18	1 109	(21)(2)
Baselle	99,80	23	25	24	(1)
Participations diverses		-	-		
AFFINE					
Sofaris	NS	7	7	NS	NS
CBI Gestion	99,80	23	9	67	1
Commerce Lumière	51,00	15	15	29	(1)
Logimarne	66,80	-	31	44	(4)
Participations diverses		-	1	NS	NS
PROMAFFINE					
21 rue des Pyramides	100,00	40	40	22	(11)
Participations diverses		-	-	NS	NS
Créances rattachées					
		1	-		
Total		840	667		

(1) Clôture du 31 mars 2002

(2) Clôture du 31 décembre 2001

NOTE 6 - IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

Variation des immobilisations consolidées

En milliers d'euros	Immobilisations d'expl.		Patrimoine locatif		Total
	incorporelles	corporelles	en location	en cours	
Valeurs brutes au 31.12.2001	168	1 239	194 749		196 156
Augmentations	14	61	15 048	921	16 044
Variations de périmètre					0
Acquisitions de l'exercice	14	61	15 048	921	16 044
Virements de poste à poste					0
Diminutions	0	-59	-4 872	0	-4 931
Variations de périmètre					0
Virements de poste à poste					0
Cessions		-59	-4 872		-4 931
Transferts	0	0	723	0	723
Valeurs brutes au 31.12.2002	182	1 241	205 648	921	207 992

Variation des amortissements

En milliers d'euros	Immobilisations d'expl.		Patrimoine	Total
	incorporelles	corporelles	en location	
Amortissements au 31.12.2001	160	804	52 837	53 801
Variations de périmètre				0
Dotations	11	128	6 333	6 472
Cessions et reprises		-52	-2 343	-2 395
Transferts			169	169
Amortissements au 31.12.2002	171	880	56 996	58 047

Détail des créances rattachées

En milliers d'euros	au 31.12.2002	au 31.12.2001
Créances ordinaires ttc	833	364
Créances douteuses ttc hors indemnités de résiliation	1 675	2 053
Indemnités de résiliation douteuses ttc		
Provisions créances douteuses hors indemnités de résiliation *	-1 106	-1 496
Provisions créances douteuses sur indemnités de résiliation *		
Total créances rattachées	1 402	921

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

NOTE 7 - ECARTS D'ACQUISITION ACTIF

Détail des écarts d'acquisition actif

	Brut	Amort. antérieurs	Dotation de l'exercice	Net 2002	Net 2001
Sur titres Sovabail	20 114	13 555	1 342	5 217	6 559
Sur titres Imaffine	45	38	3	4	37
Sur titres Concerto Développement	8 062	1 612	1 612	4 838	6 450
Total	28 221	15 205	2 957	10 059	13 046

NOTE 8 - COMPTES DE REGULARISATION ET ACTIFS DIVERS

Détail des comptes de régularisation et actifs divers

En milliers d'euros	au 31.12.2002	au 31.12.2001
Actions propres	66	87
Autres actifs	21 542	26 163
Etat - Créances sociales et fiscales	5 383	2 342
Dépôts versés	3 566	4 915
Acompte sur dividende	2 727	2 727
Clients Factures à établir	3 479	2 461
Fournisseurs débiteurs	841	65
Autres débiteurs divers	4 583	7 642
Stocks bruts (promotion immobilière)	813	6 656
Dépréciation des stocks	-339	-661
Divers	489	16
Comptes de régularisation	29 238	15 953
Impôt différé actif	661	645
Clients nets (prestations de services)	19 010	11 964
Charges constatées d'avance	5 993	2 718
Produits à recevoir	347	361
Charges à répartir	3 189	265
Divers	38	-
Total	50 846	42 203

NOTE 9 - OPERATIONS INTERBANCAIRES ET ASSIMILEES

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	2 164	2 164	0	0	0
Comptes	2 150	2 150			
Dettes rattachées	14	14			
A terme	297 540	10 568	27 849	117 193	141 930
Emprunts	295 160	8 188	27 849	117 193	141 930
Dettes rattachées	2 380	2 380			
Totaux	299 704	12 732	27 849	117 193	141 930

NOTE 10 - 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	299	299	0	0	0
Comptes ordinaires	297	297			
Autres sommes dues	2	2			
Dettes rattachées	0				
Autres dettes à terme	3 829	2	5	923	2 899
Comptes et emprunts à terme	3 804	2	5	898	2 899
Dettes rattachées	25			25	
Totaux	4 128	301	5	923	2 899

NOTE 11 - 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	15 784	15 784	0	0	0
Emprunts	15 245	15 245			
Dettes rattachées	539	539			
Totaux	15 784	15 784	0	0	0

Détail des emprunts obligataires

En milliers d'euros		Montant initial	Taux	Encours	
				au 31.12.2002	au 31.12.2001
ex IMMOBAIL 1992/2002	GOBTP	8 385	9,20%		8 238
ex SOVABAIL 1993/2003		15 245	TAM + 1	15 245	15 245
Dettes rattachées				539	1 285
Total emprunts obligataires				15 784	24 768

NOTE 12 - COMPTES DE REGULARISATION ET PASSIFS DIVERS

Détail des comptes de régularisation et passifs divers

En milliers d'euros	au 31.12.2002	au 31.12.2001
Autres passifs	39 607	23 580
Etat (IS, TVA...)	6 912	8 661
Autres dettes fiscales et sur organismes sociaux	639	593
Personnel	8	3
Dépôts reçus	5 549	4 475
Fournisseurs	21 267	6 877
Prêts preneurs en crédit-bail	955	462
Soldes à décaisser sur investissements	1 491	841
Versements reçus sur appels en garantie	910	904
Dividendes à verser	-	-
Versement restant à effectuer sur titres	33	34
Intérêts à payer sur dépôts de garantie	20	2
Autres créanciers divers	1 823	728
Comptes de régularisation	10 104	17 660
Intérêts à payer sur swaps	335	327
Autres charges à payer	1 733	1 670
Produits comptabilisés d'avance	6 365	14 847
Subventions d'investissement	204	234
Divers	1 467	582
Total	49 711	41 240

NOTE 13 - ECARTS D'ACQUISITION PASSIF

Détail des écarts d'acquisition passif

	Brut	Amort. antérieurs	Dotations de l'exercice	Net 2002	Net 2001
Sur titres Immobilier	12 277	4 911	2 455	4 911	7 367
Sur titres Paul Doumer	75	21	11	43	53
Total	12 352	4 932	2 466	4 954	7 420

NOTE 14 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Détail des provisions de passif

En milliers d'euros	Solde d'ouverture	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice utilisée	de Reprise de l'exercice non utilisée	Variation de périmètre	Solde de clôture
Provision pour impôt différé	2 615	29	32			2 615
Provision pour risque sur opération de crédit-bail	24		24			0
Provision pour risque sur opération de crédit-bail libre	256		25			231
Provision pour risque fiscal	133					133
Provision pour charges de retraite *	39					39
Provision pour divers litiges clients	63	7	63			7
Total provisions	3 130	36	144	0	0	3 022

* Les provisions pour indemnités de départ à la retraite sont calculées globalement par société et sans actualisation, 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 calcul tient compte des probabilités de départ et de décès, sans limite d'ancienneté, ainsi que du taux de rotation du personnel. Un seuil plancher (30 490 €) est appliqué à Affine pour tenir compte de certaines situations individuelles.

NOTE 15 - FONDS POUR RISQUES BANCAIRES GENERAUX

Variation du F.R.B.G.

En milliers d'euros	au 01.01.2002	Variation de périmètre	Dotation	Reprise	au 31.12.2002
AFFINE	1 157			116	1 041
Total F.R.B.G.	1 157	0	0	116	1 041

NOTE 16 - CAPITAUX PROPRES

Evolution des fonds propres prudentiels

En milliers d'euros	31.12.2002	31.12.2001
Capitaux propres hors FRBG (Part du groupe)	82 241	73 614
Intérêts minoritaires	5 913	6 581
Fonds pour Risques Bancaires Généraux (FRBG)	1 041	1 157
Actions propres déduites	(66)	(87)
Immobilisations incorporelles déduites	(11)	(8)
Part de l'écart d'acquisition actif déductible	(4 842)	(6 487)
Ecart d'acquisition passif	4 954	7 420
Fonds propres prudentiels (avant affectation)	89 230	82 190

Tableau de variation des capitaux propres consolidés hors FRBG (Part du groupe)

En milliers d'euros	Capital	Primes	Réserves consolidées	Résultat de l'exercice	Autres	Total
Au 31.12.1999	31 170	22 110	27 350	7 371		88 001
Augmentation de capital						-
Part dans le résultat				3 320		3 320
Distribution de l'exercice			6 227	(7 371)		(1 144)
Variations de périmètre	3 830	(22 110)	(5 970)			(24 250)
Au 31.12.2000	35 000	-	27 607	3 320	-	65 927
Augmentation de capital	5 000	3 979	(2 729)			6 250
Part dans le résultat				10 422		10 422
Distribution de l'exercice			(5 487)	(3 320)		(8 807)
Variations de périmètre			(178)			(178)
Au 31.12.2001	40 000	3 979	19 213	10 422	-	73 614
Augmentation de capital						-
Part dans le résultat				11 840		11 840
Distribution de l'exercice				(5 459)		(5 459)
Affectation en réserves			4 963	(4 963)		-
Variations de périmètre			7			7
Changement de méthode			2 239			2 239
Au 31.12.2002	40 000	3 979	26 422	11 840	-	82 241

Tableau de variation des intérêts minoritaires

En milliers d'euros	Capital	Primes	Réserves consolidées	Résultat de l'exercice	Autres	Total
Au 31.12.1999	-	-	-	-		-
Augmentation de capital						-
Part dans le résultat				202		202
Distribution de l'exercice			(358)			(358)
Variations de périmètre			5 469			5 469
Au 31.12.2000	-	-	5 111	202	-	5 313
Augmentation de capital						-
Part dans le résultat				735		735
Distribution de l'exercice			24	(202)		(178)
Variations de périmètre			711			711
Au 31.12.2001	-	-	5 846	735	-	6 581
Augmentation de capital						-
Part dans le résultat				485		485
Distribution de l'exercice				(686)		(686)
Affectation en réserves			49	(49)		-
Variations de périmètre			(467)			(467)
Changement de méthode						-
Au 31.12.2002	-	-	5 428	485	-	5 913

Réserve latente

En milliers d'euros	au 01.01.2002	Variation de périmètre	Variation en résultat	au 31.12.2002
AFFINE	17 636		(1 827)	15 809
Total réserve latente	17 636	-	(1 827)	15 809

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 les immobilisations nettes de crédit-bail.

B – COMMENTAIRES SUR LES POSTES DU COMPTE DE RESULTAT

NOTE 17 - PRODUITS SUR OPERATIONS AVEC LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT

Ventilation des intérêts et produits assimilés avec les établissements de crédit		
En milliers d'euros	31.12.2002	31.12.2001
Intérêts sur comptes ordinaires débiteurs	602	885
Intérêts sur comptes et prêts au jour le jour	-	-
Intérêts sur comptes et prêts à terme	9	-
Produits sur caps	24	-
Produits sur swaps	-	491
Produits divers d'intérêts	371	424
Total	1 006	1 800

NOTE 18 - PRODUITS SUR OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE

Ventilation des intérêts et produits assimilés avec la clientèle		
En milliers d'euros	31.12.2002	31.12.2001
Intérêts sur autres crédits à la clientèle	164	207
Intérêts sur comptes d'avance et moratoires CBI	49	41
Intérêts sur comptes ordinaires débiteurs	6	25
Produits divers d'intérêts	-	-
Total	219	273

NOTE 19 - 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	31.12.2002	31.12.2001
Certificats de dépôt	-	-
BMTN	61	123
Total	61	123

NOTE 20 - PRODUITS SUR OPERATIONS DE CREDIT-BAIL

Ventilation des produits de crédit-bail		
En milliers d'euros	31.12.2002	31.12.2001
Loyers et assimilés	47 785	55 193
Indemnités de résiliation	213	(1 303)
Charges refacturées	6 675	6 880
Plus-values de cession	203	372
Reprises de provisions article 64 ou 57	18 319	12 155
Produits divers	429	340
Provisions pour dépréciation	322	83
Provisions pour créances douteuses	513	13 508
Provisions pour produits à recevoir	1	1 299
Récupération créances amorties	95	98
Créances irrécupérables	(667)	(13 609)
Total produits de crédit-bail	73 888	75 015

NOTE 21 - CHARGES SUR OPERATIONS AVEC LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT

Ventilation des intérêts et charges assimilés avec les établissements de crédit		
En milliers d'euros	31.12.2002	31.12.2001
Intérêts sur comptes ordinaires créditeurs	36	59
Intérêts sur comptes et emprunts au jour le jour	-	-
Intérêts sur comptes et emprunts à terme	14 679	16 092
Charges sur caps	548	297
Charges sur swaps	213	41
Charges diverses d'intérêts	-	9
Charges sur engagements de financement Ets de crédit	80	14
Charges sur engagements de garantie Ets de crédit	18	19
Total	15 574	16 531

NOTE 22 - CHARGES SUR OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE**Ventilation des intérêts et charges assimilées avec la clientèle**

En milliers d'euros	31.12.2002	31.12.2001
Intérêts sur emprunts à terme clientèle financière	22	88
Intérêts sur comptes ordinaires créditeurs	-	-
Intérêts sur comptes de couverture d'engagement CBI	198	163
Intérêts sur autres comptes créditeurs à terme	25	36
Intérêts sur prêts preneurs et dépôts de garantie CBI	57	32
Autres charges diverses d'intérêts	-	-
Total	302	319

NOTE 23 - 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	31.12.2002	31.12.2001
Intérêts sur titres du marché interbancaire	-	-
Intérêts sur titres de créances négociables	-	365
Intérêts sur emprunts obligataires	925	5 129
Total	925	5 494

NOTE 24 - CHARGES SUR OPERATIONS DE CREDIT-BAIL**Ventilation des charges de crédit-bail**

En milliers d'euros	31.12.2002	31.12.2001
Dotations aux amortissements	19 042	20 325
Dotations aux provisions article 64 ou 57	10 245	12 022
Dotations aux provisions pour dépréciation	-	-
Moins-values sur cessions de crédit-bail	17 050	11 957
Charges refacturables	6 675	6 880
Charges non refacturables	179	96
Charges diverses	5	6
Variation de la réserve latente	1 827	2 182
Total charges de crédit-bail	55 023	53 468

NOTE 25 - GAINS OU PERTES SUR OPERATIONS DES PORTEFEUILLES DE NEGOCIATION**Détail du solde des opérations des portefeuilles de négociation**

En milliers d'euros	31.12.2002	31.12.2001
Solde des opérations sur titres de transaction	-	3
Gains sur titres de transaction	2	1
Pertes sur titres de transaction	(2)	(4)
Reprises de provisions	-	6
Dotations aux provisions	-	-
Solde des opérations de change	(112)	77
Gains de change	48	161
Pertes de change	(160)	(84)
Total	(112)	80

NOTE 26 - GAINS OU PERTES SUR OPERATIONS DES PORTEFEUILLES DE PLACEMENT**Détail du solde des opérations des portefeuilles de placement**

En milliers d'euros	31.12.2002	31.12.2001
Plus-values de cessions	32	142
Moins-values de cessions	(3)	-
Reprises de provisions	-	-
Dotations aux provisions	-	-
Total	29	142

NOTE 27 - AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION BANCAIRE

Ventilation des produits sur opérations de location simple

En milliers d'euros	31.12.2002	31.12.2001
Loyers et assimilés	20 561	20 301
Revenu des sociétés immobilières	-	-
Indemnités de résiliation	21	23
Produits de refacturation	3 363	3 531
Plus-values sur cessions de location simple	1 736	9 041
Produits divers	220	192
Provisions pour dépréciation	2 526	1 181
Provisions pour créances douteuses	390	(95)
Provisions pour produits à recevoir	-	43
Récupération créances amorties	-	-
Créances irrécupérables	(572)	(48)
Total produits du patrimoine locatif	28 245	34 169

Ventilation des produits des opérations immobilières

En milliers d'euros	31.12.2002	31.12.2001
Produits de ventes	12 276	15 974
Variation de stocks	(956)	-
Produits des contrats de promotion immobilière	28 061	7 282
Honoraires de maîtrise d'ouvrage déléguée	-	-
Total produits des opérations immobilières	39 381	23 256

Ventilation des autres produits d'exploitation bancaire divers

En milliers d'euros	31.12.2002	31.12.2001
Charges refacturées	256	455
Reprises de provisions pour risques et charges	112	914
Transferts de charges	807	78
Autres produits d'exploitation bancaire divers	754	241
Total autres produits d'exploitation bancaire	1 929	1 688

NOTE 28 - AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION BANCAIRE

Ventilation des charges sur opérations de location simple

En milliers d'euros	31.12.2002	31.12.2001
Dotations aux amortissements	6 333	6 636
Résultat déficitaire des sociétés immobilières	17	23
Charges refacturables	3 363	3 531
Charges non refacturables	1 902	3 181
Moins-values sur cessions	383	1 244
Total charges sur patrimoine locatif	11 998	14 615

Ventilation des charges sur opérations immobilières

En milliers d'euros	31.12.2002	31.12.2001
Charges sur opérations de promotion	11 690	1 190
Travaux sur contrats de promotion	22 662	16 090
Rétrocessions d'honoraires	(95)	321
Impôts et taxes	746	305
Total charges sur opérations immobilières	35 003	17 906

Ventilation des autres charges d'exploitation bancaire diverses

En milliers d'euros	31.12.2002	31.12.2001
Dotations aux provisions pour risques et charges	7	47
Charges à étaler	458	285
Autres charges d'exploitation bancaire diverses	309	467
Total autres charges d'exploitation bancaire	774	799

NOTE 29 - CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION

Ventilation des charges générales d'exploitation

En milliers d'euros	31.12.2002	31.12.2001
Frais de personnel	5 997	5 322
Autres frais administratifs	3 816	3 751
Impôts et taxes	381	268
Services extérieurs	3 435	3 483
Total	9 813	9 073

NOTE 30 - DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

Ventilation des dotations

En milliers d'euros	31.12.2002	31.12.2001
Dotation aux amortissements des immobilisations incorporelles	11	39
Dotation aux amortissements des immobilisations corporelles d'exploitation	207	185
Total	218	224

NOTE 31 – COUT DU RISQUE

Ventilation du coût du risque

En milliers d'euros	31.12.2002	31.12.2001
Reprises provisions créances sur la clientèle	6 645	309
Dotations provisions créances sur la clientèle	(83)	(128)
Créances irrécupérables sur la clientèle	(6 665)	(195)
Dotations provisions sur stocks	323	(661)
Dotations provisions dép. assiettes en autres actifs	45	-
Reprises provisions clients en cptes de régularisation	48	1
Dotations provisions clients en cptes de régularisation	(20)	(1)
Total coût du risque	293	(676)

NOTE 32 - GAINS OU PERTES SUR ACTIFS IMMOBILISES

Détail des gains ou pertes sur actifs immobilisés

En milliers d'euros	31.12.2002	31.12.2001
Solde des cessions d'actifs d'exploitation	-	-
Plus-values de cessions	3	-
Moins-values de cessions	(3)	-
Solde des opérations sur titres détenus à long terme	(33)	20
Plus-values de cessions	2	7
Moins-values de cessions	(2)	(38)
Reprises de provisions	3	63
Dotations aux provisions	(36)	(12)
Total	(33)	20

NOTE 33 – IMPÔT SUR LES BENEFICES

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

En milliers d'euros	31.12.2002	31.12.2001
Charge d'impôts exigible	2 845	4 383
Variation des impôts différés	(15)	(152)
Charge d'impôts consolidée	2 830	4 231

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

En millions d'euros	Assiette	Impôt théorique à 33 ^{1/3} %
Résultat consolidé avant impôt	15,15	5,05
Résultat du secteur exonéré SICOMI	(6,12)	(2,04)
Réintégrations - déductions	0,33	0,11
Résultats mis en équivalence		
Amortissement écarts d'acquisition	0,49	
Autres retraitements de consolidation	2,29	
Provisions hors impôts	-	
Autres réintégrations - déductions	(2,45)	
Divers	0,02	0,01
Impôt consolidé théorique	9,38	3,13
dont sociétés en déficit fiscal	(0,17)	(0,06)
dont sociétés en bénéfice fiscal	9,55	3,18
Consommation de déficits fiscaux	(1,43)	(0,48)
Impôt après imputation des déficits	8,12	2,71
IFA et régularisations d'impôt		-
Contribution additionnelle 3 %		0,08
Contribution sociale 3,3 %		0,04
Charge d'impôt comptabilisée		2,83

C. NOTES SUR LE HORS BILAN CONSOLIDÉ

Le tableau ci-dessous représente la totalité des engagements hors bilan ne pouvant figurer dans le hors-bilan publiable compte tenu du modèle de hors bilan prévu par la réglementation bancaire.

En milliers d'euros	31.12.2002	31.12.2001
OPERATIONS EN DEVISES		
- Opérations de change à terme	706	-
ENGAGEMENTS SUR INSTRUMENTS FINANCIERS A TERME		
- Autres opérations fermes, SWAP	35 063	41 161
- Autres opérations conditionnelles, FLOOR		
- Autres opérations conditionnelles, CAP	159 561	164 842
AUTRES ENGAGEMENTS		
Autres valeurs affectées en garantie		
- Antichrèse sur immeubles	-	26 123
- Hypothèques et cessions loi Dailly non notifiées	161 030	130 615
- Hypothèques et promesse de délégations de loyers	3 295	3 474
- Promesses d'hypothèques et cessions loi Dailly	39 529	6 331
- Cessions loi Dailly non notifiées	5 714	7 143
- Promesses de délégations de loyers	19 403	10 053

Échéances des instruments de taux d'intérêt

En milliers d'euros	Encours au 31.12.2002	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)	35 063		19 818	15 245	
Opérations conditionnelles					
Contrats de garantie de taux (caps)	159 561	4 055	12 104	70 747	72 655
Total	194 624	4 055	31 922	85 992	72 655

Échéances des contrats en devises

En milliers d'euros	Encours au 31.12.2002	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	706		706		
Total	706	0	706	0	0

LISTE DES SIREN ET ADRESSES DES SOCIETES DU GROUPE

(consolidées et non consolidées)

Raison sociale et forme juridique	Numéro de SIREN	Adresse du siège social
2/4 BOULEVARD HAUSSMANN S.A.	388 161 960 PARIS	10, avenue de Messine - 75008 PARIS
AFFINE S.A.	712 048 735 PARIS	65, rue d'Anjou - 75008 PARIS
CIVILE ANJOU S.C.	390 629 194 PARIS	65, rue d'Anjou - 75008 PARIS
ATEMI MBCR S.A.S.	444 514 624 PARIS	10, avenue de Messine - 75008 PARIS
ATIME S.A.S.	439 667 734 PARIS	10, avenue de Messine - 75008 PARIS
ATIT S.C.	379 839 277 PARIS	65, rue d'Anjou - 75008 PARIS
BASELLE S.A.	388 323 180 PARIS	65, rue d'Anjou - 75008 PARIS
BELLAPLAINE S.N.C.	400 404 208 PARIS	65, rue d'Anjou - 75008 PARIS
BELLATRIX S.A.	388 127 334 PARIS	65, rue d'Anjou - 75008 PARIS
BELORLEANS S.N.C.	400 401 923 PARIS	65, rue d'Anjou - 75008 PARIS
BERCY PARKINGS S.C.I.	414 710 129 PARIS	65, rue d'Anjou - 75008 PARIS
CBI GESTION S.A.	388 162 117 PARIS	65, rue d'Anjou - 75008 PARIS
CEPCO S.A.S.	300 070 364 PARIS	25, avenue de l'Opéra - 75001 PARIS
COCHETS PROJECT S.C.I.	420 484 297 PARIS	47, rue de Liège - 75008 PARIS
COMMERCES LUMIERE S.A.S.	434 109 674 PARIS	65, rue d'Anjou - 75008 PARIS
CONCERTO DEVELOPPEMENT S.A.	421 156 019 PARIS	25, avenue de l'Opéra - 75001 PARIS
EUROPEAN LIFE INSURANCE - E.L.I. - S.A.	403 701 816 PARIS	9, avenue de l'Opéra - 75001 PARIS
FONCIERE DC S.A.R.L.	405 249 111 PARIS	25, avenue de l'Opéra - 75001 PARIS
FONCIERE PAUL DOUMER S.A.S.	423 375 682 NANTERRE	212, av. P. Doumer - 92500 RUEIL
HAMPSTEAD CONSULTANTS S.A.R.L.	398 137 265 PARIS	9, avenue de l'Opéra - 75001 PARIS
HOTEL LUMIERE S.C.I.	434 136 289 PARIS	6, rue Lincoln - 75008 PARIS
IMAFFINE S.A.	335 480 877 PARIS	65, rue d'Anjou - 75008 PARIS
IMMOBERCY S.A.S.	419 356 340 PARIS	65, rue d'Anjou - 75008 PARIS
LOGIMARNE S.A.S.	434 761 565 PARIS	65, rue d'Anjou - 75008 PARIS
LUMIERE S.A.S.	420 133 712 PARIS	65, rue d'Anjou - 75008 PARIS
LYON BRON S.C.I.	408 466 233 PARIS	65, rue d'Anjou - 75008 PARIS
NOVAFFINE S.A.	380 082 172 PARIS	65, rue d'Anjou - 75008 PARIS
RESIDENCE PARADISIO S.C.I.	379 142 375 SETE	11, quai Adolphe Merle - 34200 SETE
PROMAFFINE	382 079 317 PARIS	65, rue d'Anjou - 75008 PARIS
PARIS 1er - 21 RUE DES PYRAMIDES S.A.S.	429 694 698 PARIS	65, rue d'Anjou - 75008 PARIS
LE CLOS MARGUERITE S.C.I.	429 460 686 PARIS	65, rue d'Anjou - 75008 PARIS
GENNEVILLIERS TECHNOCENTRE S.C.I.	435 217 435 PARIS	65, rue d'Anjou - 75008 PARIS
ARSENE HOUSSAYE S.N.C.	429 862 949 PARIS	65, rue d'Anjou - 75008 PARIS
TRANSAFFINE S.N.C.	382 680 767 PARIS	65, rue d'Anjou - 75008 PARIS
LE CLOS DU CEDRE S.C.I.	408 456 424 PARIS	65, rue d'Anjou - 75008 PARIS

V - COMPTES PROFORMA - TABLEAUX DE PASSAGE

A – COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE PROFORMA AU 31 DECEMBRE 2001
(en milliers d'euros)

	31.12.2001 publié	Retraitements	31.12.2001 proforma
+ INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES	77 211	-	77 211
Intérêts et produits assimilés sur opérations avec les éta de crédit	1 800		1 800
Intérêts et produits assimilés sur opérations avec la clientèle	273		273
Intérêts et produits assimilés sur obligations et autres titres à revenu fixe	123		123
Produits sur opérations de crédit-bail	75 015		75 015
- INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES	75 812	-	75 812
Intérêts et charges assimilées sur opérations avec les Ets de crédit	16 531		16 531
Intérêts et charges assimilées sur opérations avec la clientèle	319		319
Intérêts et charges assimilées sur obligations et autres titres à revenu fixe	5 494		5 494
Charges sur opérations de crédit-bail	53 468		53 468
+ REVENUS DES TITRES A REVENU VARIABLE	92		92
+ COMMISSIONS (PRODUITS)	161		161
- COMMISSIONS (CHARGES)	1 904	76	1 980
+/- GAINS OU PERTES SUR OPERATIONS DES PORTEFEUILLES DE NEGOCIATION	80		80
+/- GAINS OU PERTES SUR OPERATIONS DES PORTEFEUILLES DE PLACEMENT ET ASSIMILES	142		142
+ AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION BANCAIRE	59 113	5 820	64 933
Produits sur opérations de location simple	34 169		34 169
Produits des opérations immobilières	23 256	4 673	27 929
Autres produits d'exploitation bancaire divers	1 688	1 147	2 835
- AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION BANCAIRE	33 320	4 520	37 840
Charges sur opérations de location simple	14 615	(76)	14 539
Charges sur opérations immobilières	17 906	4 268	22 174
Autres charges d'exploitation bancaire diverses	799	328	1 127
PRODUIT NET BANCAIRE	25 763	1 224	26 987
- CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION	9 073	-	9 073
Frais de personnel	5 322		5 322
Autres frais administratifs	3 751		3 751
- DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES	224		224
RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION	16 466	1 224	17 690
+/- COÛT DU RISQUE	(676)		(676)
RESULTAT D'EXPLOITATION	15 790	1 224	17 014
+/- QUOTE-PART DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE	-		-
+/- GAINS OU PERTES SUR ACTIFS IMMOBILISES	20		20
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔT	15 810	1 224	17 034
+/- RESULTAT EXCEPTIONNEL	(136)		(136)
- IMPÔT SUR LES BENEFICES	4 231	260	4 491
- DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS DES ECARTS D'ACQUISITION	416		416
+/- DOTATIONS/REPRISES DE FRBG	130		130
+/- INTERETS MINORITAIRES	735	126	861
+/- RESULTAT NET - PART DU GROUPE	10 422	838	11 260
Résultat par action (en euros)	5	0	5
Résultat dilué par action (en euros)	5	0	5

B - BILAN CONSOLIDE PROFORMA AU 31 DECEMBRE 2001

(en milliers d'euros)

ACTIF	31.12.2001		31.12.2001
	publié	Retraitements	proforma
OPERATIONS INTERBANCAIRES ET ASSIMILEES	13 312		13 312
Caisse	1		1
Banques centrales, Trésor Public, CCP	6		6
Comptes ordinaires débiteurs	13 305		13 305
Comptes et prêts à terme	-		-
Créances rattachées	-		-
OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE	6 654		6 654
Autres crédits à la clientèle	4 038		4 038
Comptes ordinaires débiteurs	2 616		2 616
OPERATIONS DE CREDIT-BAIL ET ASSIMILEES	260 340		260 340
Immobilisations louées en crédit-bail	246 505		246 505
Immobilisations temporairement non louées	553		553
Immobilisations en cours	7 518		7 518
Provisions pour dépréciation	(1 298)		(1 298)
Créances rattachées	7 062		7 062
OBLIGATIONS, ACTIONS, AUTRES TITRES			
A REVENU FIXE ET VARIABLE	3 251		3 251
Obligations et autres titres à revenu fixe	3 168		3 168
Actions et autres titres à revenu variable	83		83
PARTICIPATIONS, PARTS DANS LES ENTREPRISES			
LIEES, AUTRES TITRES DETENUS A LONG TERME	683		683
IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET	136 181		136 181
INCORPORELLES			
Immobilisations incorporelles	8		8
Immobilisations corporelles d'exploitation	435		435
Immobilisations de location simple	141 912		141 912
Provisions pour dépréciation	(7 095)		(7 095)
Créances rattachées de location simple	921		921
ECARTS D'ACQUISITION	13 046		13 046
COMPTES DE REGULARISATION ET ACTIFS DIVERS	42 203	(1 032)	41 171
TOTAL ACTIF	475 670	(1 032)	474 638

(en milliers d'euros)

PASSIF	31.12.2001 publié	Retraitements	31.12.2001 proforma
OPERATIONS INTERBANCAIRES ET ASSIMILEES	312 312		312 312
Banques centrales, C.C.P.	-		-
Comptes ordinaires créditeurs	3 980		3 980
Comptes et emprunts à terme	308 332		308 332
OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE	5 448		5 448
Comptes ordinaires créditeurs	674		674
Autres sommes dues	7		7
Comptes et emprunts à terme	4 767		4 767
DETTES REPRESENTEES PAR UN TITRE	24 768		24 768
Bons de caisse	-		-
Titres du Marché Interbancaire	-		-
Titres de Créance Négociables	-		-
Emprunts obligataires	24 768		24 768
Autres dettes représentées par un titre	-		-
COMPTES DE REGULARISATION ET PASSIFS DIVERS	41 240	(3 656)	37 584
ECARTS D'ACQUISITION	7 420		7 420
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	3 130		3 130
FONDS POUR RISQUES BANCAIRES GENERAUX (FRBG)	1 157		1 157
INTERETS MINORITAIRES	6 581	135	6 716
Part des minoritaires dans les réserves consolidées	5 846	9	5 855
Part des minoritaires dans les résultats consolidés	735	126	861
CAPITAUX PROPRES HORS FRBG	73 614	2 489	76 103
CAPITAL SOUSCRIT	40 000		40 000
PRIMES D'EMISSION	3 979		3 979
RESERVES CONSOLIDEES ET AUTRES	19 213	1 651	20 864
RESULTAT DE L'EXERCICE	10 422	838	11 260
TOTAL PASSIF	475 670	(1 032)	474 638

LISTE DES SOCIETES CONSOLIDES AU 31/12/2002

N° Siren	Société	Siège	Intérêts	Contrôle
335 480 877	Imaffine	65, rue d'Anjou 75008 Paris	55,58 %	55 %
419 356 340	Immobercy SAS	65, rue d'Anjou 75008 Paris	100 %	100 %
420 133 712	Lumière SAS	65, rue d'Anjou 75008 Paris	55,90 %	55,90 %
423 375 682	Paul Doumer	212, avenue Paul Doumer 92500 Rueil	100 %	100 %
408 466 233	Lyon Bron SAS (1)	65, rue d'Anjou 75008 Paris	99 %	100 %
379 839 277	Atit sc	65, rue d'Anjou 75008 Paris	97,96 %	100 %
429 460 686	Clos Margerite SCI	65, rue d'Anjou 75008 Paris	70,27 %	100 %
382 079 317	Promaffine	65, rue d'Anjou 75008 Paris	69,97 %	69,97 %
382 680 767	Transaffine	65, rue d'Anjou 75008 Paris	99,99 %	100 %
429 862 949	Arsène Houssaye	65, rue d'Anjou 75008 Paris	87,99 %	100 %
435 217 435	Gennevilliers SCI	65, rue d'Anjou 75008 Paris	45,48 %	65 %
439 667 734	Atime SAS	10, avenue de Messine 75008 Paris	33,54 %	33,54 %
380 082 172	Novaffine	65, rue d'Anjou 75008 Paris	49,92 %	49,92 %
390 629 194	Anjou sc	65, rue d'Anjou 75008 Paris	99,34 %	100 %
421 156 019	Concerto Développement	25, avenue de l'Opéra 75001 Paris	54,87 %	60 %

(1) absorbée par Affine le 01/01/03

5.4 Ratios bancaires réglementaires

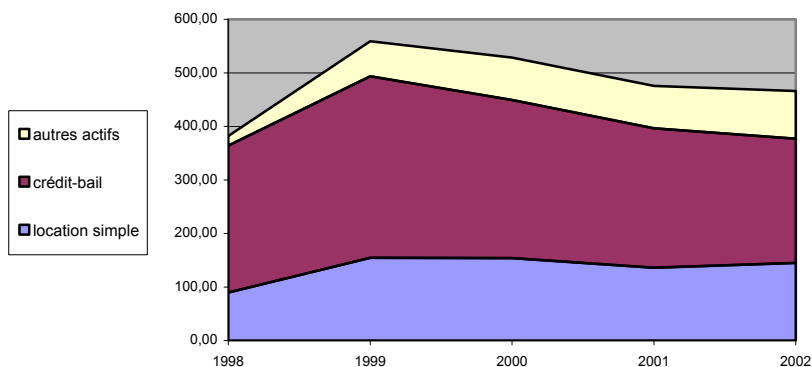
RATIOS BANCAIRES REGLEMENTAIRES CONSOLIDES	SEUILS	AFFINE
Ratios de fonds propres et de ressources permanentes . rapport entre les fonds propres nets +emprunts à plus de 5 ans et les emplois nets à plus de 5 ans	60 %	109 %
Ratios de solvabilité . rapport entre les fonds propres nets et le total des risques pondérés	8 %	26,27%
Coefficient de liquidité . au titre du mois de janvier 2003 . ratios d'observation :	100 %	905 %
- 1er ratio (février/mars 2003)	100 %	320 %
- 2ème ratio (2ème trimestre 2003)	100 %	645 %
- 3ème ratio (2ème semestre 2003)	100 %	647 %
Contrôle des grands risques . rapport entre les engagements par débiteur et les fonds propres nets - seuil de déclaration - limite absolue	10 % 25 %	1 débiteur aucun dépassement

Emplois et ressources

Emplois

en M€	1998	1999	2000	2001	2002
Location simple	89,64	154,58	153,82	136,14	145,00
Crédit-bail	274,41	338,89	295,45	260,38	232,00
Autres actifs	17,99	65,55	79,27	79,12	89,00
TOTAL	382,04	559,02	528,54	475,64	466,00

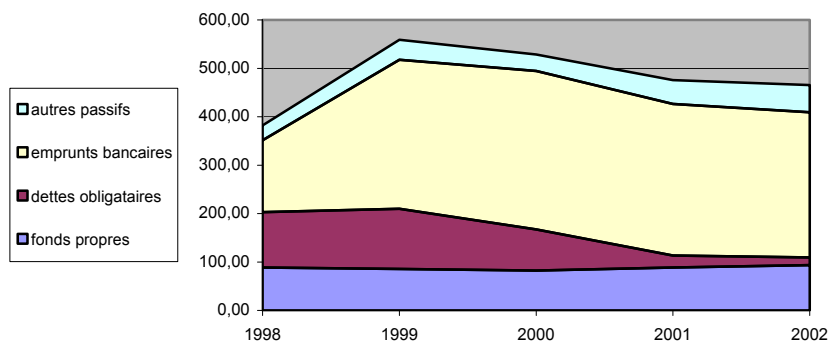
Emplois



Ressources

en M€	1998	1999	2000	2001	2002
Fonds propres	88,73	85,52	82,47	88,73	93,60
Dettes obligataires	114,18	124,40	84,76	24,70	15,85
Emprunts bancaires	148,49	307,64	327,16	313,13	299,71
Autres passifs	30,64	41,47	34,15	49,09	56,25
TOTAL	382,04	559,03	528,54	475,65	465,41

Ressources



6 ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE

6.1 Conseil d'Administration au 14 mai 2003

Prénom, Nom, Fonction	Autres mandats et fonctions
<p>Madame Maryse Aulagnon Date de nomination : AGO 28 avril 2000 Renouvellement AGO 14 mai 2003 Expiration AG mai 2006</p>	<p>Mandats groupe Affine : AFFINE, président directeur général, comptes 2005 BASELLE, administrateur, représentant permanent d'ATIT, comptes 2003 COMMERCES LUMIERE, représentant permanent d'AFFINE président, 31/12/2003 CONCERTO DEVELOPPEMENT, vice-président, Comptes 2006 E.L.I. représentant permanent d'IMAFFINE administrateur, comptes 2006 IMAFFINE, président directeur général, comptes 2005 IMMOBERCY représentant permanent d'AFFINE président, 31/12/2003 MAB FINANCES, président directeur général, comptes 2005 NOVAFFINE, président directeur général, comptes 2003 PROMAFFINE, administrateur, comptes 2003</p>
<p>Monsieur Alain Chaussard Date de nomination : CA 21 septembre 1999 Expiration AG mai 2004</p>	<p>Mandats groupe Affine : AFFINE, vice-président, directeur général délégué, comptes 2005 BASELLE SA, président directeur général, comptes 2003 2/4 BOULEVARD HAUSSMANN, représentant d'IMAFFINE administrateur, comptes 2002 CEPCO, représentant de CONCERTO DEVELOPPEMENT président, comptes 2004 CONCERTO DEVELOPPEMENT, président directeur général, comptes 2006 E.L.I., représentant d'AFFINE, administrateur, comptes 2006 IMAFFINE, vice président, directeur général délégué, comptes 2005 LUMIERE, président, 31/12/2003 NOVAFFINE, administrateur, comptes 2003 PROMAFFINE, représentant d'AFFINE, administrateur, comptes 2005 2. Mandats hors Groupe : FINAFIX, administrateur, comptes 2002</p>
<p>HOLDAFFINE Date de nomination : AGO 28 juillet 2000 Renouvellement AGO 14 mai 2003 Expiration AG mai 2006</p>	<p>Mandats groupe Affine : AFFINE, représenté par monsieur Alain Bonte, administrateur, comptes 2005 IMAFFINE, administrateur, comptes 2005</p>
<p>Monsieur André Frappier Date de nomination : AGO 28 juillet 2000 Renouvellement AGO 14 mai 2003 Expiration AG mai 2006</p>	<p>1. Mandats groupe Affine : AFFINE, administrateur, comptes 2005 CBI GESTION, administrateur, comptes 2006 2. Mandats hors groupe OPTIMUM SA, administrateur, comptes 2008</p>
<p>Monsieur Michel Garbolino Date de nomination : AGO 10 octobre 2000 Renouvellement AGO 14 mai 2003 Expiration AG mai 2006</p>	<p>1. Mandats groupe Affine AFFINE, administrateur, comptes 2005 2. Mandats hors Groupe : AZIA, administrateur, comptes 2006 NAÏVE, administrateur, comptes 2003 PANZANI, administrateur, comptes 2006</p>

Monsieur Ariel Lahmi Date de nomination : AGO 17 mai 2002 Renouvellement AGO 14 mai 2003 Expiration AG mai 2006	Mandats groupe Affine : AFFINE, administrateur, comptes 2005 CONCERTO DEVELOPPEMENT, directeur général, comptes 2006 E.L.I., administrateur, comptes 2006 IMAFFINE, représentant permanent de CONCERTO DEVELOPPEMENT administrateur, comptes 2003
Monsieur Burkhard Leffers Date de nomination : AGO 28 juillet 2000 Renouvellement AGO 14 mai 2003 Expiration AG mai 2006	AFFINE, administrateur, comptes 2005
Monsieur Paul Mentré Date de nomination : AGO 28 juillet 2000 Renouvellement AGO 14 mai 2003 Expiration AG mai 2006	AFFINE, administrateur, comptes 2005 IMAFFINE administrateur, comptes 2005
NATEXIS BANQUES POPULAIRES Date de nomination : AGO 14 mai 2003 Expiration AG mai 2006	1. Mandats groupe Affine : AFFINE, Représenté par monsieur François Casassa, administrateur, comptes 2005 2. Mandats hors Groupe : NPB (Luxembourg) SA, administrateur NATEXIS METALS Ltd, administrateur COMPAGNIE FINANCIERE EUROPEENNE, membre du conseil de surveillance E MARKET, Président du conseil de surveillance OFIVM, membre du conseil de surveillance BLEICHROEDER NY, administrateur FCC PARIS TITRISATION, administration
Monsieur François Tantot Date de nomination : AGO 28 mai 1997 Renouvellement AGO 14 mai 2003 Expiration AG mai 2006	1. Mandats groupe Affine : AFFINE, administrateur, comptes 2005 2. Mandats hors Groupe : AAREAL BANK France SA, administrateur, avril 2005
JER FINANCE IMMO LLC Date de nomination : AGO 28 juillet 2000 Renouvellement AGO 14 mai 2003 Expiration AG mai 2006	1. Mandats groupe Affine: AFFINE, Représenté par madame Candace Valiunas administrateur, comptes 2005 2. Mandats hors Groupe : ISM SA, représentant permanent de JER FINANCE IMMO LLC administrateur, comptes 2007 ORLEANS PALACE HOTEL, administrateur ; comptes 2005 SELECTIBAIL SA, représentant permanent de JER FINANCE IMMO LLC administrateur, comptes 2007

6.2 Intérêts des dirigeants dans le capital de la société

A travers leur participation dans Holdaffine BV, Maryse Aulagnon et Alain Chaussard détiennent conjointement un intérêt indirect de 34,47 % dans la capital d’Affine.

Prêts et garanties accordées ou constituées en faveur de ces membres : néant

Rémunérations des mandataires sociaux d’Affine

Rémunération totale et des avantages de toute nature versés durant l’exercice 2002 à chaque mandataire social, par les sociétés du groupe au sens de l’article L 233-16 du Code de Commerce.

Il est précisé que la partie variable de la rémunération des mandataires sociaux est déterminée par appréciation des membres du comité des rémunérations compte tenu des résultats du groupe et de son développement.

Nom	Rémunération brute versée par le groupe	Jetons de présence
Maryse Aulagnon	211 346,20 (1)	9 299,39
Alain Chaussard	317 311,28 (2)	9 299,39
Alain Bonte		3 148,08
Jean-Louis Charon		1 097,63
Bertrand de Feydeau		2 195,27
André Frappier		4 390,53
Michel Garbolino		5 488,16
Ariel Lahmi		2 858,42
Dominique Laurent		4 390,53
Burkhard Leffers		4 390,53
Paul Mentré		7 248,95
Nicolas Patel		5 488,16
François Tantot		4 390,53
Candace Valiunas		4 390,53
Michael Kasser		1 097,63

(1) le montant inclut l’ensemble des rémunérations versées par les différentes sociétés du groupe, y compris la holding d’animation ; MAB Finances SAS.

(2) dont une prime de 30 000 € décidée par le Comité des rémunérations, et identique à celle versée en 2000 et 2001.

6.3 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 est réservé aux seuls salariés bénéficiaires présents à la date de signature de l’accord, comptant au moins trois mois d’ancienneté de l’entreprise.

L’accord est conclu pour une durée de trois ans, et s’applique aux trois exercices allant du 1^{er} janvier 2001 au 31 décembre 2003.

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 2002, => somme distribuée au titre de l’intéressement => 142 536.43 € (1/12^{ème} du brut mensuel) ;
- pour 2001 => somme distribuée au titre de l’intéressement => 352 464.17 € (répartition sur 20% de la masse salariale brute et limité à 50% du plafond de la sécurité sociale).

6.4 Gouvernement d'entreprise

L'assemblée générale mixte du 12 septembre 2002 a adopté les statuts mis en conformité avec la loi n°2001 - 420 du 15 mai 2001 dite NRE complétée par le décret d'application 2002-803 du 3 mai 2002. 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.

Conformément aux dispositions de l'article 11 des Statuts de la société, chaque administrateur doit être propriétaire d'une action nominative au moins pendant toute la durée de son mandat.

Le Conseil d'administration de la société est composé de onze administrateurs et trois censeurs, dont la majorité n'est pas liée aux actionnaires directs ou indirects de la société ; cette démarche est traditionnelle depuis la création du groupe en 1990.

En effet, au regard de la définition d'administrateur indépendant retenue par le rapport Bouton de septembre 2002 - "administrateur n'entretenant aucune relation de quelque nature que ce soit avec la société, son groupe ou sa direction" (dirigeant, salarié, actionnaire détenant plus de 10% en capital ou en droits de vote), peuvent être reconnus comme administrateurs indépendants Messieurs André Frappier, Michel Garbolino, Burkhard Leffers, Paul Mentré, François Tantot et les sociétés Natexis et JER Finance Immo LLC ; soit 7 administrateurs sur 11.

Il s'est réuni quatre fois au cours de l'exercice 2002 (taux moyen de présence : 73,67%) et s'est doté d'un règlement intérieur dont des extraits sont ci-dessous reproduit.

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

- Un comité des rémunérations composé de trois administrateurs et deux mandataires sociaux : il est chargé de soumettre au Conseil d'administration toutes questions relatives au statut personnel des mandataires sociaux, notamment leur rémunération.

Ce comité s'est réuni une fois au cours de l'exercice 2002 (taux moyen de présence : 100 %).

- Un comité des engagements composé de cinq membres : il a pour vocation d'examiner les dossiers d'investissements tant de crédit-bail que locatifs dont le montant excède la délégation accordée à la direction générale, soit 1 500 000 euros. Ses décisions sont ensuite communiquées au Conseil d'administration, qui se réserve l'examen des dossiers d'un montant supérieur à 5 000 000 €.

Ce comité s'est réuni deux fois au cours de l'exercice 2002 (taux moyen de présence : 85,70%).

Ces comités spécialisés sont composés uniquement d'administrateurs dont les fonctions et emplois sont précisés plus haut.

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

6.5 Fonctionnement des organes de direction et de surveillance

Dates des Conseils d'administration et des Assemblées Générales :

21 mars 2002	17 mai 2002
13 juin 2002	
12 septembre 2002	12 septembre 2002
05 décembre 2002	
20 mars 2003	
14 mai 2003	14 mai 2003
18 juin 2003	
21 juillet 2003	
18 septembre 2003	10 septembre 2003
11 décembre 2003	

Règlement intérieur du Conseil d'administration (extraits)

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 six 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 particuliers 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 : 1 525 000 € par opération (décision du 20 octobre 2000)
- acquisitions : 1 525 000 € par opération (décision du 13 juin 2002)
- cautions, avals et garanties : 1 500 000 € par opération pour des donneurs d'ordre extérieurs au groupe Affine (décision du 21 mars 2002) ; 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.

b. Composition et compétences de chaque Comité

Comité des rémunérations :

Madame Maryse Aulagnon,
Monsieur Alain Chaussard,
Monsieur Michel Garbolino,
Monsieur François Tantot.

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 5 000 000 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

Depuis la fusion Sovabail – Immoabail effective au 1^{er} janvier 2000, le groupe Affine a enregistré une progression sensible de son résultat net consolidé publié :

2000 : 3,5 M€
 2001 : 11,2 M€
 2002 : 12,3 M€

Les résultats confortables auxquels le groupe est parvenu, grâce à la bonne tenue du marché immobiliers et à la baisse des conditions de son refinancement, devraient se maintenir en 2003, sous réserve des répercussions comptables et fiscales de l'adoption par Affine de statut de société d'investissements immobiliers cotée (SIIC) en vertu de la décision de son Conseil d'Administration du 21 juillet 2003 (voir 67.3.)

7.2 Dernière publication légale de situation trimestrielle

Conformément aux dispositions du règlement n°91-03 du 16 janvier 1991 du Comité de la réglementation bancaire, Affine publie au BALO du 5 septembre 2003 une situation comptable au 30 juin 2003 revêtant la forme du bilan individuel annuel, exception faite du résultat de l'exercice.

Il est précisé que ces chiffres ne font pas l'objet d'un audit par les commissaires aux comptes de la société.

Le tableau tel que publié au BALO est reproduit ci-dessous

Arrêté au 30 juin 2003		Arrêté au 30 juin 2003	
ACTIF	En milliers d'Euros	PASSIF	milliers
Caisse , banques centrales , CCP	6	Dettes envers les établissements de crédit	269 131
Créances sur les établissements de crédit	5 851	Opérations avec la clientèle	24 737
Opérations avec la clientèle	7 974	Dettes représentées par un titre	0
Obligations et autres titres à revenu fixe	0	Autres passifs	13 380
Actions et autres titres à revenu variable	0	Comptes de régularisation	12 236
Participations et activité de portefeuille	31	Provisions pour risques et charges	383
Parts dans les entreprises liées	27 051	Fonds pour risques bancaires généraux	1 009
Crédit-bail et location avec option d'achat	206 974	Capital souscrit	40 000
Location simple	135 019	Primes d'émission	3 979
Immobilisations incorporelles	7	Réserves	7 484
Immobilisations corporelles	248	Provisions réglementées et subventions d'investissement	189
Titres de transaction	88	Report à nouveau	19 878
Autres actifs	4 064		
Comptes de régularisation	5 093		
TOTAL GENERAL	392 406	TOTAL GENERAL	392 406

7.3 Perspectives

L'évolution récente est caractérisée par un environnement incertain, marqué au cours du 1^{er} semestre par l'attentisme résultant du contexte international; toutefois des éléments positifs ont été constatés, tels que la forte demande de plateformes logistiques ainsi que le maintien de taux d'intérêt bas, même si une remontée a pu être constatée depuis la fin du mois de juin.

Les premiers éléments disponibles laissent présager le maintien du résultat net social d'Affine au niveau, très élevé, constaté au cours des deux années précédentes.

Dans ce contexte général de morosité du marché de l'immobilier d'entreprise, Affine poursuivra sa stratégie de développement par :

- des investissements nouveaux sélectifs, tant en crédit-bail qu'en location, à un rythme annuel de 30 à 50 M€ ;
- des opérations de croissance externe visant à élargir la taille du groupe ou à développer sa gamme d'intervention.

Tant par ses ressources propres que par l'appui de ses actionnaires, le groupe Affine dispose déjà des moyens nécessaires à son développement. Les effets positifs attendus du statut de SIIC sur l'intérêt des investisseurs peuvent permettre de compléter ces moyens par un recours au marché financier.

7.4 Conséquences de l'adoption du statut des SIIC par la société

Description du régime

Le régime subordonne le bénéfice de l'exonération 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 distribuée 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.

L'instruction fiscale qui doit préciser les obligations de distribution de bénéfices devrait intervenir à la rentrée 2003.

La politique de distribution d'Affine respectera les obligations afférentes au statut SIIC ainsi qu'à celles des ex-SICOMI

Le conseil d'administration d'Affine ayant opté pour le nouveau statut de SIIC, celui-ci s'appliquera à compter du 1^{er} janvier 2003 ; l'option sur le régime SIIC n'a pas d'incidence sur l'exonération fiscale dont bénéficie son activité de crédit-bailleur, en qualité d'ex-SICOMI.

Au sein du Groupe, cette option est limitée à la société Affine et à ses filiales immobilières détenues à 95% au moins (notamment Immobercy). L'option s'accompagnera de la réévaluation dans le bilan de l'ensemble des actifs corporels et financiers, à l'exclusion des actifs incorporels. Cette réévaluation d'actifs, résultant de la constatation des plus values latentes sur les immeubles au 31 décembre 2002 conduira à un écart de réévaluation en fonds propres. Conformément aux règles comptables, l'impôt de sortie du régime fiscal antérieur (environ 10, millions d'euros payables sur 4 ans) sera imputé sur cet écart de réévaluation.

La réévaluation de bilan implique également la reprise des provisions antérieures, taxée au taux de 33 %, ce qui devrait représenter pour Affine un profit exceptionnel d'environ 4 millions d'euros, générant un impôt supplémentaire proche de 1,5 million d'euros en 2003.

Simultanément, un réexamen de la politique d'amortissement des actifs immobiliers sera entrepris dans le cadre de la mise en place du nouveau statut.

La société s'engage à déposer une actualisation du document de référence dès la sortie des comptes consolidés du premier semestre 2003, qui comprendra une présentation des comptes du premier semestre en proforma SIIC.