



GROUPE AFFINE

2008

RAPPORT DE GESTION
2^{ème} partie : Rapport financier

SOMMAIRE

- Comptes consolidés p. 2
- Comptes annuels p. 59
- Conventions p. 94
- Opérations sur le capital p. 103
- Mandataires sociaux p. 123
- Conseil d'administration et contrôle interne p. 135



**Comptes consolidés
Exercice clos le 31 décembre 2008**



KPMG Audit
1, cours Valmy
92923 Paris La Défense Cedex
France

Cailliau Dedouit et Associés

19, rue Clément Marot
75008 Paris

Affine S.A.

**Rapport des commissaires aux
comptes sur les comptes
consolidés**

Exercice clos le 31 décembre 2008
Affine S.A.
4, square Edouard VII – 75009 Paris
Référence : IG 092 02



KPMG Audit
1, cours Valmy
92923 Paris La Défense Cedex
France

Cailliau Dedouit et Associés

19, rue Clément Marot
75008 Paris

Affine S.A.

Siège social : 4, square Edouard VII – 75009 Paris

Capital social : €.47 800 000

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2008

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

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 2008, sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Affine S.A., tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

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.

1 Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel 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 vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

2 Justification des appréciations

Les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers au 31 décembre 2008 ont été réalisées dans un contexte de manque de liquidité du marché immobilier et d'incertitudes concernant les perspectives économiques. C'est dans ce contexte que, conformément aux dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce, nous portons à votre connaissance nos propres appréciations.

La note 2 aux états financiers « Principes et méthodes comptables » expose notamment les estimations significatives et méthodes comptables retenues pour la valorisation des immeubles de placement. Les immeubles de placement sont ainsi comptabilisés à leur valeur de marché, celle-ci étant déterminée par des experts indépendants, qui valorisent le patrimoine de la société au 31 décembre de chaque année.

Nos travaux ont consisté à examiner les rapports des évaluateurs indépendants, apprécier les données et les hypothèses retenues pour fonder l'ensemble de ces estimations, nous assurer de la prise en compte du contexte du marché immobilier par les évaluateurs indépendants et vérifier que la note 2 aux états financiers fournit une information appropriée.

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

3 Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Les commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 6 avril 2009

Paris, le 6 avril 2009

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Cailliau Dedouit et Associés

Isabelle Goalec
Associée

Rémi Savournin
Associé

ACTIF (en milliers d'euros)	Note	31/12/2008	31/12/2007 ⁽¹⁾
CAISSE, BANQUES CENTRALES, CCP		130	129
ACTIFS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR PAR RESULTAT		3 392	12 763
Obligations et autres titres à revenu fixe		-	3 413
Actions et autres titres à revenu variable	[7.1]	3 306	5 834
Instruments dérivés	[7.2]	86	3 516
INSTRUMENTS DERIVES DE COUVERTURE			
ACTIFS FINANCIERS DISPONIBLES A LA VENTE	[7.3]	32 358	57 713
PRETS ET CREANCES SUR LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT	[7.4]	24 845	41 974
Comptes ordinaires débiteurs		24 765	41 870
Comptes et prêts à terme		-	-
Créances rattachées		80	104
Opérations de location financement et créances rattachées		-	-
PRETS ET CREANCES SUR LA CLIENTELE	[7.5]	126 237	172 552
Autres crédits à la clientèle		14 472	13 088
Comptes ordinaires débiteurs		5 262	2 124
Créances rattachées sur immeubles de placement		17 526	14 329
Créances clients (prestations de service)		1 464	34 445
Opérations de location financement et créances rattachées	[7.6]	87 513	108 567
ECART DE REEVALUATION DES PORTEFEUILLES COUVERTS EN TAUX		-	-
ACTIFS FINANCIERS DETENUS JUSQU'À L'ECHEANCE		-	-
ACTIFS D'IMPOTS COURANTS		594	1 801
ACTIFS D'IMPOTS DIFFERES	[7.7]	1 536	1 477
AUTRES ACTIFS	[7.8]	77 967	83 260
Acomptes sur dividendes versés au cours de l'exercice		3 651	3 649
Actifs divers		74 316	79 611
ACTIFS CLASSES COMME DETENUS EN VUE DE LA VENTE	[7.9]	6 437	-
ACTIFS NON COURANTS DESTINES A ETRE CEDES	[7.10]	104 249	38 256
PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE	[7.11]	28 064	28 614
IMMEUBLES DE PLACEMENT	[7.12]	984 039	912 591
Immobilisations en location		984 039	912 591
Immobilisations temporairement non louées		-	-
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	[7.12]	2 802	3 643
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	[7.12]	773	1 383
GOODWILL	[7.13]	3 661	6 907
TOTAL ACTIF		1 397 082	1 363 065

⁽¹⁾Retraité

PASSIF <i>(en milliers d'euros)</i>	Note	31/12/2008	31/12/2007⁽¹⁾
BANQUES CENTRALES, CCP		-	-
PASSIFS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR PAR RESULTAT	[7.2]	10 744	1 152
INSTRUMENTS DERIVES DE COUVERTURE		-	-
DETTES ENVERS LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT	[8.1]	723 167	566 241
Comptes ordinaires créditeurs		6 718	5 260
Comptes et emprunts à terme		716 449	560 981
DETTES ENVERS LA CLIENTELE	[8.2]	12 952	12 242
Comptes ordinaires créditeurs		929	1 133
Autres sommes dues		-	-
Comptes et emprunts à terme		12 023	11 109
DETTES REPRESENTÉES PAR UN TITRE	[8.3]	30 087	24 919
ECART DE REEVALUATION DES PORTEFEUILLES COUVERTS EN TAUX		-	-
PASSIFS D'IMPOTS COURANTS		7 472	8 686
PASSIFS D'IMPOTS DIFFERES	[8.4]	9 308	25 689
AUTRES PASSIFS	[8.5]	87 908	126 012
PASSIFS CLASSES COMME DETENUS EN VUE DE LA VENTE	[8.6]	5 054	-
DETTES LIEES AUX ACTIFS NON COURANTS DESTINES A ETRE CEDES	[8.7]	27 492	22 437
PROVISIONS	[8.8]	3 762	5 706
CAPITAUX PROPRES	[8.9]	479 137	569 982
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE		388 995	469 244
CAPITAL ET RESERVES LIEES		170 435	171 495
Capital		47 800	47 700
Primes		23 947	23 787
Composante capital des instruments hybrides		104 782	105 406
Actions propres		(6 094)	(5 399)
AUTRES RESERVES		239 281	184 247
GAINS OU PERTES LATENTS OU DIFFERES		16 801	35 344
Gains ou pertes latents sur instruments dérivés		2	-
Gains ou pertes latents sur actifs disponibles à la vente		16 799	35 344
RESULTAT DE L'EXERCICE		(37 521)	78 159
INTERETS MINORITAIRES		90 142	100 738
Part des minoritaires dans les réserves consolidées		89 872	87 290
Part des minoritaires dans les résultats consolidés		270	13 448
TOTAL PASSIF		1 397 082	1 363 065

⁽¹⁾Retaité

COMPTE DE RESULTAT	(en milliers d'euros)	Note	31/12/2008	31/12/2007 ⁽¹⁾
INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES			8 026	9 430
Sur titres à revenu fixe disponibles à la vente			-	91
Sur prêts et créances sur établissements de crédit	[9.1]		1 015	1 681
Sur prêts et créances sur la clientèle	[9.2]		283	211
Sur actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance			-	-
Sur instruments dérivés de couverture			-	-
Sur opérations de location financement	[9.3]		6 728	7 446
Sur créances dépréciées				
INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES			(40 714)	(35 046)
Sur dettes envers les établissements de crédit	[9.4]		(39 950)	(34 352)
Sur dettes envers la clientèle	[9.5]		(760)	(640)
Sur dettes représentées par un titre			-	-
Sur dettes subordonnées			(5)	(54)
Sur opérations de location financement			-	-
Sur prêts et créances			-	-
COMMISSIONS (PRODUITS)			-	-
COMMISSIONS (CHARGES)			(1 421)	(3 187)
GAINS OU PERTES NETS SUR INSTRUMENTS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR PAR RESULTAT	[9.6]		(13 715)	2 258
GAINS OU PERTES NETS SUR ACTIFS FINANCIERS DISPONIBLES A LA VENTE	[9.7]		3 743	4 297
PRODUITS DES AUTRES ACTIVITES	[9.8]		219 564	348 241
Produits sur opérations de location financement			15 135	16 145
Produits des opérations immobilières			79 543	171 824
Produits sur immeubles de placement			120 022	154 503
Autres produits d'exploitation divers			4 864	5 768
CHARGES DES AUTRES ACTIVITES	[9.8]		(187 953)	(217 051)
Charges sur opérations de location financement			(14 380)	(13 397)
Charges sur opérations immobilières			(75 474)	(161 201)
Charges sur immeubles de placement			(97 190)	(42 681)
Autres charges d'exploitation diverses			(909)	228
PRODUIT NET BANCAIRE			(12 469)	108 938
CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION	[9.9]		(26 411)	(30 263)
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES	[9.10]		(723)	(476)
RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION			(39 603)	78 200
COÛT DU RISQUE	[9.11]		(1 397)	(1 469)
RESULTAT D'EXPLOITATION			(40 999)	76 730
QUOTE-PART DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE	[9.12]		975	2 426
GAINS OU PERTES NETS SUR AUTRES ACTIFS	[9.13]		46	12 671
VARIATION DE VALEURS DES GOODWILL	[9.14]		60	(1 365)
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔT			(39 918)	90 461
IMPÔT SUR LES BENEFICES	[9.15]		4 072	4 089
RESULTAT NET D'IMPOT DES ACTIVITES ARRETEES OU EN COURS DE CESSION	[9.16]		(1 406)	(2 943)
RESULTAT NET			(37 252)	91 607
RESULTAT NET - PART DES MINORITAIRES			270	13 448
RESULTAT NET - PART DU GROUPE			(37 521)	78 160
Par action (en euros)	[9.17]		(4,72)	9,76
dont part du groupe des activités abandonnées			(0,18)	(0,55)
Par action après dilution (en euros)	[9.17]		(3,92)	8,11
dont part du groupe des activités abandonnées			(0,15)	(0,50)

⁽¹⁾Retraité

Tableau de variation des capitaux propres consolidés

(en milliers d'euros)	Capital et réserves liées			Autres réserves		Sous-total à reporter (1)
	Capital	Réserves liées au capital		Titres auto-détenus	Réserves consolidées	
		Primes	Instruments hybrides			
Capitaux propres au 01/01/2007	47 600	23 439	31 038	(444)	202 787	304 420
Augmentation de capital	100	348	-	-	(49)	398
Elimination des titres auto-détenus	-	-	-	(1 376)	-	(1 376)
Emission d'actions de préférence	-	-	-	-	-	-
Composante capitaux propres des instruments hybrides	-	-	-	-	-	-
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions	-	-	-	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	-	(12 150)	(12 150)
Sous-total des mouvements liés aux actionnaires	100	348	-	(1 376)	(12 199)	(13 127)
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations affectant les capitaux propres	-	-	-	-	-	-
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations rapportées au résultat	-	-	-	-	-	-
1 ^{er} semestre 2007	-	-	-	-	-	-
Sous-total	-	-	-	-	-	-
Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires	-	-	-	-	-	-
Changements de méthodes comptables	-	-	-	-	-	-
Quote-part dans les variations de capitaux propres des entreprises mises en équivalence	-	-	-	-	-	-
Autres variations	-	-	-	-	*(4 604)	(4 604)
Capitaux propres au 30/06/2007	47 700	23 787	31 038	(1 820)	185 984	286 689
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-
Elimination des titres auto-détenus	-	-	-	(3 579)	-	(3 579)
Emission d'actions de préférence	-	-	-	-	-	-
Composante capitaux propres des instruments hybrides	-	-	74 368	-	-	74 368
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions	-	-	-	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	-	-	-
Sous-total des mouvements liés aux actionnaires	-	-	74 368	(3 579)	-	70 789
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations affectant les capitaux propres	-	-	-	-	-	-
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations rapportées au résultat	-	-	-	-	-	-
Résultat du 2 nd semestre 2007	-	-	-	-	-	-
Sous-total	-	-	-	-	236	236
Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires	-	-	-	-	-	-
Changements de méthodes comptables	-	-	-	-	-	-
Quote-part dans les variations de capitaux propres des entreprises mises en équivalence	-	-	-	-	-	-
Autres variations	-	-	-	-	*(1 973)	(1 973)
Capitaux propres au 31/12/2007	47 700	23 787	105 406	(5 399)	184 247	355 742
Affectation du résultat 2007	-	-	-	-	78 159	78 159
Capitaux propres au 01/01/2008	47 700	23 787	105 406	(5 399)	262 406	433 901
Augmentation de capital	100	160	-	-	-	260
Elimination des titres auto-détenus	-	-	-	315	-	315
Emission d'actions de préférence	-	-	-	-	-	-
Composante capitaux propres des instruments hybrides	-	-	(504)	-	-	(504)
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions	-	-	-	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	-	(13 170)	(13 170)
Sous-total des mouvements liés aux actionnaires	100	160	(504)	315	(13 170)	(13 099)
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations affectant les capitaux propres	-	-	-	-	-	-
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations rapportées au résultat	-	-	-	-	-	-
Résultat du 1 ^{er} semestre 2008	-	-	-	-	-	-
Sous-total	-	-	-	-	236	236
Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires	-	-	-	-	-	-
Changements de méthodes comptables	-	-	-	-	-	-
Quote-part dans les variations de capitaux propres des entreprises mises en équivalence	-	-	-	-	-	-
Autres variations	-	-	-	-	** (7 029)	(7 029)
Capitaux propres au 30/06/2008	47 800	23 947	104 902	(5 084)	242 207	413 773
Augmentation de capital	-	-	-	-	(71)	(71)
Elimination des titres auto-détenus	-	-	-	(1 011)	-	(1 011)
Emission d'actions de préférence	-	-	-	-	-	-
Composante capitaux propres des instruments hybrides	-	-	(120)	-	-	(120)
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions	-	-	-	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	-	(160)	(160)
Sous-total des mouvements liés aux actionnaires	-	-	-	-	(160)	(160)
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations affectant les capitaux propres	-	-	-	-	-	-
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations rapportées au résultat	-	-	-	-	21	21
Résultat du 2 ^{ème} semestre 2008	-	-	-	-	-	-
Sous-total	-	-	-	-	21	21
Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires	-	-	-	-	-	-
Changements de méthodes comptables	-	-	-	-	-	-
Quote-part dans les variations de capitaux propres des entreprises mises en équivalence	-	-	-	-	-	-
Autres variations	-	-	-	-	(2 718)	(2 718)
Capitaux propres au 31/12/2008	47 800	23 947	104 782	(6 094)	239 280	409 715

Tableau de variation des capitaux propres consolidés (suite)

(en milliers d'euros)	Gains/pertes latents ou différés (nets d'IS)			Sous-total à reporter (2)
	liés aux écarts de conversion	liés à la réévaluation	Variations de valeur des actifs disponibles à la vente	
Capitaux propres au 01/01/2007	-	-	13 566	13 566
Augmentation de capital	-	-	-	-
Elimination des titres auto-détenus	-	-	-	-
Emission d'actions de préférence	-	-	-	-
Composante capitaux propres des instruments hybrides	-	-	-	-
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions	-	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	-
Sous-total des mouvements liés aux actionnaires	-	-	-	-
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations affectant les capitaux propres	-	-	8 306	8 306
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations rapportées au résultat	-	-	-	-
Résultat du 1 ^{er} semestre 2007	-	-	-	-
Sous-total	-	-	8 306	8 306
Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires	-	-	-	-
Changements de méthodes comptables	-	-	-	-
Quote-part dans les variations de capitaux propres des entreprises mises en équivalence	-	-	-	-
Autres variations	-	-	-	-
Capitaux propres au 30/06/2007	-	-	21 872	21 872
Augmentation de capital	-	-	-	-
Elimination des titres auto-détenus	-	-	-	-
Emission d'actions de préférence	-	-	-	-
Composante capitaux propres des instruments hybrides	-	-	-	-
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions	-	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	-
Sous-total des mouvements liés aux actionnaires	-	-	-	-
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations affectant les capitaux propres	-	-	13 472	13 472
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations rapportées au résultat	-	-	-	-
Résultat du 2 nd semestre 2007	-	-	-	-
Sous-total	-	-	13 472	13 472
Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires	-	-	-	-
Changements de méthodes comptables	-	-	-	-
Quote-part dans les variations de capitaux propres des entreprises mises en équivalence	-	-	-	-
Autres variations	-	-	-	-
Capitaux propres au 31/12/2007	-	-	35 344	35 344
Affectation du résultat 2007	-	-	-	-
Capitaux propres au 01/01/2008	-	-	35 344	35 344
Augmentation de capital	-	-	-	-
Elimination des titres auto-détenus	-	-	-	-
Emission d'actions de préférence	-	-	-	-
Composante capitaux propres des instruments hybrides	-	-	-	-
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions	-	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	-
Sous-total des mouvements liés aux actionnaires	-	-	-	-
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations affectant les capitaux propres	-	-	(13 568)	(13 568)
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations rapportées au résultat	-	-	-	-
Résultat du 1 ^{er} semestre 2008	-	-	-	-
Sous-total	-	-	(13 568)	(13 568)
Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires	-	-	-	-
Changements de méthodes comptables	-	-	-	-
Quote-part dans les variations de capitaux propres des entreprises mises en équivalence	-	-	-	-
Autres variations	-	-	-	-
Capitaux propres au 30/06/2008	-	-	21 776	21 776
Augmentation de capital	-	-	-	-
Elimination des titres auto-détenus	-	-	-	-
Emission d'actions de préférence	-	-	-	-
Composante capitaux propres des instruments hybrides	-	-	-	-
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions	-	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	-
Sous-total des mouvements liés aux actionnaires	-	-	-	-
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations affectant les capitaux propres	-	-	(4 977)	(4 977)
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations rapportées au résultat	2	-	-	2
Résultat du 2 ^{ème} semestre 2008	-	-	-	-
Sous-total	2	-	(4 977)	(4 975)
Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires	-	-	-	-
Changements de méthodes comptables	-	-	-	-
Quote-part dans les variations de capitaux propres des entreprises mises en équivalence	-	-	-	-
Autres variations	-	-	-	-
Capitaux propres au 31/12/2008	2	-	16 799	16 801

Tableau de variation des capitaux propres consolidés (suite)

(en milliers d'euros)	Report des sous-totaux (1) + (2)	Résultat net part du groupe	Capitaux propres part du groupe	Capitaux propres part des minoritaires	Total capitaux propres consolidés
Capitaux propres au 01/01/2007	317 986	-	317 986	36 065	354 051
Augmentation de capital	398	-	398	54 961	55 359
Elimination des titres auto-détenus	(1 376)	-	(1 376)	-	(1 376)
Emission d'actions de préférence	-	-	-	-	-
Composante capitaux propres des instruments hybrides	-	-	-	-	-
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions	-	-	-	-	-
Distribution de dividendes	(12 150)	-	(12 150)	(9 818)	(21 968)
Sous-total des mouvements liés aux actionnaires	(13 127)		(13 127)	45 143	32 015
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations affectant les capitaux propres	8 306	-	8 306	-	8 306
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations rapportées au résultat	-	-	-	-	-
- Produit	-	-	-	-	-
- Charge	-	-	-	-	-
Résultat du 1 ^{er} semestre 2007	-	52 429	52 429	13 752	66 181
Sous-total	8 306	52 429	60 735	13 752	74 487
Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires	-	-	-	13 314	13 314
Changements de méthodes comptables	-	-	-	-	-
Quote-part dans les variations de capitaux propres des entreprises mises en équivalence	-	-	-	-	-
Autres variations	(4 604)	-	(4 604)	(2 766)	(7 370)
Capitaux propres au 30/06/2007	308 561	52 429	360 989	105 508	466 499
Augmentation de capital	-	-	-	1 744	1 744
Elimination des titres auto-détenus	(3 579)	-	(3 579)	-	(3 579)
Emission d'actions de préférence	-	-	-	-	-
Composante capitaux propres des instruments hybrides	74 368	-	74 368	-	74 368
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions	-	-	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	-	-
Sous-total des mouvements liés aux actionnaires	70 789		70 789	1 744	72 533
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations affectant les capitaux propres	13 472	-	13 472	-	13 472
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations rapportées au résultat	-	-	-	-	-
Résultat du 2 ^{ème} semestre 2007	-	25 730	25 730	(304)	25 426
Sous-total	13 472	25 730	39 202	(304)	38 898
Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires	236	-	236	(5 247)	(5 011)
Changements de méthodes comptables	-	-	-	-	-
Quote-part dans les variations de capitaux propres des entreprises mises en équivalence	-	-	-	-	-
Autres variations	(1 973)	-	(1 973)	(963)	(2 936)
Capitaux propres au 31/12/2007	391 086	78 159	469 244	100 738	569 982
Affectation du résultat 2007	78 159	(78 159)	-	-	-
Capitaux propres au 01/01/2008	469 245		469 244	100 738	569 982
Augmentation de capital	260	-	260	-	260
Elimination des titres auto-détenus	315	-	315	-	315
Emission d'actions de préférence	-	-	-	-	-
Composante capitaux propres des instruments hybrides	(504)	-	(504)	-	(504)
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions	-	-	-	-	-
Distribution de dividendes	(13 170)	-	(13 170)	(7 700)	(20 870)
Sous-total des mouvements liés aux actionnaires	(13 099)		(13 099)	(7 700)	(20 799)
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations affectant les capitaux propres	(13 568)	-	(13 568)	-	(13 568)
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations rapportées au résultat	-	-	-	-	-
Résultat du 1 ^{er} semestre 2008	-	(9 884)	(9 884)	2 464	(7 420)
Sous-total	(13 568)	(9 884)	(23 452)	2 464	(20 988)
Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires	-	-	-	-	-
Changements de méthodes comptables	-	-	-	-	-
Quote-part dans les variations de capitaux propres des entreprises mises en équivalence	-	-	-	-	-
Autres variations	(7 029)	-	(7 029)	(1 397)	(8 426)
Capitaux propres au 30/06/2008	435 549	(9 884)	425 664	94 105	519 769
Augmentation de capital	(71)	-	(71)	-	(71)
Elimination des titres auto-détenus	(1 011)	-	(1 011)	-	(1 011)
Emission d'actions de préférence	-	-	-	-	-
Composante capitaux propres des instruments hybrides	(120)	-	(120)	-	(120)
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions	-	-	-	-	-
Distribution de dividendes	(160)	-	(160)	-	(160)
Sous-total des mouvements liés aux actionnaires	(1 361)		(1 361)		(1 361)
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations affectant les capitaux propres	(4 977)	-	(4 977)	-	(4 977)
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations rapportées au résultat	24	-	24	-	24
Résultat du 2 ^{ème} semestre 2008	-	(27 637)	(27 637)	(2 194)	(29 832)
Sous-total	(4 953)	(27 637)	(32 591)	(2 194)	(34 785)
Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires	-	-	-	-	-
Changements de méthodes comptables	-	-	-	-	-
Quote-part dans les variations de capitaux propres des entreprises mises en équivalence	-	-	-	-	-
Autres variations	(2 718)	-	(2 718)	(1 769)	(4 487)
Capitaux propres au 31/12/2008	426 517	(37 521)	388 995	90 141	479 137

Tableau des flux de trésorerie consolidés

	Note	31/12/2008	31/12/2007 Retraité
I - OPERATIONS LIEES A L'ACTIVITE OPERATIONNELLE			
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)		(37 252)	91 607
Dotations nettes aux amortissements et provisions		3 791	10 565
Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur		46 852	(27 823)
Autres produits et charges calculés (y compris actualisation)		3 007	(7 549)
Plus et moins-values de cession d'actifs		(2 644)	(20 208)
- vnc des immobilisations cédées		51 042	13 244
- produits de cessions des immobilisations cédées		(53 686)	(33 452)
Profits et pertes de dilution			(12 533)
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence		2 554	(2 426)
Dividendes et remontées de résultats de sociétés non consolidés		(1 783)	(4 101)
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt		14 526	27 532
Coût de l'endettement financier net		39 526	31 134
Charge d'impôt (y compris impôt différé)		(4 073)	(4 222)
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt		49 979	54 444
Impôt payé		(3 603)	(10 342)
Variation des stocks		(10 659)	(17 055)
Variation des clients et comptes rattachés		16 283	(34 339)
Variation des fournisseurs et divers créanciers		(7 879)	41 720
Autres variations du BFR lié à l'activité opérationnelle		888	(1 895)
Flux des activités abandonnées		2 738	2 930
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE OPERATIONNELLE		47 746	35 463
II - OPERATIONS D'INVESTISSEMENT			
Location financement		3 066	2 959
- Décaissements liés aux acquisitions		(27)	(10 120)
- Encaissements liés aux cessions		3 094	13 079
Immeubles de placements		(170 638)	35 031
- Décaissements liés aux acquisitions		(199 315)	(3 299)
- Encaissements liés aux cessions		28 677	38 330
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		(686)	(22 377)
Encaissements liés aux cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		56	69
Subventions d'investissement reçues			
Décaissements liés aux acquisitions des immobilisations financières		(9 916)	(951)
Encaissements liés aux cessions des immobilisations financières		46	14
Titres consolidés		2 312	(37 808)
- Décaissements liés aux acquisitions		(13 448)	(44 168)
- Encaissements liés aux cessions		24 616	4 157
- Incidence des variations de périmètre		(8 856)	2 203
Dividendes reçus (sociétés mises en équivalence, titres non consolidés)		3 449	4 109
Variation des prêts et avances consentis		(3 472)	(6 574)
Autres flux liés aux opérations d'investissements		5 011	(3 493)
Flux des activités abandonnées		(356)	490
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		(171 127)	(28 983)
III - OPERATIONS DE FINANCEMENT			
Sommes reçues des actionnaires lors des augmentations de capital		5	56 406
- versées par les actionnaires de la société mère		5	
- versées par les minoritaires des filiales consolidées			56 406
Rachat et revente d'actions propres		(4 109)	(5 207)
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice		(22 987)	(23 608)
- dividendes versés aux actionnaires de la société mère		(12 933)	(12 102)
- dividendes versés aux minoritaires des filiales consolidées		(10 054)	(11 506)
Augmentation / Diminution des dettes subordonnées			75 000
Variation des dépôts de garantie versés et reçus		3 586	3 540
Emissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières		272 752	42 237
Remboursements d'emprunts et dettes financières		(107 753)	(93 666)
Coût de la dette financière nette : intérêts payés		(41 562)	(32 970)
Autres flux liés aux opérations de financement		2 036	1 836
Flux des activités abandonnées		(78)	636
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT		101 890	24 206
VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE (I+II+III)		(21 492)	30 686
Incidence des variations de cours des devises			
Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture		42 667	11 981
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture		21 175	42 667
VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE		(21 492)	30 686

Trésorerie et équivalents

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Caisse	13	12
Disponibilités bancaires	26 307	42 213
Valeurs mobilières de placement	1 760	5 727
Découverts bancaires	(6 906)	(5 285)
Total	21 175	42 668

ANNEXE

1. Informations relatives à l'entreprise

Le 4 mars 2009 le Conseil d'Administration d'Affine SA a arrêté les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2008 et autorisé leur publication. Affine est une société anonyme cotée sur le compartiment C d'Euronext Paris, elle fait partie de l'indice SBF 250 (CAC Small90). Affine a également intégré l'indice EPRA en date du 19 juin 2006.

Affine a le statut d'établissement de crédit, agréé pour la commercialisation de contrats de location-financement. Elle a également adopté, ainsi, que certaines de ses filiales, le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) pour l'activité d'exploitation d'un patrimoine immobilier locatif. Son siège social est situé au 4 square Edouard VII, Paris 9^{ème}.

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

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

2. Principes et méthodes comptables

Référentiel et présentation des comptes tels qu'adoptés par l'Union européenne

En application du règlement CE n°1606/2002 du 19 juillet 2002, les états financiers du groupe Affine sont établis en conformité avec les normes comptables internationales IAS/IFRS applicables au jour de la clôture des comptes. Le groupe Affine n'étant pas concerné par l'exclusion d'IAS 39 relative à la comptabilisation des instruments financiers, ni par les normes non encore adoptées par l'Union européenne, ces comptes sont également conformes aux IFRS de l'IASB.

Les normes comptables internationales sont publiées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptées par l'Union Européenne. Elles comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards), les IAS (International Accounting Standards) ainsi que leurs interprétations d'application obligatoire à la date d'arrêté.

Il n'existe aucune nouvelle norme ou interprétation d'application obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2008.

Les principes comptables en matière d'information financière obéissent aux règles de présentation, de comptabilisation et d'évaluation de la norme IAS 1.

Les normes IFRS 8, IAS 1 et 23 révisées ainsi que les normes IFRS 1 et 2, IAS 23 et 27 amendées sont applicables à compter du 1^{er} janvier 2009. Le Groupe a décidé de ne pas appliquer ces normes par anticipation. Ces normes ne devraient pas avoir d'impact significatif sur les capitaux propres ou le résultat.

L'activité des sociétés du périmètre de consolidation n'est pas saisonnière.

Les comptes sont établis en milliers d'euros.

Comparabilité des comptes

Le compte de résultat 2007 a été retraité afin d'isoler sur une ligne spécifique dans les comptes Bilan et Compte de Résultat, l'impact du résultat de la société BFI dont la branche d'activité est en cours de cession (cf. paragraphe Activités en cours d'Abandon).

La présentation des flux de trésorerie a été revue par rapport à l'exercice 2007. Les flux relatifs à la société BFI ont été isolés sur une ligne spécifique.

En 2007, les passifs destinés à la vente ont été isolés sur une ligne spécifique afin d'être conforme à ce qui a été fait en 2008.

Recours à des estimations et des jugements

La préparation des états financiers consolidés requiert l'utilisation d'estimations et d'hypothèses susceptibles d'impacter les montants qui figurent dans les états financiers et les notes qui les accompagnent. Elles portent en particulier sur la valorisation du patrimoine immobilier et la juste valeur des instruments dérivés. Les montants constatés lors de la cession de ces actifs peuvent différer de ces estimations. Ainsi, le groupe Affine a procédé à l'estimation de la quasi-totalité de son patrimoine sur la base de rapports d'experts indépendants. Suite à la crise financière et au retournement des marchés immobiliers, les hypothèses, estimations, ou appréciations concourant à la présentation des états financiers du 31 décembre 2008 ont été réalisées dans un contexte de forte volatilité des marchés, et d'une difficulté certaine à

appréhender les perspectives économiques.

Contrats de location financement

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

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

Le bailleur comptabilise une créance dans son bilan pour un montant correspondant à la valeur actuelle des loyers conditionnels à recevoir.

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.

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

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

Le résultat net de l'opération pour le bailleur correspond au montant d'intérêt du prêt. Cet intérêt est calculé selon la méthode du TIE. Le TIE est le taux qui égalise la valeur actualisée cumulée des paiements minimaux et de la valeur résiduelle non garantie. Le taux périodique appliqué pour le calcul du produit financier est constant, conformément à la norme IAS 17.

Les dépôts de garantie versés par les crédits preneurs sont considérés par Affine comme faisant partie des droits et obligations résultant de contrats de location, soumis à la norme IAS 17.

Lorsqu'un contrat de location financement est résilié juridiquement, l'immeuble sous-jacent est transféré en immeubles de placement dans la catégorie Immeubles Temporairement Non Loués (ITNL) même si le crédit preneur occupe toujours les locaux et verse une indemnité d'occupation.

L'immeuble se trouve alors soumis à la norme IAS 40 en raison de la priorité donnée par Affine pour la relocation en location simple.

Contrats d'immeubles de placement

Les contrats d'immeubles de placement se composent des contrats de location simple de biens dont le groupe est propriétaire ou preneur dans le cadre d'une location financement.

Les contrats de location dans lesquels le bailleur conserve la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de l'actif sont classés en tant que contrat d'immeubles de placement.

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

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

Les dépôts de garantie versés par les preneurs sont considérés par Affine comme faisant partie des droits et obligations résultant de contrats, soumis à la norme IAS 39.

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

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

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

Immeubles de placement

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

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

Dès lors que des réparations sont faites sur des immeubles de placement, ils restent dans cette catégorie en tant qu'immeubles de placement en cours.

Le groupe Affine ayant opté pour la méthode de la juste valeur prévue dans l'IAS 40, la variation de valeur des immeubles de placement impacte le résultat (cf. paragraphe ci-après "Méthode d'évaluation des immeubles en patrimoine").

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

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

Les redevances correspondant au loyer payé (paiement minimal) sont ventilées entre la charge financière et l'amortissement de la dette.

Immobilisations corporelles

Elles se décomposent en :

Immeubles d'exploitation

Les immeubles soumis à l'IAS 16 sont ceux ne répondant pas aux dispositions de la norme IAS 40.

En application de l'IAS 16, les immeubles d'exploitation sont :

- comptabilisés au coût d'acquisition qui correspond à la juste valeur du prix payé et inclut les frais qui résultent directement de l'acquisition et de la mise en état de marche (droits de mutation, honoraires, divers...);
- valorisés au coût historique diminué du cumul de l'amortissement par composants et des pertes de valeur.

Dès lors qu'un immeuble en cours de construction en vue d'une utilisation ultérieure en tant qu'immeuble de placement est achevé, il est comptabilisé en immeuble de placement (IAS 40) pour sa juste valeur ; la différence entre la juste valeur à cette date et la valeur comptable antérieure est enregistrée au compte de résultat dans les ajustements de valeur.

Parmi le patrimoine immobilier du groupe Affine, seule une partie de deux immeubles utilisés par BFI dans le cadre de son activité de prestations de centres d'affaires entrent dans le cadre de l'IAS 16 ; il s'agit des immeubles situés à Lille et à Lyon (Le Rhodanien).

Immobilisations corporelles d'exploitation

Les amortissements sont calculés selon le mode linéaire en fonction de la durée d'utilité prévue :

Durées d'amortissements :

Matériel de bureau : 3 à 5 ans

Matériel informatique : 3 ans

Agencements : 5 à 10 ans

Matériel de transport : 4 à 5 ans

Mobilier : 4 à 10 ans

Immeubles d'exploitation : ils sont amortis selon la grille FSIF retenue par Affine pour ses immeubles de placement dans les comptes individuels.

Immobilisations incorporelles

Les actifs incorporels sont régis par la norme IAS 38.

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

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

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

Méthode d'évaluation des immeubles en patrimoine

L'ensemble des immeubles en patrimoine font l'objet d'une évaluation annuelle par des cabinets d'experts indépendants. Pour l'arrêté du 31 décembre 2008, les experts retenus ont été les suivants :

Ad Valorem,
Cushman & Wakefield,
Atis Réal,
CBRE,
De Crombrughe & Partners.

La méthode généralement retenue par les experts est celle de la capitalisation du revenu net, confortée par la méthode par comparaison. Une évaluation est réalisée en interne pour les immeubles pour lesquels la valeur est non significative à la date d'arrêté.

Affine :

68 des 70 immeubles en location simple, soit 99,6% de la valeur brute du patrimoine locatif, ont fait l'objet d'une évaluation externe fin 2008 de la part de trois cabinets d'experts indépendants qui sont Atis Réal, Ad Valorem et Cushman & Wakefield. Parmi les deux immeubles restant, l'un a fait l'objet d'une expertise interne et pour l'autre, la valeur figurant dans la promesse de vente a été retenue.

Autres sociétés :

• Pour les filiales dédiées d'Affine :

10 des 14 immeubles figurant dans les filiales d'Affine, soit 86,5% de la valeur brute du patrimoine locatif, ont fait l'objet d'une évaluation externe fin 2008 de la part de quatre cabinets d'experts qui sont Atis Réals, Ad Valorem, CBRE et Cushman & Wakefield. Un immeuble représentant 4,7% de la valeur brute du patrimoine locatif a fait l'objet d'une évaluation interne. Les trois autres immeubles en cours de construction représentant 8,8% de la valeur locative brute, sont estimés pour leur coût historique.

• Pour AffiParis :

Au 31 décembre 2008, 100% des actifs figurant dans la société AffiParis ont fait l'objet d'expertises externes menées par les cabinets Atis Réal et Jones Lang Lassale ; ils représentent 86,75% de la valeur globale du patrimoine du groupe AffiParis.

Pour les autres actifs du groupe AffiParis, qui sont constitués pour l'essentiel par les actifs de province, les valeurs retenues correspondent soit à des valeurs d'expertises externes réalisées au 31 décembre 2008 pour 2,4 % de la valeur brute du patrimoine, soit à des valeurs d'expertises interne pour 9,05 % de la valeur brute du patrimoine, et à des prix de vente qui correspondent à 1,79% de la valeur brute du patrimoine. La totalité du patrimoine des actifs de province est reclassée en actifs non courants destinés à la vente.

• Pour Banimmo :

100% des actifs, soit 22 immeubles ont été valorisés par le cabinet De Crombrughe & Partners.

Les immeubles acquis au cours de l'exercice et ceux faisant l'objet d'une offre d'achat ou d'une promesse de vente sont , comptabilisés à la valeur de marché. Les immeubles pour lesquels un processus de vente a été engagé sont présentés sur une ligne distincte au bilan. Le résultat de cession d'un immeuble de placement est calculé par rapport à la dernière juste valeur enregistrée au bilan de clôture de l'exercice précédent.

En milliers d'euros	31.12.2007	31.12.2008	Variation
Variation de juste valeur par résultat	27 823	(46 852)	(74 675)
Variation de juste valeur par capitaux propres		-	

Actifs non courants destinés à être cédés

Lorsque la valeur comptable d'un actif non courant devra être recouvrée par une vente plutôt que par une utilisation continue, l'IFRS 5 impose l'inscription de cet actif à un poste spécifique du bilan, à savoir la ligne « actifs non courants destinés à être cédés »,

Au 31 décembre 2008, 26 actifs figurent sur cette ligne (6 actifs d'Affine, 2 actifs sur les filiales dédiées d'Affine, 1 appartement de l'immeuble de Sipec, 15 actifs d'AffiParis et 2 actifs de Banimmo). Ces immeubles de placement sont enregistrés à la juste valeur (prix de cession attendus sur les promesses de vente, ou sur la base d'un mandat de commercialisation ou sur la base d'expertise interne).

Actifs classés comme détenus en vue de la vente

Lorsque la cession d'une branche d'activité complète est envisagée, elle doit être isolée sur une ligne spécifique. Les activités et les flux de trésorerie doivent être clairement distingués. Le groupe Affine a démarré un processus de vente de sa filiale BFI, dont l'activité regroupe l'exploitation de Centres d'Affaires.

Dans ce cas, le groupe doit fournir les informations suivantes :

- Un seul montant au compte de résultat comprenant le total :
 - Du profit ou de la perte après impôt des activités concernées,
 - Du profit ou de la perte après impôt comptabilisée résultant de l'évaluation à la juste valeur diminuée des coûts de la vente, ou de la cession des actifs ou de BFI destinés à être cédé.
- Une analyse du montant unique dans :
 - Les produits, les charges et le profit ou la perte avant impôt des activités abandonnées.

L'analyse est présentée à la fois dans le compte de résultat, dans une section identifiée « Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession » et dans le paragraphe 4. Activités en cours d'abandon.

Les flux de trésorerie nets attribuables aux activités d'exploitation, d'investissement et de financement des activités abandonnées sont isolés sur une ligne distincte du tableau de flux de trésorerie.

Stocks et contrats de construction

Stocks

Les stocks et travaux en cours sont comptabilisés pour leur coût d'acquisition ou de production. A chaque clôture, ils sont valorisés au plus bas de leur coût de revient et de la valeur nette de réalisation. La valeur nette de réalisation représente le prix de vente estimé dans le cours normal de l'activité, diminué des coûts attendus pour leur achèvement ou la réalisation de la vente. En pratique, une dépréciation est constatée lorsque la valeur de réalisation se révèle inférieure au coût historique.

Les stocks sont principalement composés de terrains, de réserves foncières et de coûts engagés sur la promotion immobilière.

Contrats de construction et de Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA)

Pour les activités de promotion, la marge et le chiffre d'affaires des opérations immobilières sont reconnus dans les comptes d'Affine selon la méthode de l'avancement.

Les coûts des contrats de construction et de VEFA sont les coûts de revient directement affectables au contrat ; les frais de commercialisation n'entrent pas dans la composition des stocks, les coûts d'emprunts sont intégrés dans les stocks. Les honoraires de commercialisation et les frais de gestion sont enregistrés en charges.

Lorsqu'il est probable que le total des coûts du contrat sera supérieur au total des produits, le groupe comptabilise une perte à terminaison en charges de période.

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. Les méthodes utilisées sont, soit 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, soit le certificat d'avancement délivré par un professionnel.

Regroupements d'entreprises – Goodwill

Les regroupements d'entreprises,

Ces derniers sont comptabilisés selon la méthode de l'acquisition (juste valeur).

La méthode de l'acquisition consiste en :

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

Un excédent de coût du regroupement sur la part d'intérêt de l'acquéreur, ou *goodwill*, représente un paiement effectué en prévision d'avantages économiques futurs générés par des actifs qui ne peuvent être identifiés individuellement et comptabilisés séparément. Le *goodwill* est initialement comptabilisé en tant qu'actif à son coût, il ne peut être amorti mais peut subir des dépréciations.

L'excédent de la part d'intérêt de l'acquéreur sur le coût du regroupement (*badwill*) est immédiatement enregistré en résultat.

Les acquisitions d'actifs isolés,

Elles sont comptabilisés selon la méthode de l'acquisition (juste valeur).

Créances douteuses

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

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

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

Dépréciation des actifs corporels et incorporels

Immeubles d'exploitation

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

Autres actifs corporels et incorporels

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

Toutes les pertes de valeur sont constatées en résultat ainsi que les reprises.

Dépréciation des contrats de location financement

Les dépréciations de créances issues des contrats de location financement sont inscrites dans la rubrique « prêts et créances sur la clientèle » (Cf. Note 7.5 du Bilan consolidé)

Les contrats de location financement sont évalués en fonction de leur valeur de recouvrement. Lorsqu'un crédit preneur est jugé fragile (situation financière gravement compromise, apparition d'impayés, redressement judiciaire), une perte de valeur est constatée si, la différence entre la valeur comptable de la créance et la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs estimés actualisés au TIE d'origine de la créance est négative. Aucun contrat n'est concerné à ce jour.

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. Toute insuffisance de ce prix de vente par rapport au prix de revient fait l'objet d'une dépréciation pour la partie correspondant aux travaux en cours (la perte correspondant aux travaux à venir est comptabilisée en provision pour charges). Au 31 décembre 2008, le montant des provisions sur stocks est de 1 917 K€.

Dépréciation des goodwill

Les goodwill sont maintenus au bilan à leur coût. Une fois par an, ils font l'objet d'une revue régulière et de tests de dépréciation. A la date d'acquisition, chaque écart est affecté à une ou plusieurs entités génératrices de trésorerie devant retirer des avantages de l'acquisition ; par conséquent, l'entité juridique équivaut à une unité génératrice de trésorerie. Les dépréciations éventuelles de ces écarts sont déterminées par référence à la valeur recouvrable des unités génératrices de trésoreries auxquels ils sont rattachés. La valeur recouvrable d'une unité génératrice de trésorerie est calculée selon la méthode la plus appropriée.

Lorsque la valeur recouvrable est inférieure à sa valeur comptable, une dépréciation est enregistrée dans le résultat consolidé de la période.

Le Groupe a appliqué diverses méthodes de valorisation en 2008 :

- pour Montéa : calcul sur la base de l'Actif Net Réévalué (ANR) ; ce goodwill est désormais inclus dans le poste « Participation dans les entreprises mises en équivalence » ;
- pour Concerto Développement : calcul sur la base d'un Actif Net Réévalué (ANR) à dire d'expert indépendant ;
- pour BFI : la valorisation s'est faite sur la base d'offres de rachat de la société.

Dépréciation des créances douteuses

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

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

Instruments financiers

L'évaluation et la comptabilisation des instruments financiers ainsi que l'information à fournir sont définis par les normes IAS 39, 32 et IFRS 7.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tous les passifs financiers sont comptabilisés au bilan au coût amorti, à l'exception des dérivés passifs comptabilisés en juste valeur.

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

Les valeurs de ces dettes ou créances sont actualisées et une charge ou un produit financier est constaté au compte de résultat sur la période du différé de paiement. L'exit tax due dans le cadre du statut SIIC fait ainsi l'objet d'une actualisation dans les comptes du Groupe.

Actifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat

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

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

Passifs financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat

Ces passifs concernent la dette relative aux instruments dérivés.

La dette est valorisée au moyen d'une actualisation des flux futurs pour lesquels la société est engagée envers les banques offrant cette couverture.

Comptabilisation des obligations remboursables en actions (ORA) et des Titres Subordonnés à Durée Indéterminée (TSDI)

▪ Obligations remboursables en actions (ORA)

1ère émission: 2.000 ORA d'une valeur nominale de 10.000 € émises le 15 octobre 2003, pour une durée de 20 ans, remboursables in fine au prix d'émission initial de 50€ par action (200 actions par ORA), ajusté des éventuels effets dilutifs d'opérations financières sur le capital).

A la suite de l'attribution gratuite de 4% d'actions aux actionnaires le 23 novembre 2005, cette parité a été portée à 208 actions par ORA.

L'assemblée générale d'Affine qui s'est tenue le 26 avril 2007, ayant décidé de diviser par trois l'action Affine par l'attribution de trois actions nouvelles pour chaque action ancienne à compter du 2 juillet 2007, la parité est portée à 624 actions par ORA.

Intérêt annuel

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

- Un acompte de 323,23€ par obligation (correspondant à un acompte fixe de 0,518€ par action sous-jacente) ;
- Le solde à la date de paiement du dividende.

Amortissement anticipé au gré de la société

A compter du 15/10/2008, la société pourra convertir tout ou partie des ORA en actions si la moyenne des cours de la clôture de l'action sur 40 séances de bourse est supérieure au prix d'émission ajusté.

A compter du 15/10/2013, la société pourra rembourser en numéraire tout ou partie des ORA, avec une notification préalable de trente jours calendaires, à un prix assurant au souscripteur initial, à la date de remboursement effective, après prise en compte des coupons versés les années précédentes et de l'intérêt à payer au titre de la période courue entre la dernière date de paiement des intérêts précédant la date de remboursement anticipé et la date de remboursement effective, un taux de rendement actuariel brut de 11%. Ce prix ne pourra être en aucun cas inférieur au nominal de l'ORA.

Amortissement anticipé au gré du porteur

A compter du 15/10/2013, les titulaires d'ORA auront le droit de demander à tout moment, excepté du 15 novembre au 31 décembre inclus de chaque année, le remboursement de tout ou partie de leurs ORA à raison de 624 actions (après ajustement) pour obligation.

2ème émission : 600 ORA d'une valeur nominale de 16.682 € émises le 29 juin 2005, pour une durée de 20 ans, , remboursables in fine au prix d'émission initial de 83,41€ par action (200 actions par ORA), ajustée des éventuels effets dilutifs d'opérations financières sur le capital) .

A la suite de l'attribution gratuite de 4% d'actions aux actionnaires le 23 novembre 2005, cette parité a été portée à 208 actions par ORA.

L'assemblée générale d'Affine qui s'est tenue le 26 avril 2007, ayant décidé de diviser par trois l'action Affine par l'attribution de trois actions nouvelles pour chaque action ancienne à compter du 2 juillet 2007, la parité est portée à 624 actions par ORA.

Intérêt annuel

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

- Un acompte de 280,80 € par obligation (correspondant à l'acompte de 0,45€ par action sous-jacente) ;
- Le solde à la date du paiement du dividende.

Amortissement anticipé au gré de la société

A compter du 29/06/2010, la société pourra convertir tout ou partie des ORA en actions si la moyenne des cours de la clôture de l'action sur 40 séances de bourse est supérieure au prix d'émission ajusté.

A compter du 29/12/2010, la société pourra rembourser en numéraire tout ou partie des ORA, avec une notification préalable de dix jours ouvrés, à un prix assurant au souscripteur initial, à la date de remboursement effective, après prise en compte des coupons versés les années précédentes et de l'intérêt à payer au titre de la période courue entre la dernière date de paiement des intérêts précédant la date de remboursement anticipé et la date de remboursement effective, un taux de rendement actuariel brut de 11%.

Amortissement anticipé au gré du porteur

A compter du 29/06/2010, les titulaires d'ORA auront le droit de demander à tout moment le remboursement de tout ou partie de leurs ORA à raison de 624 actions (après ajustement) par obligation.

Un amortissement anticipé en actions pourra également s'effectuer au gré des porteurs.

L'examen des caractéristiques des ORA émises par le groupe Affine, nous amène à conclure que, dans la mesure où : d'une part il n'existe aucun cas où le groupe Affine pourrait être obligé d'effectuer le remboursement de tout ou partie des ORA en numéraire, et d'autre part le paiement des intérêts ainsi que la prise en compte des acomptes à verser sont conditionnés par l'existence d'une distribution de dividende aux actionnaires,

La totalité des émissions est imputée en capitaux propres à l'origine.

Dès lors, s'agissant d'instruments de capitaux propres, l'ensemble des rémunérations versées sur les ORA, y compris le versement des acomptes, sont comptabilisées, net d'impôt, en capitaux propres. Ainsi, aucune charge n'est enregistrée à ce titre en compte de résultat.

Le versement de l'acompte à verser au 15 novembre d'une année considérée devient certain, à la date de l'assemblée générale approuvant les comptes de l'exercice précédent. Une dette correspondant au montant actualisé de l'acompte est donc enregistrée à cette date, par la contrepartie des capitaux propres. Seul l'effet de « désactualisation » de cet acompte sur six mois viendrait alors impacter le résultat, soit un montant peu significatif.

Titres subordonnés à durée indéterminée TSDI

Le 13 juillet 2007, Affine a procédé à une émission de Titres Subordonnés à Durée Indéterminée (TSDI) pour 75,0 M€ représenté par 1 500 titres de 50 000 € de nominal. Ce placement s'est effectué auprès d'investisseurs étrangers et les titres sont cotés sur le Marché Réglementé de la Bourse de Luxembourg.

Durée des titres

Les titres sont émis pour une durée indéterminée.

Modalités de remboursement

Les titres pourront être remboursés, en totalité et non en partie seulement, au gré de l'Emetteur, à toute date de paiement d'intérêt à compter du 13 juillet 2017, pour leur valeur nominale augmentée des intérêts courus et non payés (y compris les intérêts différés) sous réserve du consentement préalable du Secrétariat Général de la Commission Bancaire.

Forme des titres

Aucun document matérialisant la propriété des titres n'a été émis. Ces derniers sont émis au porteur et sont inscrits dans les livres d'Euroclear France qui créditera les comptes des teneurs de compte.

Rang des titres

Les titres et les intérêts y afférents constituent des Obligations Subordonnées Ordinaires, directes, inconditionnelles, non assorties de sûreté, à durée indéterminée d'Affine, venant au même rang, sans préférence entre eux ni avec les autres Obligations Subordonnées Ordinaires, présentes ou futures et venant avant tous les titres participatifs émis par Affine, les prêts participatifs consentis à Affine, les Obligations Subordonnées de dernier rang et après les Obligations Non Subordonnée, présents et futurs. En cas de liquidation d'Affine, les titres seront remboursés à un prix égal au pair et leur remboursement n'interviendra qu'après désintéressement de tous les créanciers, privilégiés ou chirographaires mais avant le remboursement des obligations Subordonnées de Dernier Rang, des prêts participatifs accordés à Affine et des titres participatifs émis par lui.

Intérêt annuel

Chaque titre portera intérêt à compter de la date d'émission sur sa valeur nominale sur la base d'un taux trimestriel variable égal au taux Euribor (3) mois plus une marge par an, payable trimestriellement à terme échu le 13 juillet, 13 octobre, 13 janvier et 13 avril de chaque année et pour la première fois le 13 octobre 2007. La marge est de 2.80% par an à compter du 13 juillet 2007 inclus jusqu'à la première date de remboursement anticipé (exclue) et ensuite à 3,80% par an.

Si l'Assemblée Générale Ordinaire :

- a constaté avant une date de paiement d'intérêt l'absence de bénéfices distribuables.

- ou bien a constaté l'existence de bénéfices distribuables, mais n'a ni versé ni voté un dividende sous quelque forme que ce soit, ni effectué un paiement au titre de toute catégorie d'action, à l'exception d'un dividende dont la distribution serait imposée par la loi applicable à l'émetteur en raison de son statut de Société d'Investissements Immobiliers Cotée,

Affine pourra différer le paiement des intérêts, les intérêts ainsi différés venant se cumuler avec les intérêts afférents à la date de paiement d'intérêt suivante.

Affine ne pouvant pas être obligé de verser des coupons ou de rembourser les TSDI en cas de survenance ou de non survenance d'un événement en dehors de son contrôle, l'application de la norme IAS 32 conduit donc à classer les TSDI en totalité en instruments de capitaux propres.

Les distributions relatives à ces instruments, nettes de l'impact fiscal éventuel, seront traitées comme des distributions de dividendes.

Provisions

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

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

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

Actions propres

Elles sont déduites des capitaux propres au même titre que les plus ou moins-values de cession.

Impôt

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

▪ Impôt exigible

Les sociétés du Groupe qui ont opté pour le régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) sont exonérées d'impôt sur le résultat courant et sur les plus-values de cessions.

Affine a une fiscalité spécifique à savoir :

- un secteur SIIC exonéré d'impôt sur le résultat courant, les plus-values de cessions et les dividendes ;
- un secteur ex-Sicomi exonéré d'impôt sur le résultat courant qui s'applique aux contrats de crédit-bail antérieurs à 1993 ;
- un secteur fiscalisé qui s'applique aux contrats de crédit-bail libre (CBL) signés à compter du 1^{er} janvier 1993 et aux contrats de crédit-bail général (CBG) signés avant le 1^{er} janvier 1996 ;
- un secteur taxable pour les autres opérations.

▪ Impôts différés

Conformément à la norme IAS 12, des impôts différés sont constatés sur les différences temporelles entre les valeurs comptables des éléments d'actif et passif et leurs valeurs fiscales.

Selon la méthode du report variable, ils sont calculés sur la base du taux d'impôt adopté ou quasi-adopté sur l'exercice au cours duquel l'actif sera réalisé ou le passif réglé.

Les effets des modifications des taux d'imposition d'un exercice sur l'autre sont inscrits dans le résultat de l'exercice au cours duquel la modification est constatée, sauf si les modifications touchent un actif ou passif d'impôt comptabilisé à l'origine par capitaux propres.

Les impôts différés relatifs à des éléments comptabilisés directement en capitaux propres, sont également comptabilisés en capitaux propres.

Les taux appliqués au 31 décembre 2008 sont :

Sociétés françaises hors SIIC	33.33 %
Sociétés allemandes	15.82 %
Sociétés belges	33.99 %

Conformément à la norme :

- les impôts différés ne peuvent pas faire l'objet d'une actualisation,
- les actifs et passifs d'impôts différés sont compensés par entités relevant de la même autorité fiscale.

Au 31 décembre 2008, le groupe Affine a compensé 8 909 K€ d'impôt différé passif par l'avantage provenant de déficits fiscaux.

Avantages du personnel

Le groupe prend en compte au bilan tous les avantages liés au personnel, correspondant principalement aux pensions de retraite et autres avantages postérieurs à l'emploi. Les coûts des avantages du personnel sont pris en charge sur la période d'acquisition des droits.

Les salariés d'Affine relèvent de la Convention Collective Nationale des sociétés financières du 22 novembre 1968, modifiée le 3 octobre 2008. Cette convention ne prévoit pas d'indemnité de retraite autre que celle relevant du régime général. Le régime de retraite utilisé est à cotisations définies.

Les indemnités obéissent au même régime fiscal et social que l'indemnité de licenciement, modifiée par la loi de modernisation du marché du travail du 25 juin 2008 ;

	Départ volontaire	Mise à la retraite
Plus de 10 ans d'ancienneté	1/2 mois	1/5 ^{ème} salaire mensuel par an
Plus de 15 ans d'ancienneté	1 mois	1/5 ^{ème} de salaire mensuel pour les 10 ^{ères} années et 2/15 ^{ème} au delà de la 10 ^{ème} année
Plus de 20 ans d'ancienneté	1,5 mois	
Plus de 30 ans d'ancienneté	2 mois	

Le salaire à prendre en considération est le douzième de la rémunération brute des douze derniers mois précédant le licenciement ou, selon la formule la plus avantageuse, le tiers des trois derniers mois.

Les engagements de retraite sont provisionnés dans les comptes selon l'hypothèse d'une mise à la retraite et s'élèvent au 31 décembre 2008 à 328 K€.

Les hypothèses actuarielles retenues pour le calcul de la provision sont :

	2008	2007
Taux d'actualisation	4,54%	4,11%
Taux de rotation	15% Jusqu'à 50 ans, 3% au delà	15%
Départ volontaire des salariés	65 ans	65 ans
Coefficient de revalorisation des salaires table de mortalité INSEE TD-TV 03-05	1,96%	1,8%

Le taux d'actualisation correspond à la dernière valeur du taux moyen de rendement des obligations émises de sociétés privées.

La détermination de la provision pour indemnités de départ à la retraite a été réalisée par le prestataire externe ADP. Cette provision prend en considération les charges sociales et n'a pas été impactée par les dispositions prévues par la Loi de Financement de la Sécurité Sociale pour 2008.

En matière de plan d'actionnariat du personnel, la norme IFRS 2 prévoit la comptabilisation systématique d'une charge, qu'il s'agisse d'actions à émettre ou existantes, et quelle que soit la stratégie de couverture.

Affine utilise la méthode comptable de la juste valeur unitaire pour valoriser les plans d'attribution gratuite d'actions : l'évaluation repose sur le cours de l'action à la date d'attribution initiale. Aucune hypothèse en matière de probabilité de présence n'est retenue dans le calcul de l'évaluation pendant la période d'acquisition.

La charge est étalée sur la période d'acquisition de 3 ans, sans effet d'actualisation.

3. Périmètre de consolidation

Entreprise à retenir dans le périmètre de consolidation

Le périmètre de consolidation comprend l'entreprise consolidante ainsi que toute autre entreprise sur laquelle elle exerce, directement ou indirectement :

- un contrôle exclusif,
- un contrôle conjoint,
- une influence notable.

Le contrôle exclusif de fait est établi dès une détention supérieure à 50% des droits de vote, mais simplement présumée pour une détention entre 40% et 50%. Dans ce dernier cas, le contrôle est démontré si l'entreprise consolidante a le pouvoir de désigner ou de révoquer la majorité des membres des organes d'administration ou de direction ou celui de disposer de la majorité des droits de vote aux organes d'administration ou de direction.

Le contrôle exclusif contractuel est établi dès qu'une influence dominante est exercée sur cette entreprise en vertu d'un contrat ou de clauses statutaires, pour autant que le droit national le permette, sans qu'il soit nécessaire que l'entreprise dominante soit actionnaire ou associée de cette entité.

Le contrôle conjoint existe lorsque les décisions stratégiques financières et opérationnelles correspondent à l'activité imposent le consentement unanime des parties partagent le contrôle. Le contrôle conjoint est défini en vertu d'un accord contractuel.

L'influence notable est établi de fait dès la détention supérieure à 20% des droits de vote ; en deçà, l'influence notable peut être démontrée par une représentation dans les organes de direction ou une participation aux décisions stratégiques.

Méthode de consolidation

Les entreprises sous contrôle exclusif sont intégrées globalement et celles sous influence notable sont mises en équivalence.

Les entreprises sous contrôle conjoint peuvent être, soit intégrées proportionnellement, soit mises en équivalence (IAS 31, §25 et 31) selon qu'elles remplissent ou non les critères énoncés ci-dessus.

Périmètre à la clôture

	Méthode de consolidation	% de contrôle 31.12.08	% d'intérêts 31.12.08	% d'intérêts 31.12.07
AFFINE SA (société mère)				
AFFINE DEVELOPPEMENT 1 SAS	IG	100,00%	100,00%	100,00%
AFFINE DEVELOPPEMENT 2 SAS	IG	100,00%	100,00%	100,00%
AFFINVESTOR GmbH	IG	94,00%	94,00%	94,00%
ANJOU SC (ex-ATIT SC)	IG	100,00%	100,00%	99,39%
BERCYMMO SARL	IG	100,00%	100,00%	100,00%
BRETIGNY SCI	IG	100,00%	100,00%	100,00%
COUR CAPUCINES SA	IG	100,00%	99,70%	99,70%
ARCA VILLE D'ETE SCI (ex CAPUCINES 2 SCI)	IG	100,00%	100,00%	100,00%
CAPUCINES III SCI	IG	100,00%	100,00%	100,00%
CAPUCINES IV SCI	IG	100,00%	100,00%	-
CAPUCINES V SCI	IG	100,00%	100,00%	-
CAPUCINES VI SCI	IG	100,00%	100,00%	-
CARDEV	IG	100,00%	100,00%	99,99%
DORIANVEST SARL	IG	100,00%	100,00%	100,00%
NEVERS COLBERT SCI (ex CAPUCINES I SCI)	IG	100,00%	100,00%	100,00%
MARIE GALANTE SCI	IG	-	-	100,00%
2/4 BLD HAUSSMANN SAS	MEE	50,00%	50,00%	49,69%
LUMIERE SAS	IG	67,91%	67,91%	67,91%
LES MERCIERES SAS	IG	-	-	100,00%
SIPEC SAS	IG	100,00%	100,00%	100,00%
ST ETIENNE - MOLINA SAS	IG	95,00%	95,00%	95,00%
TARGET REAL ESTATE SAS	IG	100,00%	100,00%	100,00%
TRANSAFFINE SNC	IG	100,00%	100,00%	100,00%
WEGALAAN SAS	IG	100,00%	100,00%	100,00%
BANIMMO SA ⁽¹⁾	IG	50,00%	50,00%	50,00%
ALMA COURT INVEST SA	IG	50,00%	50,00%	50,00%
EEKLO INVEST SA	IG	50,00%	50,00%	50,00%
LOZANA INVEST SA	IG	50,00%	50,00%	50,00%
COMULEX SA	IG	50,00%	50,00%	50,00%

Groupe Affine

Comptes consolidés au 31 décembre 2008

LEX 84 SA	IG	50,00%	50,00%	50,00%
H4 INVEST SA	IG	50,00%	50,00%	50,00%
EUDIP TWO SA	IG	50,00%	50,00%	50,00%
GORDINCO BV	IG	-	-	50,00%
PICARDIE INVEST SA	IG	50,00%	50,00%	50,00%
GERARDCHAMPS INVEST SA	IG	-	-	50,00%
IMMO PROPERTY SERVICES SA	IG	50,00%	50,00%	-
IMMO KONINGSLO SA	IG	50,00%	50,00%	50,00%
RHONE ARTS SA	IG	50,00%	50,00%	50,00%
BOUWEN EN WONEN SA	IG	50,00%	50,00%	50,00%
TERVUEREN INVEST SA	IG	50,00%	50,00%	50,00%
RAKET INVEST SA	IG	50,00%	50,00%	50,00%
MAGELLIN SA	IG	50,00%	50,00%	-
GP BETA II SA	IG	50,00%	50,00%	50,00%
BANIMMO FRANCE SAS	IG	50,00%	50,00%	50,00%
LES CORVETTES INVEST SAS	IG	50,00%	50,00%	50,00%
CLAMART RETAIL SAS	IG	50,00%	50,00%	50,00%
BANIMMO RETAIL 1 SAS	IG	50,00%	50,00%	50,00%
MFSB SAS	IG	50,00%	50,00%	-
PARIS VAUGIRARD SAS	IG	50,00%	50,00%	-
IMMO 'T SERVICES SA	MEE	25,00%	25,00%	25,00%
SCHOONMEERS – BUGTEN SA	MEE	37,50%	37,50%	25,00%
GRONDBANK THE LOOP SA	MEE	12,52%	12,52%	8,34%
PROJECT DEVELOPPEMENT SURVEY AND MANAGEMENT	MEE	25,00%	25,00%	25,00%
CONFERINVEST SA	MEE	24,50%	24,50%	24,50%
DOLCE LA HULPE SA	MEE	24,50%	24,50%	24,50%
DOLCE CHANTILLY SA	MEE	24,50%	24,50%	24,50%
JM CONSULTING SARL	MEE	-	-	24,95%
PPF BRITANY GP SARL	MEE	16,66%	16,66%	16,66%
PPF BRITANY SCA	MEE	16,66%	16,66%	16,66%
DEVIMO CONSULT SA	MEE	-	-	16,25%
PROJECTBUREAU PROGRESSO SA	MEE	-	-	16,25%
DEVIMO SUD SA	MEE	-	-	16,25%
LES JARDINS DES QUAIS SNC	IG	100,00%	75,00%	75,00%
MONTEA SCA ⁽¹⁾	MEE	11,63%	11,63%	17,76%
CAPUCINE INVESTISSEMENTS SA	IG	95,00%	95,00%	95,00%
LES VALLIERS SCI	IG	100,00%	95,00%	95,00%
CONCERTO Développement SAS	IG	70,29%	69,28%	69,28%
AULNES Développement SAS	IG	50,00%	34,64%	34,64%
CHAVORNAY PARC SA	IP	50,00%	34,64%	-
CONCERTO BALKANS SRL	IG	100,00%	69,28%	69,28%
CONCERTO Développement Iberica SL	IG	70,00%	48,49%	48,49%
CONCERTO LOGISTIC PARK MER	IG	99,99%	69,27%	-
LOTHAIRE DEVELOPPEMENT SCI	MEE	50,00%	34,64%	-
MGP SUN SARL ⁽¹⁾⁽²⁾	MEE	10,00%	6,93%	6,92%
ABCD SAS	IG	-	-	51,00%
ABCD Deutschland Gmbh	IG	-	-	51,00%
ABCD Iberica SL	IG	-	-	51,00%
PROMAFFINE SAS	IG	70,00%	70,00%	70,00%
BOURGTHEROULDE - L'EGLISE	IG	100,00%	70,03%	70,03%
29 COPERNIC SCI	MEE	50,00%	35,00%	35,00%
CAP 88	MEE	40,00%	28,00%	-
DOLE SARL	IP	50,00%	35,00%	35,00%
IVRY 34 WESTERMEYER	IG	100,00%	70,03%	-
LUCE CARRE D'OR SCI	IG	100,00%	70,03%	70,03%
MARSEILLE 88 CAPELETTE	MEE	40,00%	28,00%	-
NANTERRE TERRASSES 12 SCI	IP	50,00%	35,00%	35,00%
MARSEILLE - 220 LA TIMONE SCI	IG	100,00%	70,03%	70,03%
SOISSONS - GOURAUD SCI	IG	100,00%	70,03%	70,03%
BFI SAS (ex-EDOUARD VII Facilité SAS)	IG	70,69%	70,69%	70,69%
AFFIPARIS SA	IG	63,74%	63,74%	61,64%
SCI DU BEFFROI	IG	100,00%	62,50%	60,44%
BERCY PARKINGS SCI	IG	100,00%	63,74%	100,00%
SARL COSMO	IG	99,90%	62,44%	60,38%
SCI 28-32 PLACE DE GAULLE	IG	100,00%	62,50%	60,44%

Groupe Affine

Comptes consolidés au 31 décembre 2008

SCI GOUSSIMO 1	IG	100,00%	62,50%	58,98%
SC GOUSSINVEST	IG	100,00%	62,50%	58,98%
HOLDIMMO SC	IG	98,06%	62,50%	60,44%
SCI COSMO LILLE	IG	100,00%	62,50%	60,44%
SCI COSMO MARSEILLE	IG	100,00%	62,50%	60,44%
SCI COSMO MONTPELLIER	IG	100,00%	62,50%	60,44%
SCI COSMO NANCY	IG	100,00%	62,50%	60,44%
SCI COSMO NANTES	IG	100,00%	62,50%	60,44%
SCI NUMERO 1	IG	100,00%	63,74%	61,64%
SCI NUMERO 2	IG	100,00%	63,74%	61,64%
SCI PM MURS	IG	100,00%	63,74%	61,64%
SCI 36	IG	100,00%	63,74%	61,64%
SCI COSMO SAINT ETIENNE	IG	100,00%	62,50%	60,44%
SCI COSMO TOULOUSE	IG	100,00%	62,50%	60,44%
SCI COSMO VALBONNE	IG	100,00%	62,50%	60,44%

⁽¹⁾ Sous-consolidation

⁽²⁾ Nom commercial Logifine

Les principaux événements intervenus sur le périmètre de consolidation du groupe Affine depuis la clôture des comptes au 31 décembre 2007 sont les suivants :

- Affine à :
 - cédé le 28 février 2008 sa participation de 51% dans sa filiale A.b.c.d ;
 - absorbé par voie de TUP, ses filiales Marie Galante et Les Mercières à effet du 1^{er} janvier 2008 ;
 - cédé sa participation dans Montéa à sa filiale belge Banimmo et à Holding Communal.

- Concerto Développement a trois nouvelles filiales : Chavornay Parc, Lothaire Développement et Logistic Park Mer ;

- Promaffine a trois nouvelles filiales : Cap 88, Marseille 88 Capelette et Ivry 34 Westermeyer ;

- La SC Holdimmo a acheté le 2 septembre 2008, 10 parts de la SC Goussinvest auprès des minoritaires et a ainsi porté son pourcentage de détention à 100%.

Informations sur les regroupements d'entreprises au 31 décembre 2008

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

Cependant, certaines sociétés nouvellement créées ont exceptionnellement un 1^{er} exercice d'une durée différente à 12 mois :

- Chavornay Parc : 17 juin 2008 au 31 décembre 2008 (comptabilité non tenue par Affine),
- Concerto Logistic Park Mer : 12 décembre 2008 au 31 décembre 2008,
- Lothaire Développement : 15 mai 2008 au 31 décembre 2008,
- Marseille 88 : 7 octobre 2008 au 31 décembre 2008.
- Ivry 34 Westemeyer : 29 août 2008 au 31 décembre 2009.

Co-entreprises (sociétés intégrées proportionnellement)

Les co-entrepreneurs des opérations de promotion immobilière réalisées par le groupe Promaffine sont des sociétés reconnues pour leur compétence et leur solidité.

Nous n'avons pas connaissance de passifs pour lesquels le groupe Affine serait conjointement responsable avec le co-entrepreneur.

Entreprises associées (sociétés mises en équivalence)

Nous n'avons pas connaissance de passifs pour lesquels le groupe Affine serait conjointement responsable avec les autres investisseurs.

4. Activités en cours d'abandon

Affine a engagé un processus de vente de sa filiale BFI, dont l'activité est dédiée à l'exploitation de Centres d'Affaires en France. La cession de cette société entraînerait la disparition d'une branche complète d'activité ; de ce fait la totalité des actifs, passifs et du résultat s'y afférant ont été classés sous les rubriques suivantes :

- « Actifs classés comme détenus en vue de la vente »,
- « Passifs classés comme détenus en vue de la vente »,

- « Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession ».

Le tableau de flux de trésorerie a également été modifié.

Seules les rubriques ayant été mouvementées sont mentionnées ; ce reclassement ne modifie en rien le résultat net de la société et le résultat part du Groupe.

✚ Impact sur l'actif du bilan

(En milliers d'euros)	2008	2007
Caisse	(3)	(2)
Actifs financiers à la juste valeur par résultat	(82)	(82)
Prêts et créances sur les établissements de crédit	(2 014)	(1 346)
Prêts et créances sur la clientèle	(1 609)	(1 245)
Actifs d'impôts courants	(6)	(6)
Actifs d'impôts différés	(2)	(2)
Comptes de régularisation et divers	6 576	6 118
Immobilisations corporelles	(1 261)	(1 261)
Immobilisations incorporelles	(253)	(741)
Ecart d'acquisition	-	(819)
Total Actif	1 346	614

✚ Impact sur le passif du bilan

(En milliers d'euros)	2008	2007
Dettes envers les établissements de crédit	(1 038)	(566)
Comptes de régularisation et passifs divers	(4 753)	(3 843)
Provisions pour risques et charges	(109)	(57)
Capitaux propres	7 246	5 080
Total Passif	1 346	614

✚ Impact sur le compte de résultat

Seules les rubriques ayant été mouvementées sont mentionnés.

(En milliers d'euros)	2008	2007
Intérêts et charges assimilés	(8)	(17)
Commissions (charges)	(29)	(31)
Gains ou pertes nets sur actifs financiers à la JV par résultat	-	6
Produits des autres activités	8 089	7 188
Charges des autres activités	(4 528)	(4 421)
Charges générales d'exploitation	(3 976)	(3 530)
Dotations aux amortissements et provisions sur immobilisations incorporelles et corporelles	(696)	(2 139)
Coût du risque	(200)	(95)
Gain ou perte nets sur autres actifs	-	35
Variation de valeur des écarts d'acquisition	(819)	-
Résultat courant avant impôt	(2 167)	(3 003)
Impôt sur les bénéfices	-	1
Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession	(2 167)	(3 002)

5. Gestion du risque financier

Impact des instruments financiers sur la situation financière et la performance

Le groupe Affine :

- n'a retenu pour aucun actif ou passif financier la juste valeur par option,
- ne détient aucun collatéraux et instruments composés émis avec dérivés multiples,
- n'a connu aucune défaillance ou inexécution relative à des emprunts.

Aucun actif n'a fait l'objet d'un reclassement ou d'une dé comptabilisation au cours de l'exercice.

Nature et étendue des risques liés aux instruments financiers :

- Risque de crédit

En 2008, le groupe Affine a maintenu une politique sélective, qu'il s'agisse de la solidité financière de ses clients, des secteurs d'activité dans lesquels ils opèrent, de leur localisation géographique et de la qualité des immeubles.

On rappellera pour mémoire que les opérations portent essentiellement sur la création ou l'extension de :

- plates-formes logistiques et locaux d'activités ;
- bureaux ;
- surfaces commerciales (dont centres commerciaux),

Conformément aux exigences réglementaires (CRB n° 93-05), la société limite ses engagements en crédit-bail sur un client ou sur un groupe à 25 % de ses fonds propres (soit au 31 décembre 2008 à 101,3 M€ ; cf. déclaration 4003i contrôle des grands risques et des risques bruts sur base consolidée).

Cette limite interne est revue annuellement, sans nécessairement faire l'objet d'un réajustement. Une règle complémentaire limite la somme des risques dont l'encours individuel est supérieur à 10% des fonds propres, à huit fois le montant des fonds propres.

Affine fixe également une marge minimale de 1,50%, pour les dossiers à taux variable comme pour les dossiers à taux fixe.

On entend par groupe de clients, les clients pour lesquels un contrôle, direct ou indirect, est exercé par l'un sur l'autre, et les personnes qui sont liées par des contrats de garantie croisés ou qui entretiennent entre elles des relations d'affaires prépondérantes, notamment lorsqu'elles sont liées par des contrats de sous-traitance ou de franchise.

Actuellement aucun groupe de clients ne dépasse en risque net le seuil de 10% des fonds propres.

Les biens immobiliers pour lesquels le Groupe a été alerté sur une possible fragilité font l'objet d'une expertise immobilière annuelle.

Les actifs financiers en souffrance ont toujours une antériorité inférieure à 180 jours ; passé ce délai, la créance exigible est dépréciée à 100% sous déduction des éventuelles garanties.

➤ Risque de liquidité

Le groupe Affine, dispose en permanence d'une trésorerie suffisante pour faire face à ses échéances et de lignes de découvert confirmées et non utilisées à hauteur de 17 000 K€ au 31 décembre 2008; elle suit son risque notamment à travers deux outils :

- un état quotidien de la trésorerie établi par la direction financière et transmis à la direction générale après interrogation de l'ensemble des comptes bancaires,
- une situation prévisionnelle mensuelle de la trésorerie à 2 ans fournie par le contrôleur de gestion à la direction générale; à cette occasion, le rapprochement des trésoreries mensuelles constatées et prévisionnelles est effectué et les écarts sont analysés. Une prévision de trésorerie est remise à l'occasion des deux Conseils d'Administration statuant sur les comptes du Groupe.

Le groupe AFFINE s'attache à ne placer sa trésorerie et à ne souscrire de produits dérivés que chez des établissements bancaires de renom. Elle veille également à diversifier ses ressources afin de ne pas dépendre de manière excessive d'un prêteur.

Réglementairement, la situation du groupe au plan de la liquidité est reflétée par l'évolution du coefficient de liquidité qui est communiquée trimestriellement à la Commission Bancaire.

➤ Risque de taux

L'évolution des marchés financiers a entraîné une variation importante des taux d'intérêts au cours de l'exercice 2008, se traduisant dans un premier temps par une forte augmentation du coût de refinancement, et à partir du mois d'octobre les taux variables ont baissé de façon importante. Le groupe Affine privilégie le recours à l'endettement à taux variable qui représente avant couverture, près de 87,3% de sa dette au 31 décembre 2008 (hors dettes rattachées à des participations et découverts bancaires).

Le groupe a poursuivi sa politique prudente de gestion de la dette couvrant systématiquement son risque de taux d'intérêt par des opérations de marché (swaps, caps et tunnels) contractés auprès de nombreux établissements bancaires de premier plan. Ainsi au cours de l'exercice, huit tunnels, trois cap, deux floor, deux future rate agreement et un swap ont été achetés pour un montant notionnel de 408,5 K€. Ces tunnels garantissent des taux entre 3,80% et 6,0%.

Le risque de marché est évalué suivant une approche de sensibilité à la baisse ou à la hausse des taux. Les taux d'intérêt constituent la variable de risque tant sur les contrats de location financement, principaux actifs financiers, que sur les emprunts bancaires, principaux passifs financiers.

➤ Risque de change

Le groupe Affine n'effectuant pas de transactions en devises, le groupe n'est pas soumis au risque de change.

➤Risque de contrepartie

Le groupe AFFINE s'attache à ne placer sa trésorerie et à ne souscrire de produits dérivés que chez des établissements bancaires de renom. Elle veille également à diversifier ses ressources afin de ne pas dépendre de manière excessive d'un prêteur.

➤Ratio de structure financière

En 2008, le groupe Affine a continué à financer son développement par des dettes ; la baisse des valeurs d'expertise enregistrée en 2008 a quelque peu dégradé son LTV qui atteint 56% au 31 décembre 2008 contre 46% au 31 décembre 2007 compte tenu de la prise en compte des droits sur immeubles et de la valeur des titres des sociétés mises en équivalence.

Ce ratio reste inférieur aux niveaux à respecter dans le cadre des covenants financiers liés à la dette.

➤Covenants financiers

Des emprunts contractés par le Groupe font l'objet de covenants de type :

- Loan To Value (LTV) ;
- ICR (Interest coverage ratio) ;
- DSCR.

Selon les termes de ces conventions de crédit, le non respect de ces ratios constitue un cas d'exigibilité partielle ou anticipée destinés à rétablir le ratio à son niveau contractuel.

Tous les covenants sont respectés.

➤Gestion du capital

L'amendement à l'IAS 1 « Présentation des états financiers » ajoute des dispositions relatives aux informations qui permettent d'évaluer les objectifs, les politiques et les procédures de gestion du capital d'une entité

Les objectifs du groupe Affine en matière de gestion du capital consistent à maintenir la capacité du groupe à assurer la continuité de son exploitation afin de fournir une rentabilité aux actionnaires, et également une structure capitalistique efficiente dans le but de limiter le coût du capital.

Les objectifs du groupe en matière de fonds propres sont :

- d'opérer à haut niveau de solvabilité.
- de permettre une croissance interne et externe harmonieuse.

L'objectif quantitatif est de maintenir un ratio de solvabilité supérieur à 20%, grâce à la conjugaison de la rentabilité des actifs immobiliers, la gestion de distribution des dividendes et du taux d'endettement, l'appel au marché tant en capital qu'en instruments financiers assimilés à des capitaux propres (tel que des ORA et des TSDI).

Les ORA et les TSDI, compte tenu de leur nature sont considérées non pas comme de la dette, mais comme un élément des capitaux propres.

6. Information sectorielle

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

Les tableaux suivants présentent, pour chaque secteur d'activité, les informations sur les produits des activités ordinaires, les résultats ainsi que certaines informations relatives aux actifs et aux passifs pour les exercices clos les 31 décembre 2008 et 31 décembre 2007.

Exercice clos le 31-12-2008 (en milliers d'euros)	Location- financement	Immeubles de placement	Développement immobilier	Centres d'affaires	Non affecté	Total
PRODUITS SECTORIELS						
Produits sectoriels externes	21 881	118 900	79 894	-		220 675
Produits inter secteurs						
Total produits sectoriels	21 881	118 900	79 894	-		220 675
RESULTAT						
Résultat sectoriel	970	5 549	(2 499)			4 019
Résultat non affecté						(5 596)
Résultat net des activités en cours d'abandon				(1 413)		(1 413)
Résultat opérationnel						(2 989)
Charges financières affectées	(3 853)	(36 132)	(204)			(40 190)
Charges nettes non affectées						495
Produits financiers affectés	6	132	141			279
Résultat d'exploitation						(42 405)
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence		1 608	(605)		(28)	975
Gains ou pertes sur autres actifs						46
Variation de valeur des goodwill						60
Résultat avant impôt						(41 324)
Impôt sur le résultat	711	3 548	(186)			4 073
Résultat net d'impôt des activités ou en cours de cession						
Résultat net						(37 251)
Intérêts minoritaires						270
Résultat net – part du Groupe						(37 521)
AUTRES INFORMATIONS						
Actifs sectoriels	87 702	1 182 581	53 699	8 959		1 332 940
Participations dans les sociétés mises en équivalence		28 720	(650)			28 070
Actifs non affectés						36 072
Total actif consolidé						1 397 082
Passifs sectoriels	51 932	781 798	48 630	5 054		887 413
Passifs non affectés *						509 669
Total passif consolidé						1 397 082
Dépenses d'investissement		209 672				209 672
Charge d'amortissement						723
Autres charges non décaissées	23	1 065	2 124			3 212

* Les passifs non affectés comprennent les capitaux propres.

Tableau de passage entre le compte de résultat et l'information sectorielle pour 2008 :

	Produit net bancaire	(12 469)
Neutralisation des intérêts et charges assimilées		40 714
Neutralisation des intérêts et produits assimilés		(1 298)
Charges générales d'exploitation		(26 411)
Dotations		(723)
Coût du risque		(1 397)
Résultat net des activités en cours d'abandon		(1 406)
	Résultat opérationnel	(2 989)

6. Information sectorielle (suite)

Exercice clos le 31-12-2007 (en milliers d'euros)	Location- financement	Immeubles de placement	Développement immobilier	Centres d'affaires	Eliminations	Total
PRODUITS SECTORIELS						
Produits sectoriels externes	23 592	154 789	171 755	7 188	-	357 325
Produits inter-secteurs						
Total produits sectoriels	23 592	154 789	171 755	7 188	-	357 325
RESULTAT						
Résultat sectoriel	4 102	100 619	3 036	(2 177)	-	105 580
Résultat non affecté						1 194
Résultat net des activités en cours d'abandon						
Résultat opérationnel						106 774
Charges financières affectées	(6 474)	(27 351)	(267)	(17)	-	(34 110)
Charges nettes non affectées						(953)
Produits financiers affectés	409	1 353	219	-	-	1 981
Résultat d'exploitation						73 692
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	-	2 598	(172)	-	-	2 426
Gains ou pertes sur autres actifs						12 705
Variation de valeur des goodwill	-	-	-	-	-	(1 365)
Résultat avant impôt						87 458
Impôt sur le résultat						4 090
Résultat net d'impôt des activités ou en cours de cession						59
Résultat net						91 607
Intérêts minoritaires						(13 448)
Résultat net – part du Groupe						78 159
AUTRES INFORMATIONS						
Actifs sectoriels	108 777	1 039 559	37 447	3 300		1 189 077
Participations dans les sociétés mises en équivalence	-	28 701	(88)	-		28 613
Actifs non affectés						145 375
Total actif consolidé						1 363 065
Passifs sectoriels	79 176	538 913	74 838	2 477		695 403
Passifs non affectés *						667 662
Total passif consolidé						1 363 065
Dépenses d'investissement	-	239 532	-	625		240 158
Charge d'amortissement						209
Autres charges non décaissées	21	1 404	171	893		2 489

* Les passifs non affectés comprennent les capitaux propres.

6. Information sectorielle (suite)

Les tableaux suivants présentent, par secteur géographique, des informations sur les produits des activités ordinaires, les investissements ainsi que certaines informations relatives aux actifs pour les exercices clos les 31 décembre 2008 et 31 décembre 2007.

Exercice clos le 31-12-2008 <i>(en milliers d'euros)</i>	<i>Paris</i>	<i>Région parisienne</i>	<i>Autres Régions</i>	<i>Etranger</i>	<i>Elimination</i>	<i>Total</i>
PRODUITS SECTORIELS						
Produits sectoriels externes	13 286	47 750	94 974	64 651	-	220 661
Produits inter-secteurs					-	-
Total produits sectoriels	13 286	47 750	94 974	64 651		220 661
AUTRES INFORMATIONS						
Actifs sectoriels	212 457	353 030	359 310	282 236	-	1 207 032
Actifs non affectées					-	190 050
Total actif consolidé						1 397 082
Dépenses d'investissement	53 316	25 388	68 870	62 098	-	209 672

Exercice clos le 31-12-2007 <i>(en milliers d'euros)</i>	<i>Paris</i>	<i>Région parisienne</i>	<i>Autres Régions</i>	<i>Etranger</i>	<i>Elimination</i>	<i>Total</i>
PRODUITS SECTORIELS						
Produits sectoriels externes	33 884	57 550	165 055	100 836	-	357 325
Produits inter-secteurs					-	-
Total produits sectoriels	33 884	57 550	165 055	100 836	-	357 325
AUTRES INFORMATIONS						
Actifs sectoriels	189 943	340 461	359 315	192 434	-	1 082 154
Actifs non affectées						280 911
Total actif consolidé						1 363 065
Dépenses d'investissement	127 766	17 885	64 014	30 493	-	240 158

7. Notes sur le bilan actif

Note 7.1 - Actions et autres titres à revenus variables

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Titres de placement	1 822	5 766
Titres de transaction		
Créances rattachées		
Total	1 822	5 766

Les actions propres sont reclassées en diminution des capitaux propres.

Les titres de placement sont constitués exclusivement de sicav monétaires. Ils sont à ce titre repris en équivalents de trésorerie dans le tableau de flux.

Note 7.2 – Instruments dérivés

Le montant de 86 K€ est constitué de la juste valeur des instruments dérivés.

La majeure partie des instruments dérivés se retrouve au 31 décembre 2008 dans le poste « Passifs financiers à la juste valeur par résultat » pour 10 149 K€ contre 368 K€ au 31 décembre 2007.

Note 7.3 – Actifs financiers disponibles à la vente

Les actifs financiers disponibles à la vente sont composés des titres de participation et autres titres détenus à long terme. Les sociétés émettrices sont exclues du périmètre de consolidation du fait de leur absence d'activité, ou du faible pourcentage d'intérêts détenus par Affine.

En milliers d'euros	%	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
AFFINE			
Altaréa ⁽¹⁾	3,09%	32 339	57 694
Sofaris	NS	7	7
Habitat et Urbanisme	NS	12	12
PROMAFFINE			
Paris-Breguet	10%	NS	NS
Créances rattachées		-	-
Total		32 358	57 713

⁽¹⁾Affine est toujours en situation de plus-value latente sur ces titres par rapport à leur coût d'acquisition.

Variation des dépréciations des actifs financiers disponibles à la vente

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Début d'exercice	3	3
Virements de poste à poste	(3)	-
Dotations	-	-
Cessions et reprises	-	-
Fin d'exercice	-	3

Note 7.4 – Prêts et créances sur les établissements de crédit (hors location financement)

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	24 845	24 845	-	-	-
Comptes	24 765	24 765	-	-	-
Créances rattachées	80	80	-	-	-
A terme	-	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-	-
Créances rattachées	-	-	-	-	-
Total au 31/12/2008	24 845	24 845	-	-	-

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	41 974	41 974	-	-	-
Comptes	41 870	41 870	-	-	-
Créances rattachées	104	104	-	-	-
A terme	-	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-	-
Créances rattachées	-	-	-	-	-
Total au 31/12/2007	41 974	41 974	-	-	-

Note 7.5 – Prêts et créances sur la clientèle (hors location financement)

Ce poste 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 location financement non SICOMI et les avances de trésorerie faites à des sociétés du groupe.

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	14 472	1 051	68	1 026	12 326
Prêts aux sociétés liées	14 459	1 038	68	1 026	12 326
Créances rattachées	13	13	-	-	-
Comptes ordinaires débiteurs	5 262	5 262	-	-	-
Prêts	5 151	5 151	-	-	-
Créances rattachées	111	111	-	-	-
Créances rattachées sur immeubles de placement	17 526	15 964	335	1 227	-
Créances clients (prestations de services)	1 464	1 464	-	-	-
Total au 31/12/2008	38 724	23 741	403	2 253	12 326

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	13 088	609	108	74	12 297
Prêts aux sociétés liées	13 084	605	108	74	12 297
Créances rattachées	4	4	-	-	-
Comptes ordinaires débiteurs	2 124	2 124	-	-	-
Prêts	1 563	1 563	-	-	-
Créances rattachées	561	561	-	-	-
Créances rattachées sur immeubles de placement	14 329	12 548	335	1 447	-
Créances clients (prestations de services)	34 445	34 445	-	-	-
Total au 31/12/2007	63 986	49 726	442	1 521	12 297

Détail des créances rattachées nettes (immeubles de placement)

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Créances ordinaires ttc	11 351	10 877
Créance sur cession d'immobilisation IP	5 380	-
Créances douteuses ttc hors indemnités de résiliation	2 535	6 440
Indemnités de résiliation douteuses ttc	-	-
Provisions créances douteuses hors indemnités de résiliation	(1 740)	(2 988)
Provisions créances douteuses sur indemnités de résiliation	-	-
Total	17 526	14 329

Variation des dépréciations des créances douteuses (immeubles de placement)

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Début d'exercice	2 988	2 062
Virements de poste à poste	(187)	42
Dotations	904	1 404
Cessions et reprises	(1 964)	(520)
Fin d'exercice	1 740	2 988

Détail des créances clients (prestations de services)

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Clients ordinaires	1 284	21 459
Clients factures à établir	156	12 839
Clients douteux	58	499
Dépréciation clients douteux	(35)	(354)
Total	1 464	34 445

Variation des dépréciations des créances douteuses (prestations de services)

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Début d'exercice	354	498
Virements de poste à poste	(317)	-
Dotations	105	142
Cessions et reprises	(106)	(286)
Fin d'exercice	(35)	354

La forte évolution à la baisse du poste s'explique par le reclassement des créances clients relatives à la société BFI sur la ligne « Actifs classés comme détenus en vue de la vente ».

Note 7.6 – Opérations de location financement et créances rattachées

Echéances des créances (hors créances rattachées)

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
Opérations en location	87 008	4 863	14 187	40 438	27 521
Opérations en cours					
Total au 31/12/2008	87 008	4 863	14 187	40 438	27 521

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	106 589	4 947	15 647	50 832	35 163
Opérations en cours					
Total au 31/12/2007	106 589	4 947	15 647	50 832	35 163

Détail des créances

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Encours financier	87 009	106 589
Créances ordinaires ttc	1 735	1 912
Créances douteuses compromises ttc hors indemnités de résiliation (I.R.)	864	2 131
Créances douteuses compromises ttc sur I.R.	381	2 184
Créances sur cession d'immobilisation		-
Provisions créances douteuses compromises hors I.R.	(635)	(1 398)
Provisions créances douteuses compromises sur I.R.		(935)
Produits perçus d'avance	(1 840)	(1 916)
Total	87 514	108 567

Variation des dépréciations des créances douteuses (location financement)

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Début d'exercice	2 333	2 382
Virements de poste à poste		
Dotations	23	21
Cessions et reprises	(1 722)	(70)
Fin d'exercice	(635)	2 333

Variation des investissements bruts

En milliers d'euros	location	en cours	Total
Début d'exercice	267 688		267 688
Augmentations			
Acquisitions de l'exercice			
Diminutions	(28 938)		(28 938)
Mise au rebut			
Cessions	(28 938)		(28 938)
Variation de périmètre			
Virements de poste à poste			
Transferts de secteur			
Fin d'exercice	238 751		238 751

Variation des amortissements financiers

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Début d'exercice	161 100	162 412
Virements de poste à poste		
Dotations	15 947	28 859
Cessions et reprises	(25 306)	(30 171)
Fin d'exercice	151 743	161 100

Note 7.7 – Actifs d'impôts différés

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Immeubles de placement	1 393	1 393
Titres à la juste valeur par capitaux propres		4
Autres éléments	143	79
Total	1 536	1 477

Note 7.8 – Autres actifs

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Capital souscrit non versé	15	14
Etat - Créances sociales et fiscales	16 553	19 899
Dépôts versés	5 486	8 930
Acompte sur dividende	3 651	3 649
Fournisseurs débiteurs	434	1 930
Autres débiteurs divers	5 953	8 550
Montants dus par les clients (contrats de construction et VEFA)	2 368	8 093
Stocks bruts (promotion immobilière)	35 089	26 314
Stocks frais financiers (promotion immobilière)	27	161
Dépréciation des stocks	(1 917)	(823)
Divers	293	237
Charges constatées d'avance	2 438	2 444
Produits à recevoir	7 576	3 863
Total	77 967	83 260

Variation des dépréciations des stocks

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Début d'exercice	823	947
Virements de poste à poste		(228)
Dotations	1 442	891
Cessions et reprises	(349)	(787)
Fin d'exercice	1 917	823

Une opération concernant le groupe Promaffine, a été entièrement provisionnée.

Note 7.9 – Actifs classés comme détenus en vue de la vente

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Actifs classés comme détenus à la vente	6 437	-
Total	6 437	-

Il s'agit des actifs rattachés à la société BFI.

Note 7.10 – Actifs non courants destinés à être cédés

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Actifs non courants destinés à être cédés	104 249	38 256
Total	104 249	38 256

Note 7.11 – Participations dans les entreprises mises en équivalence

En milliers d'euros	%	Valeur au 31/12/2008	Total bilan	Chiffre d'affaire HT	Résultat	Valeur au 31/12/2007
Montea	18%	23 889	224 281	14 024	(7 756)	22 089
MGP Sun Sarl ⁽¹⁾	7%	(777)	14 366	-	(5 980)	(88)
Copernic	35%	(163)	2 267	3 548	(327)	-
2/4 Haussmann	50%	(6)	1 645	-	NS	-
Lothaire dév.	35%	-	334	-	NS	-
Cap 88	28%	(57)	757	-	(19)	-
Marseille 88	28%	(430)	10 656	-	(126)	-
Filiales BANIMMO						
JM Consulting	24%	-	492	209	96	182
Devimo Consult	16%	-	9 260	4 660	555	2 756
Eudip Three	25%	-	109	-	(1)	51
Immocert Tserclaes	25%	176	1 061	-	25	162
P.D.S.M.	25%	906	1 443	-	(1)	906
Schoonmeers	25%	4 102	1 554	-	(5)	944
Eudip One	24%	421	49 047	20 749	(1 293)	1 597
PPF Brittany sca		4	15	-	(10)	10
PPF Brittany GP sarl		-	2	-	(7)	4
Total		28 064				28 614

⁽¹⁾Sous-consolidation

Note 7.12 – Immeubles de placement

En milliers d'euros	location *	en cours	Destinés à la vente	Total
Début d'exercice	893 064	18 657	38 257	949 978
Augmentations	202 574	51 778	134	254 487
Acquisitions de l'exercice	202 574	51 778	134	254 487
Diminutions	(79 023)			(79 023)
Mise au rebut				
Cessions	(79 023)			(79 023)
Variation de périmètre	6 789			6 789
Variation de la juste valeur	(54 008)		7 156	(46 852)
Virements de poste à poste	(14 286)	(43 100)	58 702	1 316
Transferts de secteur				
Fin d'exercice au 31/12/2008	955 110	27 336	104 249	1 086 694

* Hors impact des coûts directs initiaux immobilisés (1 593 K€ en 2008 contre 870 K€ en 2007).

En milliers d'euros	location *	en cours	ITNL	Total
Début d'exercice	667 839	252	625	668 716
Augmentations	81 291	27 089	-	108 380
Acquisitions de l'exercice	81 291	27 089	-	108 380
Diminutions	(22 930)	(12)	(345)	(23 287)
Mise au rebut	-	-	-	-
Cessions	(22 930)	(12)	(345)	(23 287)
Variation de périmètre	158 526	7 312	-	165 838
Variation de la juste valeur	25 889	-	(280)	25 609
Virements de poste à poste	(33 535)	-	-	(33 535)
Transferts de secteur	15 984	(15 984)	-	-
Fin d'exercice au 31/12/2007	893 064	18 657	-	911 721

Il n'existe plus d'immeuble dans la catégorie des Immobilisations Temporairement Non Louées au 31 décembre 2008.

Par ailleurs, la ligne "variations de périmètre" correspond aux regroupements d'entreprise (IFRS 3) alors que les lignes "Augmentations" et "Diminutions" traduisent les opérations sur des actifs (IAS 40). Ainsi, dans le cadre d'une nouvelle société consolidée, les actifs sous-jacents sont inclus dans la colonne "variation de périmètre".

Note 7.13 – Immobilisations corporelles et incorporelles

Variation des immobilisations corporelles

En milliers d'euros	Immeubles en		Total
	Exploitation	construction	
Début d'exercice	4 034	1 945	5 979
Augmentations	23		23
Acquisitions de l'exercice	23		23
Diminutions	(21)		(21)
Mise au rebut			
Cessions	(21)		(21)
Virements de poste à poste	239	(1 945)	(1 706)
Transferts de secteur			
Fin d'exercice au 31/12/2008	4 274	-	4 274

Les "en-cours" dans le tableau de la note 7.12 correspondent aux travaux réalisés dans des immeubles de placement, alors que les "immeubles en construction" inscrits dans le tableau ci-dessus correspondent à des actifs qui ne sont pas, et ne sont pas destinés à devenir, des immeubles de placement tels que des terrains, des centres de conférence, des hôtels et des actifs utilisés par le groupe Affine.

Variation des immobilisations incorporelles

En milliers d'euros	Fonds de		Total
	Exploitation	commerce	
Début d'exercice	2 150	2 126	4 276
Augmentations	2 439		2 439
Acquisitions de l'exercice	2 439		2 439
Diminutions	(128)		(128)
Mise au rebut			
Cessions	(128)		(128)
Virements de poste à poste	(2 607)	(2 126)	(4 733)
Transferts de secteur			
Fin d'exercice au 31/12/2008	1 854	-	1 854

Variation des amortissements et dépréciations

En milliers d'euros			Total
	Incorporelles	Corporelles	
Début d'exercice	2 893	2 335	5 228
Augmentations	674	355	1 029
Acquisitions de l'exercice	674	355	1 029
Diminutions	(74)	(20)	(94)
Mise au rebut			
Cessions	(74)	(20)	(94)
Virements de poste à poste	(2 412)	(1 198)	(3 610)
Transferts de secteur			
Fin d'exercice au 31/12/2008	1 081	1 472	2 553

Note 7.14 – Goodwill

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Sur titres Concerto Développement	3 661	3 661
Sur titres Lemaco	-	819
Sur titres Montéa	-	2 428
Total	3 661	6 908

Le goodwill de Montéa a été reclassé en 2008 dans le poste « Participations dans les entreprises mises en équivalence ».

8. Notes sur le bilan passif

Note 8.1 – Dettes envers les établissements de crédit

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	6 718	6 718			
Comptes	6 711	6 711			
Dettes rattachées	7	7			
A terme	720 257	187 008	33 411	219 768	280 070
Emprunts	716 736	183 486	33 411	219 768	280 070
Dettes rattachées	3 522	3 522			
Total au 31/12/2008	726 975	193 726	33 411	219 768	280 070
Dont taux fixe	107 990	12 646	15 982	57 067	22 294
Dont taux variable	608 745	170 840	17 429	162 701	257 776

Ce tableau ne tient pas compte de l'étalement des frais d'emprunts au TIE pour un montant de (3 808) K€.

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	5 260	5 260			
Comptes	5 258	5 258			
Dettes rattachées	2	2			
A terme	564 184	51 325	76 637	229 390	206 833
Emprunts	561 915	49 056	76 637	229 390	206 833
Dettes rattachées	2 269	2 269			
Total au 31/12/2007	569 444	56 585	76 637	229 390	206 833
Dont taux fixe	166 500	26 346	9 915	76 053	54 185
Dont taux variable	395 415	22 709	66 721	153 337	152 648

Ce tableau ne tient pas compte de l'étalement des frais d'emprunts au TIE pour un montant de (3 203) K€.

Note 8.2 – Dettes envers la clientèle

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	929	929			
Comptes ordinaires	869	869			
Autres sommes dues					
Dettes rattachées	60	60			
Autres dettes à terme	12 023	942	1 037	7 176	2 869
Comptes et emprunts à terme	12 023	942	1 037	7 176	2 869
Dettes rattachées					
Total au 31/12/2008	12 952	1 870	1 037	7 176	2 869

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	1 133	1 133	-	-	-
Comptes ordinaires	942	942	-	-	-
Autres sommes dues	-	-	-	-	-
Dettes rattachées	191	191	-	-	-
Autres dettes à terme	11 109	228	687	7 568	2 626
Comptes et emprunts à terme	11 109	228	687	7 568	2 626
Dettes rattachées					
Total au 31/12/2007	12 242	1 361	687	7 568	2 626

Note 8.3 – Dettes représentées par un titre

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
Certificats de trésorerie	30 675	30 675			
Dettes rattachées	(588)	(588)			
Total au 31/12/2008	30 087	30 087			

Note 8.4 – Passifs d'impôts différés

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Actifs financiers disponibles à la vente		6 986
Actifs financiers à la juste valeur	18	301
Immeubles de placement à la JV des filiales non SIIC	6 629	7 355
Contrats de crédit-bail (preneur)	1 404	2 482
Survaleurs affectées à des immeubles	3 282	6 142
Contrats de crédit-bail (bailleur)		876
Instruments dérivés	(49)	183
Etalement des frais d'emprunts	60	2
Déficits fiscaux reportables	(293)	(183)
Autres éléments	(1 744)	1 545
Total	9 308	25 689

Note 8.5 – Autres passifs

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Etat (TVA, Taxes...)	5 956	17 036
Autres dettes fiscales et envers les organismes sociaux	1 408	2 312
Personnel	482	364
Dépôts reçus	11 637	12 022
Fournisseurs	31 488	45 806
Soldes à décaisser sur investissements	17	32
Versements reçus sur appels en garantie	351	823
Dividendes à verser	1	1
Versement restant à effectuer sur titres	14	14
Autres créiteurs divers	8 236	4 111
Montants dus aux clients (contrats de construction et VEFA)	137	7 167
Autres charges à payer	15 168	30 386
Produits comptabilisés d'avance	3 879	1 107
Subventions d'investissement	2 629	3 018
Divers	6 506	1 812
Total	87 908	126 012

Note 8.6 – Passifs classés comme détenus en vue de la vente

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Passifs classés comme détenus à la vente	5 054	-
Total	5 054	-

Il s'agit des passifs liés à la société BFI.

Note 8.7 – Dettes liées aux actifs non courants destinés à être cédés

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Emprunts	26 351	21 804
Dépôts de garantie	1 141	633
Total	27 492	22 437

Note 8.8 – Provisions

En milliers d'euros	Solde d'ouverture	Dotations de l'exercice	Reprise de l'exercice utilisé	Reprise de l'exercice non utilisé	Variation Périmètre	Solde de clôture
Provision pour risque divers litiges clients	206			(200)	(6)	
Provision pour risque fiscal	433	76		(111)	(344)	55
Provision pour charges de retraite	46	306			(24)	328
Provision pour charges diverses	5 021	697	(23)	(2 302)	(13)	3 379
Total	5 706	1 079	(23)	(2 613)	(386)	3 762

Note 8.8 – Capitaux propres**Actions autorisées, émises et libérées**

	A l'ouverture	Distribution de dividendes en actions	Incorporation de réserves	A la clôture
Nombre d'actions	8 108 595	4 971		8 113 566
Capital en euros	47 700 000	29 243	70 757	47 800 000

Actions propres

En milliers d'euros	Au 31/12/2007	Acquisitions	Ventes	Au 31/12/2008
Affine	5 399	6 409	(5 714)	6 094

Autres variations des capitaux propres

En milliers d'euros	Au 31/12/2008
Retraitement des ORA et des TSDI	(6 561)
Dépréciation des écarts d'acquisition	(990)
Retraitement des actions propres	(839)
Actions gratuites	728
Dividendes prioritaires	(3 123)
Impact des cessions des sociétés consolidées	(2 128)
Total	(12 913)

9. Notes sur le compte de résultat

Un rapprochement entre les marges mentionnées ci-dessous et le résultat opérationnel est réalisé en note 6.

Note 9.1 – Produits d'intérêts sur les établissements de crédit

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007 Retraité	Variation
Intérêts sur comptes ordinaires débiteurs	730	1 057	(327)
Intérêts sur comptes et prêts au jour le jour	-	-	-
Intérêts sur comptes et prêts à terme	45	7	38
Produits divers d'intérêts	48	74	(26)
Engagements de financement	192	544	(351)
Total	1 015	1 682	(667)

Note 9.2 – Produits d'intérêts sur la clientèle

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007 Retraité	Variation
Intérêts sur autres crédits à la clientèle	55	60	(5)
Intérêts sur comptes d'avance et moratoires location financement	6	11	(5)
Intérêts sur comptes ordinaires débiteurs	218	134	84
Produits divers d'intérêts	4	6	(2)
Total	283	211	72

Note 9.3 – Produits d'intérêts sur opérations de location financement

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007 Retraité	Variation
Loyers et assimilés	24 044	26 539	(2 495)
Dotations aux amortissements	(12 000)	(12 473)	473
Dotations aux provisions	(3 987)	(5 146)	1 159
Autres	(1 329)	(1 473)	144
Total	6 728	7 446	(718)

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

Note 9.4 – Charges d'intérêts sur les établissements de crédit

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007 Retraité	Variation
Intérêts sur comptes ordinaires créditeurs	144	379	(235)
Intérêts sur comptes et emprunts au jour le jour	-	787	(787)
Intérêts sur comptes et emprunts à terme	39 432	32 783	6 649
Charges diverses d'intérêts	18	39	(21)
Charges sur engagements de financement	308	293	15
Charges sur engagements de garantie	47	71	(24)
Total	39 950	34 352	5 598

Note 9.5 – Charges d'intérêts sur la clientèle

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007 Retraité	Variation
Intérêts sur emprunts à terme clientèle financière	3	3	-
Intérêts sur comptes ordinaires créditeurs	42	38	4
Intérêts sur comptes de couverture d'engagement location financement	538	433	106
Intérêts sur autres comptes créditeurs à terme	-	-	-
Intérêts sur prêts preneurs et dépôts de garantie location financement	177	166	11
Autres charges diverses d'intérêts	-	1	-
Total	760	640	120

Note 9.6 – Gains ou pertes nets sur instruments financiers à la juste valeur par résultat

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007 Retraité	Variation
Intérêts sur titres à revenu fixe			
Obligations			
Titres de placement			
Dividendes et autres revenus des titres à revenu variable	41	98	(57)
Titres de transaction	8	97	(89)
Titres de placement	33	1	32
Variations de juste valeur des actifs ou passifs financiers	32	32	(0)
Obligations	-	-	
Titres de transaction	-	-	
Titres de placement	32	20	12
Dettes représentées par un titre	-	13	(13)
Plus et moins-values de cession	183	639	(456)
Obligations	-	-	
Titres de transaction	106	(12)	118
Titres de placement	77	651	(574)
Instruments dérivés (trading)	(13 971)	1 501	(15 471)
Produits d'intérêts	706	(334)	1 041
Charges d'intérêts	(337)	(9)	(328)
Variations de juste valeur	(12 648)	1 844	(14 492)
Plus-values de cession	-	-	-
Moins-values de cession	(1 692)	-	(1 692)
Solde des opérations de change	-	(12)	12
Gains de change	-	5	(5)
Pertes de change	-	(17)	17
Total	(13 715)	2 258	(15 973)

Note 9.7 – Gains ou pertes sur actifs financiers disponibles à la vente

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007 Retraité	Variation
Dividendes reçus	3 998	4 313	(315)
Plus-values de cessions	-	2	(2)
Moins-values de cessions	(255)	(65)	(190)
Reprises de dépréciations	-	48	(48)
Dépréciations	-	-	-
Total	3 743	4 297	(554)

Note 9.8 – Marges brutes des autres activités**Marge brute des opérations de location financement**

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007 Retraité	Variation
Indemnités de résiliation	935	50	885
Charges refacturées	4 240	4 750	(511)
Plus-values de cession	889	1 331	(443)
Reprises de provisions	9 861	8 868	992
Produits divers	156	853	(697)
Dépréciations/reprises sur immeubles	-	-	-
Dépréciations/reprises sur créances douteuses	763	(2)	765
Dépréciations/reprises sur produits à recevoir			
Récupération créances amorties	6	295	(288)
Créances irrécupérables	(1 714)	(1)	(1 714)
Sous total des produits	15 135	16 145	(1 011)
Dotations amort. sur immeubles non loués			
Moins-values de cessions	(9 919)	(8 437)	(1 482)
Charges refacturables	(4 353)	(4 750)	398
Charges non refacturables	(102)	(205)	103
Charges diverses	(6)	(4)	(2)
Sous total des charges	(14 380)	(13 397)	(983)
Total	755	2 748	(1 994)

Marge brute des opérations immobilières

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007	Variation
		Retraité	
Produits de ventes	18 954	126 072	(107 118)
Variation de stocks	31 507	33 291	(1 784)
Produits des contrats de promotion immobilière	29 063	(908)	29 970
Honoraires de maîtrise d'ouvrage déléguée	20	13 369	(13 349)
Opérations faites en commun DI	-	-	-
Sous total des produits	79 543	171 824	(92 281)
Charges s/op. promotion	(75 473)	(160 849)	85 377
Travaux sur contrats de promotion	-	-	-
Rétrocessions d'honoraires	-	(255)	255
Impôts et taxes	(1)	(97)	96
Sous total des charges	(75 474)	(161 201)	85 727
Total	4 069	10 623	(6 553)

Marge brute des immeubles de placement

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007	Variation
		Retraité	
Loyers et assimilés	73 370	63 270	10 100
Revenus des sociétés immobilières	-	-	-
Indemnités de résiliation	94	171	(78)
Produits de refacturation	14 744	9 679	5 064
Plus-values sur cessions	25 666	31 573	(5 907)
Variation de juste valeur positive	5 046	45 729	(40 683)
Produits divers	1 123	5 023	(3 899)
Récupération créances amorties	7	111	(104)
Créances irrécupérables	(948)	(170)	(778)
Dépréciations/reprises sur immeubles	-	-	-
Dépréciations/reprises sur créances douteuses	921	(883)	1 804
Sous total des produits	120 022	154 503	(34 481)
Résultats déficitaires des sociétés immobilières	-	-	-
Honoraires de commercialisation	(1 974)	(2 198)	225
Charges refacturables	(13 551)	(9 383)	(4 168)
Charges non refacturables	(10 239)	(8 618)	(1 622)
Moins-values de cessions	(19 527)	(4 576)	(14 952)
Variation de juste valeur négative	(51 898)	(17 906)	(33 992)
Sous total des charges	(97 190)	(42 681)	(54 509)
Total	22 832	111 822	(88 989)

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

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

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

Marge brute des autres opérations d'exploitation

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007 Retraité	Variation
Charges refacturées	869	809	60
Reprises de provisions pour risques et charges	2 636	1 070	1 566
Transferts de charges		2 563	(2 563)
Autres produits d'exploitation bancaire divers	1 358	1 326	32
Produits de locations mobilières		-	-
Autres produits divers CA		-	-
Sous total des produits	4 863	5 768	(905)
Dotations aux provisions pour risques et charges	(902)	(616)	(286)
Charges à étaler		-	-
Autres charges d'exploitation bancaire diverses	(7)	-	(7)
Autres charges non refacturables CA		844	(844)
Sous total des charges	(909)	228	(1 137)
Total	3 954	5 996	(2 042)

Note 9.9 – Charges générales d'exploitation

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007 Retraité	Variation
Frais de personnel	10 933	11 795	(862)
Salaires et traitements	6 851	7 647	(796)
Charges sociales	3 090	3 291	(201)
Charges de retraite	-	-	-
Intéressement et participation	992	857	135
Autres frais administratifs	15 478	18 469	(2 991)
Impôts et taxes	1 133	1 065	68
Services extérieurs	14 345	17 404	(3 059)
Total	26 411	30 264	(3 853)

Note 9.10 – Dotations aux amortissements et provisions sur immobilisations corporelles et incorporelles

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007 Retraité	Variation
Dotation aux amortissements des immobilisations incorporelles	368	283	85
Dotation aux amortissements des immobilisations corporelles	355	193	162
Total	723	476	247

Note 9.11 – Coût du risque

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007 Retraité	Variation
Dépréciation nette sur titres à revenu fixe	635	(635)	1 270
Dépréciation nette des créances sur la clientèle	-	(64)	64
Gains ou pertes sur créances sur la clientèle	(82)	(205)	123
Dépréciation nette des créances clients (services)	2	233	(231)
Gains ou pertes sur créances clients (services)	-	(235)	235
Dépréciation nette des créances clients CA	-	-	-
Gains ou pertes sur créances clients CA	-	-	-
Dépréciation nette des stocks	(1 775)	(104)	(1 671)
Dépréciation nette des autres actifs	(176)	(459)	283
Total	(1 396)	(1 469)	73

Note 9.12 – Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007 Retraité	Variation
Quote-part dans les résultats nets	(2 554)	2 426	(4 980)
Moins values de titres MEE	(21 285)	-	(21 285)
Plus values de titres MEE	24 815	-	24 815
Total	976	2 426	(1 450)

Note 9.13 – Gains ou pertes nets sur autres actifs

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007 Retraité	Variation
Solde des cessions d'actifs d'exploitation	0	59	(59)
Plus-values de cessions	55	130	(75)
Moins-values de cessions	(55)	(71)	16
Reprise de provisions	-	-	-
Dotations aux provisions	-	-	-
Solde des opérations sur titres consolidés	46	12 612	(12 566)
Plus-values	46	12 612	(12 566)
Moins-values	-	(1)	1
Reprises de provisions	-	-	-
Dotations aux provisions	-	-	-
Total	46	12 671	(12 625)

Note 9.14 – Variation de valeurs des goodwill

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007 Retraité	Variation
Montéa	(64)	-	(64)
Banimmo	-	-	-
Valliers	(435)	266	(701)
Concerto Iberica	-	15	(15)
Capucine Investissements	-	(22)	22
Affiparis	559	(1 624)	2 183
Total	60	(1 365)	(1 425)

Note 9.15 – Impôt sur les bénéfices**Rapprochement entre la charge d'impôt consolidée et l'impôt exigible dans les comptes sociaux**

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007 Retraité	Variation
Charges d'impôts exigibles	1 312	12 017	(10 705)
Variation des impôts différés	(5 384)	(16 105)	10 721
Total	(4 072)	(4 088)	16

Rapprochement entre le taux d'impôt effectif et le taux d'impôt applicable

En milliers d'euros	Assiette	Impôt théorique (charge) - produit	Taux
Profit d'impôt théorique avant réintégrations/déductions	(39 918)	13 305	33,33%
Produit non imposable (résultats secteur exonéré Sicomi – SIIC)	39 842	(13 279)	(33,27%)
Quote-part des sociétés mises en équivalence	1 008	(336)	(0,84%)
Quote-part des variations des écarts d'acquisitions	(124)	41	0,10%
Réintégrations - déductions	(2 310)	770	1,93%
Retraitements de consolidation	(762)	331	0,83%
Profit d'impôt consolidé théorique	(2 264)	825	2,07%
<i>dont sociétés en déficit fiscal</i>	<i>(16 975)</i>	<i>5 708</i>	<i>14,30%</i>
<i>dont sociétés en bénéfice fiscal</i>	<i>14 711</i>	<i>(4 883)</i>	<i>(12,23%)</i>
Consommation de déficits fiscaux	(10 850)	3 623	9,08%
Profit d'impôt consolidé après imputation des déficits	(13 114)	4 448	11,14%
Crédit d'impôt		17	0,04%
IFA et régularisations d'impôt		53	0,13%
Impôt sur PV latente 16,50%		(1 375)	(3,44%)
Impôt taxable à l'étranger		929	2,33%
Profit d'impôt consolidé		4 073	10,20%
Impôts sur les sociétés		(1 312)	
Exit tax		(1 453)	
Impôts différés		6 838	
Total		4 073	

Note 9.16 – Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession

Ce poste correspond au résultat net d'impôt (1 406) K€ de la société BFI qui est en cours de cession.

Note 9.17 – Résultats par action

Le résultat net consolidé part du groupe s'élève à (37 521 415) € pour une moyenne pondérée de 7 952 899 titres en circulation au cours de l'exercice 2008, soit un résultat net par action s'établissant à (4,72) €. Les actions propres, déduites des capitaux propres dans la consolidation, sont exclues du nombre moyen de titres. Le nombre de titres en circulation à la date du 31 décembre 2008 est de 8 113 566.

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

Au numérateur, le résultat net part du groupe est augmenté des économies de frais financiers réalisées en cas de conversion, pour leur montant net d'impôt, le cas échéant.

Au dénominateur, la moyenne pondérée des titres en circulation est corrigée du nombre maximal de titres susceptibles d'être émis. Le calcul de la dilution lors de l'année d'émission est effectué prorata temporis en fonction de la date d'émission du nouvel instrument. Pour les années suivantes, la conversion est supposée effectuée au premier jour de l'exercice. La moyenne pondérée des titres est portée à 9 575 299 titres compte tenu d'une moyenne de 1 622 400 actions nouvelles issues de la conversion des ORA.

Compte tenu des retraitements décrits ci-dessus, le résultat net par action dilué s'élève à (3,92) € en 2008 contre 8,11 € en 2007.

10. Engagements et éventualités

Engagements sur contrats de location financement pour lesquels le groupe est crédit preneur

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

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

	Paiements minimaux	Valeur actuelle paiements minimaux
Moins de 1 an	12 079	9 337
De 1 an à 5 ans	39 516	32 868
plus de 5 ans	20 890	19 594
Paiements minimaux totaux au titre de la location	72 485	
Montants représentant des charges de financement	(10 685)	
Valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location	61 800	61 800

Les contrats de location financement, dans le cas où Affine est preneur, concernent des contrats sans dispositions particulières.

Engagements sur contrats de location financement pour lesquels le groupe est crédit bailleur

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

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

	Paiements minimaux	Valeur actuelle paiements minimaux
Moins de 1 an	23 277	15 678
De 1 an à 5 ans	49 240	25 034
plus de 5 ans	29 402	12 830
Paiements minimaux totaux au titre de la location	101 920	
Montants représentant des produits de financement	(48 378)	
Valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location	53 541	53 541

Valeurs résiduelles non garanties revenant au bailleur : 5 096 K€.

Les contrats de location financement, dans le cas où Affine est bailleur, concernent des contrats sans dispositions particulières.

Trois types de contrats existent dans le Groupe :

- les contrats ex-Sicomi, conclus antérieurement à 1993 pour certains et 1996 pour d'autres : la durée moyenne de ces derniers est de 15 ans ;
- les contrats appelés Crédit Bail Libre (CBL) conclus à compter de 1993 ont une durée moyenne de 15 ans
- les contrats généraux (CBG) conclus à compter de 1996 ont une durée moyenne de 12 ans

Par ailleurs, les futurs paiements minimaux de sous-location à recevoir, au titre des contrats de sous-location non résiliables, sont compris dans les engagements de location simple en tant que bailleur, au même titre que les autres contrats de location simple.

Engagements sur baux de location simple pour lesquels le groupe est bailleur

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

	Paiements minimaux	Valeur actuelle paiements minimaux
Moins de 1 an	36 670	24 362
De 1 an à 5 ans	111 307	72 102
plus de 5 ans	48 154	21 311
Paiements minimaux totaux au titre de la location	196 131	
Montants représentant des charges de financement	(78 355)	
Valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location	117 776	117 776

L'ensemble du patrimoine du groupe Affine est localisé en France et en Europe. Les contrats de location simple en France, dans le cas où Affine est bailleur, concernent généralement des baux commerciaux de 3/6/9 ans ; le preneur seul pouvant le résilier à chaque triennale moyennant un préavis de six mois (usages locaux) donné par lettre recommandée par AR. Les parties peuvent cependant déroger contractuellement à cette disposition de résiliation triennale.

Le loyer est habituellement perçu trimestriellement, terme d'avance, et est indexé annuellement et en totalité sur l'indice INSEE du coût de la construction. Le loyer peut être progressif ou constant et peut comporter des franchises ou des paliers mais est en tout état de cause déterminé dès la signature du bail et pour sa durée. L'ensemble des charges, les impôts fonciers et les taxes sur les bureaux sont généralement à la charge du preneur.

Dans certains cas, Affine utilise une part variable dans les loyers mais elle reste marginale.

Engagements sur baux de location simple pour lesquels le groupe est preneur

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

	Paiements minimaux	Valeur actuelle paiements minimaux
Moins de 1 an	4 173	3 771
De 1 an à 5 ans	16 348	14 424
plus de 5 ans	16 909	11 388
Paiements minimaux totaux au titre de la location	37 430	
Montants représentant des charges de financement	(7 847)	
Valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location	29 583	29 583

Les contrats de location simple (position preneur), concernent principalement les loyers du siège d'Affine, de Banimm et de BFI.

Engagements donnés

<i>En milliers d'euros</i>	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT	-	-
Engagements en faveur d'établissements de crédit	-	-
Engagements en faveur de la clientèle	-	-
ENGAGEMENTS DE GARANTIE	207 339	81 715
Engagements d'ordre d'établissements de crédit	149 032	-
Engagements d'ordre de la clientèle	58 307	81 715
VALEURS DONNEES EN GARANTIE	303 465	361 340
Nantissements de titres	78 185	93 829
Hypothèques et cessions loi Dailly non notifiées	218 308	249 808
Hypothèques et promesses de délégation de loyers	2 082	2 303
Promesses d'hypothèques et cessions loi Dailly	2 465	12 145
Cessions loi Dailly non notifiées	-	-
Promesses de délégation de loyers	2 425	3 255

Engagements reçus

<i>En milliers d'euros</i>	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT	44 634	192 852
Engagements reçus des établissements de crédit	44 634	192 852
Engagements reçus de la clientèle	-	-
ENGAGEMENTS DE GARANTIE	27 726	43 531
Engagements d'ordre d'établissements de crédit	4 920	13 346
Engagements d'ordre de la clientèle	22 806	30 185

11. Instruments financiers

Actifs financiers évalués en juste valeur en contrepartie du résultat

En milliers d'euros	Instruments détenus à des fins de transaction	Instruments inscrits volontairement à ce poste	Total
Obligations et autres titres à revenu fixe	-		-
Actions et autres titres à revenu variable	3 306		3 306
Instruments dérivés		86	86
Total 31/12/08	3 306	86	3 392
Total 31/12/07	9 247	3 516	12 763

12. Effectifs

Effectif moyen pondéré pendant l'exercice

L'effectif moyen a été de 134 personnes ; la répartition par emploi est la suivante :

▪ Mandataires sociaux :	5
▪ Cadres :	60
▪ Employés :	69

13. Avantages du personnel

Pensions et autres avantages postérieurs à l'emploi

Les pensions dues au titre des divers régimes de retraite obligatoires sont prises en charge par des organismes extérieurs spécialisés. Les cotisations dues au titre de l'exercice sont comptabilisées dans le résultat de la période pour 393 K€.

La provision pour indemnités de fin de carrière est constituée conformément aux prescriptions de la norme IAS 19. Son montant (328) K€ n'est pas significatif pour le Groupe.

Droit Individuel à la Formation

Les salariés du Groupe ont accumulé un droit à formation de 3 650 heures.

Actions gratuites

L'attribution d'actions gratuites décidée par le Conseil d'administration du 19 décembre 2005, sur autorisation de l'Assemblée générale mixte du 9 novembre 2005, a été complétée par le Conseil d'administration du 18 décembre 2006, ainsi que le Conseil d'administration du 10 décembre 2007 et le Conseil d'administration du 10 décembre 2008 portant à 23 535 le nombre d'actions gratuites attribué à certains salariés.

La charge de l'exercice 2008, calculée conformément à la norme IFRS 2, s'élève à 356 K€.

Nombre d'actions autorisées par le Conseil d'Administration :

	2006	2007	2008	Total
Salariés	10 200	7 650	5 685	23 535

(Le nombre d'actions affiché a été multiplié par trois pour l'exercice 2006 afin de rendre les chiffres comparables avec ceux de 2007 et 2008)

Nombre d'actions réellement attribuées :

	2006	2007	2008	Total
Salariés	7 500	7 800	5 460	20 760

14. Informations relatives aux parties liées

Rémunération des organes de direction et d'administration

Le montant des rémunérations brutes versées aux membres des organes de direction et d'administration des sociétés du Groupe s'est élevé à 1 739 K€ au titre de l'exercice 2008.

Les autres avantages de toute nature dont disposent des membres des organes de direction et d'administration du Groupe sont :

- Cotisation Garantie Sociale des Chefs d'entreprise ou dirigeants : une pour 24 K€ en 2008 ;
- voiture de fonction : une représentant une charge de 4,5 K€ en 2008 ;
- Indemnité de cessation de fonction : une clause prévoyant le versement d'un montant égal à une année de rémunération globale versée par l'ensemble des sociétés du Groupe ;
- Cotisations aux organismes de retraite versées au titre de l'exercice : 138 K€.

Le montant des jetons de présence versés en 2008 aux administrateurs des sociétés du Groupe s'est élevé à 165 K€.

Actions gratuites

L'attribution d'action gratuite décidée par le Conseil d'administration du 19 décembre 2005, sur autorisation de l'Assemblée générale mixte du 9 novembre 2005, a été complétée par le Conseil d'administration du 18 décembre 2006 ainsi que le Conseil d'administration du 10 décembre 2007 portant à 33 450 le nombre d'actions gratuites attribué à certains mandataires sociaux.

La charge de l'exercice 2008, calculée conformément à la norme IFRS 2, s'élève à 664 K€.

Nombre d'actions autorisées par la Conseil d'administration :

	2006	2007	Total
Mandataires sociaux	15 900	17 550	33 450

(Le nombre d'actions affiché a été multiplié par trois pour l'exercice 2006 afin de rendre les chiffres comparables avec ceux de 2007 et 2008)

Nombre d'actions réellement attribuées :

	2006	2007	Total
Mandataires sociaux	15 900	17 550	33 450

Achats de biens et de prestations de services

Néant.

Soldes de clôture liés à l'achat et à la vente de biens et de services

Néant.

Prêts consentis à des parties liées

En milliers d'euros	<u>2008</u>
MGP SUN SARL	1 054
Coferinvest SA	13 230
Pdsm	-
Total des prêts consentis à des parties liées	14 284
MGP SUN SARL	6
Coferinvest SA	7
Pdsm	-
Total des produits d'intérêts sur les prêts consentis	13

Les prêts aux entreprises associées n'ont pas d'échéance et portent intérêt aux taux suivants :

- envers MGP SUN SARL, au taux EONIA augmenté d'une marge de 0,50%.
- envers Coferinvest SA, prêt subordonné au taux EURIBOR 6M plus une marge de 1,75% payable sous certaines conditions suspensives : le taux appliqué en 2008 est de 0%.
- envers PDSM SCARL, au taux de 5%.

Aucune garantie n'a été reçue.

<i>En milliers d'euros</i>	<u>2008</u>
----------------------------	--------------------

Charges d'intérêts sur les dettes consenties

Eudip Three SA	-
Total des charges d'intérêts sur les dettes consenties	-

Transactions et soldes d'opérations avec des parties liées

MAB-Finances, en sa qualité de holding d'animation d'Affine a signé avec celle-ci un contrat de prestations de services administratifs, financiers et de développement opérationnel, au titre duquel une charge de 204 K€ (montant partiel tenant compte de la fraction intégrée dans la rémunération des dirigeants) impacte les comptes 2008.

15. Honoraires des contrôleurs légaux des comptes et des membres de leurs réseaux

Exercices couverts : 2008 -2007

	Cailliau Dedouit et Associés				KPMG				Conseil Audit & Synthèse				Price Waterhouse Coopers				
	Montant HT		%		Montant HT		%		Montant HT		%		Montant HT		%		
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007	
Audit																	
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés																	
Emetteur	224 701	163 800	38%	34%	189 257	129 500	86%	79%	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%	
Filiales intégrées globalement	315 754	284 645	54%	58%	21 154	14 472	10%	9%	88 500	83 000	100%	100%	163 605	202 941	83%	28%	
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du CAC																	
Emetteur	6 180	15 500	1%	3%	9 840	20 500	4%	12%	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%	
Filiales intégrées globalement	37 218	24 516	6%	5%	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%	32 389	534 517	17%	72%	
Sous-Total	583 853	488 461	100%	100%	220 251	164 472	100%	100%	88 500	83 000	100%	100%	195 994	737 459	100%	100%	
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement																	
Juridiques, fiscal, social	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%	
Autres	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%	
Sous-Total	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%	
TOTAL	583 853	488 461	100%	100%	220 251	164 472	100%	100%	88 500	83 000	100%	100%	195 994	737 459	100%	100%	

16. Evénements postérieurs à la date de clôture

La cession de la branche d'activités des Centres d'Affaires est en cours. Cette dernière est donc isolée dans les états financiers sur des lignes distinctes : cf. paragraphe 4 « activités en cours d'abandon ».



**Comptes sociaux
Exercice clos le 31 décembre 2008**



KPMG Audit
1, cours Valmy
92923 Paris La Défense Cedex
France

Cailliau Dedouit et Associés

19, rue Clément Marot
75008 Paris

Affine S.A.

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2008
Affine S.A.
4, square Edouard VII - 75009 Paris

Référence : IG 092 01



KPMG Audit
1, cours Valmy
92923 Paris La Défense Cedex
France

Cailliau Dedouit et Associés

19, rue Clément Marot
75008 Paris

Affine S.A.

Siège social : 4, square Edouard VII - 75009 Paris
Capital social : €.47 800 000

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2008

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

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 2008, sur :

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

1 Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel 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 vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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.

2 Justification des appréciations

Les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers au 31 décembre 2008 ont été réalisées dans un contexte de manque de liquidité du marché immobilier et d'incertitudes concernant les perspectives économiques. C'est dans ce contexte que, conformément aux dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce, nous portons à votre connaissance nos propres appréciations.

La note II de l'annexe « Principes comptables et méthodes d'évaluation » expose notamment les règles et méthodes comptables relatives à l'évaluation des titres de participation et du patrimoine immobilier ainsi que leurs modalités de dépréciation.

Nos travaux ont consisté à vérifier le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus et à s'assurer de leur correcte application, à valider la valeur recouvrable des immeubles détenus, directement ou par l'intermédiaire de filiales, notamment sur la base de rapports d'évaluateurs indépendants et à vérifier que les notes aux états financiers donnent une information appropriée.

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

3 Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé 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 ;
- la sincérité des informations données dans le rapport de gestion relatives aux rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux concernés ainsi qu'aux engagements consentis en leur faveur à l'occasion de la prise, de la cessation ou du changement de fonctions ou postérieurement à celles-ci.



Cailliau Dedouit et Associés

Affine S.A.
Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels
6 avril 2009

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

Les commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 6 avril 2009

Paris, le 6 avril 2009

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Cailliau Dedouit et Associés

Isabelle Goalec
Associée

Rémi Savournin
Associé

ACTIF	Note	31/12/2008	31/12/2007
CAISSES, BANQUES CENTRALES, CCP		117	118
CREANCES SUR LES ETABLISSEMENTS DE CREDITS	[1]	5 322	17 532
Comptes ordinaires débiteurs		5 241	17 434
Comptes et prêts à terme		-	-
Créances rattachées		80	98
OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE	[2]	69 463	63 022
Autres crédits à la clientèle		218	890
Comptes ordinaires débiteurs		69 245	62 132
OBLIGATIONS ET AUTRES TITRES A REVENU FIXE	[3]	-	3 413
ACTIONS ET AUTRES TITRES A REVENU VARIABLE	[3]	187	3 011
PARTICIPATIONS ET AUTRES TITRES DETENUS A LONG TERME	[4]	15 502	15 373
PARTS DANS LES ENTREPRISES LIEES	[4]	139 311	156 732
OPERATIONS DE CREDIT-BAIL ET ASSIMILEES	[5]	92 323	112 193
Immobilisations louées en crédit-bail		90 758	109 312
Immobilisations temporairement non louées		-	-
Immobilisations en cours		-	-
Provisions pour dépréciation		- 779	-998
Créances rattachées		2 345	3 879
LOCATION SIMPLE	[6]	250 967	259 988
Immobilisations en location		247 014	250 645
Parts et comptes courants SCI		1	3
Immobilisations en cours		1 176	4 392
Provisions pour dépréciation		- 1 286	-488
Créances rattachées		4 063	5 437
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	[6]	44 787	42 149
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	[6]	104	184
ACTIONS PROPRES	[7]	3 230	4 915
AUTRES ACTIFS	[7]	7 568	16 100
Acomptes sur dividendes versés au cours de l'exercice		3 651	3 649
Autres actifs		3 917	12 451
COMPTES DE REGULARISATION	[7]	6 300	6 881
TOTAL ACTIF		635 182	701 611

PASSIF**Note 31/12/2008 31/12/2007**

DETTES ENVERS LES ETABLISSEMENTS DE CREDITS	[8]	316 073	370 984
Comptes ordinaires créditeurs		2 375	2 119
Comptes et emprunts à terme		313 698	368 865
OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE	[9]	12 613	17 368
Comptes ordinaires créditeurs		3 149	9 175
Autres sommes dûes		-	-
Comptes et emprunts à terme		9 464	8 193
DETTES REPRESENTEES PAR UN TITRE	[10]	-	-
Bons de caisse		-	-
Titres du Marché Interbancaire		-	-
Titres de Créance Négociables		-	-
Emprunts obligataires		-	-
Autres dettes représentées par un titre		-	-
AUTRES PASSIFS	[11]	16 151	24 078
COMPTES DE REGULARISATION	[11]	6 124	6 043
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	[12]	828	15
DETTES SUBORDONNEES	[13]	106 399	107 028
Obligations Remboursables en Actions (ORA)		30 016	30 764
Titres subordonnés à durée indéterminée (TSDI)		76 383	76 264
FONDS POUR RISQUES BANCAIRES GENERAUX (FRBG)	[14]	-	-
CAPITAUX PROPRES HORS FRBG	[15]	176 993	176 094
CAPITAL SOUSCRIT		47 800	47 700
PRIMES D'EMISSION		23 947	23 787
RESERVES		33 988	23 879
ECARTS DE REEVALUATION		17 907	28 041
PROVISIONS REGLEMENTEES ET SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		2 586	1 328
REPORT A NOUVEAU		38 199	34 519
RESULTAT EN INSTANCE D'AFFECTATION		-	-
RESULTAT DE L'EXERCICE		12 566	16 841
TOTAL PASSIF		635 182	701 611

31/12/2008 31/12/2007

ENGAGEMENTS DONNES

ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT	-	-
Engagements en faveur d'établissements de crédit	-	-
Engagements en faveur de la clientèle	-	-
ENGAGEMENTS DE GARANTIE	58 307	81 425
Engagements d'ordre d'établissements de crédit	-	-
Engagements d'ordre de la clientèle	58 307	81 425

ENGAGEMENTS RECUS

ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT	17 000	42 029
Engagements reçus d'établissements de crédit	17 000	42 029
Engagements reçus de la clientèle	-	-
ENGAGEMENTS DE GARANTIE	27 361	36 366
Engagements reçus d'établissements de crédit	4 920	6 546
Engagements reçus de la clientèle	22 441	29 820

Compte de Résultat (en milliers d'euros) Note **31/12/2008** **31/12/2007**

INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES		3 916	2 407
Intérêts et produits assimilés sur opérations avec les étés de crédit	[16]	982	657
Intérêts et produits assimilés sur opérations avec la clientèle	[17]	2 934	1 659
Intérêts et produits assimilés sur obligations et autres titres à revenu fixe	[18]	-	91
INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES		(27 394)	(25 255)
Intérêts et charges assimilées sur opérations avec les étés de crédit	[19]	(18 696)	(18 839)
Intérêts et charges assimilées sur opérations avec la clientèle	[20]	(887)	(1 014)
Intérêts et charges assimilées sur obligations et autres titres à revenu fixe	[21]	-	-
Dettes subordonnées à durée déterminée	[22]	(7 811)	(5 402)
PRODUITS SUR OPERATIONS DE CREDIT-BAIL ET ASSIMILEES	[23]	39 818	43 881
CHARGES SUR OPERATIONS DE CREDIT-BAIL ET ASSIMILEES	[24]	(30 556)	(31 316)
PRODUITS SUR OPERATIONS DE LOCATION SIMPLE	[25]	64 316	45 622
CHARGES SUR OPERATIONS DE LOCATION SIMPLE	[26]	(20 986)	(17 155)
REVENUS DES TITRES A REVENU VARIABLE		11 403	19 753
COMMISSIONS (PRODUITS)	[27]	(9)	27
COMMISSIONS (CHARGES)	[28]	(438)	(2 945)
GAINS OU PERTES SUR OPERATIONS DES PORTEFEUILLES DE NEGOCIATION	[29]	(5 330)	(143)
GAINS OU PERTES SUR OPERATIONS DES PORTEFEUILLES DE PLACEMENT ET ASSIMILES	[30]	-	(635)
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION BANCAIRE	[31]	1 803	4 156
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION BANCAIRE	[32]	(2 258)	(848)
PRODUIT NET BANCAIRE		34 286	37 549
CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION	[33]	(16 398)	(15 364)
Frais de personnel		(4 648)	(4 130)
Autres frais administratifs		(11 750)	(11 234)
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES	[34]	(111)	(126)
RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION		17 777	22 060
COÛT DU RISQUE	[35]	(4 016)	(3 337)
RESULTAT D'EXPLOITATION		13 760	18 722
GAINS OU PERTES SUR ACTIFS IMMOBILISES	[36]	88	(909)
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔT		13 848	17 814
RESULTAT EXCEPTIONNEL		-	-
IMPOT SUR LES BENEFICES		(10)	(67)
DOTATIONS/REPRISES DE FRBG ET PROVISIONS REGLEMENTEES		(1 272)	(906)
RESULTAT NET		12 566	16 841

Annexe aux comptes annuels

I. EVENEMENTS MARQUANTS DE LA PERIODE

● Principaux évènements affectant les actifs

Crédit-bail

Affine n'a signé aucun contrat de crédit-bail au cours de l'exercice 2008. La production de l'année 2007 génère en 2008 un impact positif en terme de loyer de 841 K€.

En 2008, 25 contrats ont fait l'objet de levées d'option dont 4 par anticipation; ces dernières ont généré un résultat de cession global de 798 K€ dont une reprise de provision pour dépréciation de 129 K€.

Location simple

Affine a réalisé quatre investissements immobilisés pour un montant global de 20 241 K€ et dont la mise en exploitation s'est faite au cours de l'exercice 2008 :

- Un ensemble à usage de bureaux et d'ateliers dit "l'Epicerie" qui offre une surface totale de 5 276 m² avec 92 places de stationnement à Mulhouse (68) ;
- Des lots de copropriété formant les étages 4 à 9 de la Tour Lille Europe pour une surface d'environ 7 500 m² de bureaux, de 88 emplacements en sous-sol ainsi qu'un lot de 413 m² de commerces à Lille (59) ;
- Et deux petits terrains à Montigny le Bretonneux (78), et Miramas (13) en complément d'immeubles en portefeuille.

Affine a procédé :

- A la levée d'option finale d'un contrat de crédit-bail dans lequel elle était crédit preneur à Tremblay en France (93) ; ce bien est immobilisé pour 9 235 K€ ;
- Au rachat de 40% de la quote-part de S.P.S.O. dans l'immeuble d'Aulnay sous Bois (93) qui se traduit dans les comptes par une augmentation de la valeur brute des immobilisations de 1 291 K€.

La conclusion des nouveaux baux signés en 2008 a un impact sur le poste des loyers de 3 098 K€ ; l'impact des baux signés au cours de l'exercice 2007 a un impact de 6 960 K€ sur les loyers en 2008.

Des aménagements et des travaux ont été réalisés pour un montant global de 4 684 K€ ; l'essentiel de ces travaux porte sur 8 immeubles.

Le patrimoine locatif a fait l'objet d'arbitrages portant sur 5 immeubles, dégageant un résultat de cession de 22 779 K€, dont l'immeuble de la Tour Bercy situé à Paris 12^{ème} cédé à sa filiale AffiParis.

Participations et parts dans les entreprises liées

Affine a cédé :

- Le 28 février 2008, sa participation dans la société Affine building constructions and design (A.b.c.d) à Atria Capital Partenaires ;
- Sa participation dans la société Montéa en deux temps ; une première cession des actions à Banimmo a eu lieu le 18 avril 2008 et le 30 avril, les actions restantes ont été cédées à Holding Communal ;
- Le 6 octobre 2008, la SCI Bercy Parkings à sa filiale AffiParis ;

Affine a réalisé deux TUP à effet comptable et fiscal du 1^{er} janvier 2008 ; ces deux sociétés bénéficient de contrats de crédit-bail.

Le périmètre d'Affine s'est donc modifié

Sociétés	Date d'immatriculation	%
Sociétés Tupées		
SAS Marie Galante	01/01/2008	
SAS Les Mercières	01/01/2008	
Sociétés modifiées		
SCI Capucines 1 est devenue SCI Nevers Colbert	26/06/2008	99,9%
SCI Capucines 2 est devenue SCI Arca Ville d'Eté	10/12/2008	99,9%

De plus, Affine a acquis au cours de l'année 61 002 titres de la société cotée AffiParis, portant sa participation à 63,74 %.

Immobilisations incorporelles

Affine a acquis comme indiqué ci-dessus par voie de TUP deux contrats de crédit-bail supplémentaires pour un montant de 4 557 K€. Elle a également levé l'option sur l'actif situé à Tremblay-en-France, ce qui a eu pour effet de diminuer ce poste pour 1 871 K€.

Dans ce poste figurent le droit au bail et quand il y en a, des frais de commercialisation, et la partie terrain.

● Principaux événements affectant les capitaux propres et les dettes

Refinancement

Au cours de l'exercice, Affine a obtenu 34 485 K€ de nouveaux refinancements pour ses acquisitions dans le secteur locatif.

Dans le même temps, les tombées d'échéance ont atteint 89 205 K€, dont 51 442 K€ de remboursements anticipés.

Affine a 17 000 K€ de lignes de découvert non utilisées au 31 décembre 2008.

Fonds propres

Affine a procédé :

- à un reclassement au sein de l'actionnariat d'Affine : le 19 juin 2008, l'un des actionnaires, Penthièvre Holding, est sorti d'Holdaffine afin de détenir en direct sa participation dans Affine. Ces deux actionnaires agissent de concert. A l'issue de cette opération, Penthièvre Holding détient 1 003 297 actions Affine ce qui représente 12,37% du capital et 8,43% des droits de vote. Un pacte d'actionnaires entre Holdaffine et Penthièvre Holding a été signé par lequel cette dernière :
 - s'engage à conserver pour une durée de deux ans, une participation d'au moins 10% dans le capital d'Affine;
 - confère à Holdaffine un droit de préemption en cas de cession de cette participation ;
 - et s'interdit de mettre les titres Affine qu'elle détient au nominatif pendant la durée du pacte.

M. Ariel Lahmi a déclaré avoir franchi en hausse, le 24 octobre 2008, directement et indirectement par l'intermédiaire de la société anonyme JDJ Two qu'il contrôle, les seuils de 5% du capital et des droits de vote de la société Affine et détenir directement et indirectement, 552 868 actions Affine représentant 640 350 droits de vote, soit 6,81% du capital et 5,32% des droits de vote de cette société, répartis de la manière suivante :

	Actions	% capital	Droits de vote	% droits de vote
Ariel Lahmi	87 862	1,08	175 344	1,46
JDJ Two	465 006	5,73	465 006	3,86
Total	552 868	6,81	640 350	5,32

Ces franchissements de seuils résultent d'une acquisition d'actions Affine hors marché.

- à la modification du montant de son capital social ; l'Assemblée Générale Mixte du 9 avril 2008 avait proposé aux actionnaires d'opter pour le paiement en actions du solde du dividende de l'exercice 2007 ; le Conseil d'Administration du 3 juin 2008 a constaté la création de 4 971 actions, sans mention de valeur nominale, entièrement libérées de même catégorie. Au 31 décembre 2008, 8 113 566 actions Affine étaient en circulation pour un capital de 47 800 K€.

● Principaux événements affectant le hors-bilan

Instrumentés dérivés

Un nouveau cap a été signé au cours de l'exercice en couverture d'emprunt à taux variable pour un notionnel de 3 038 K€.

D'autre part, Affine a contracté quatre tunnels au cours de l'exercice pour un montant de 32 948 K€.

Evènements postérieurs à la clôture

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

La société Affine a engagé un processus de cession de sa filiale de Centre d'Affaires BFI.

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.

Présentation des comptes

Le bilan et le compte de résultat ont été établis et présentés conformément aux dispositions du Comité de la Réglementation Comptable et aux instructions du Comité de la Réglementation Bancaire et Financière en vigueur, applicables aux sociétés immobilières. Le plan de compte utilisé est le plan comptable des établissements de crédit.

Les comptes sont établis en milliers d'euros.

Titres de participation

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

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

Sont classés en titres de l'activité de portefeuille (TIAP), les investissements réalisés dans le but d'obtenir un revenu régulier et un gain en capital à moyen terme, sans intention d'investir durablement dans le développement de l'entreprise émettrice, ni de participer activement à sa gestion opérationnelle. Les titres détenus par Affine sont uniquement des titres de sociétés cotées. La comparaison se fait élément par élément, entre le montant comptabilisé à l'entrée dans le patrimoine et la valeur d'inventaire qui est égale au cours moyen du dernier mois de l'exercice.

Relèvent de la catégorie des titres de participation et parts dans les entreprises liées les titres dont la possession durable est estimée utile à l'activité de l'entreprise, notamment parce qu'elle permet d'exercer une influence sur la société émettrice des titres ou d'en assurer le contrôle. Au sein de cette catégorie, les parts dans les entreprises liées regroupent les filiales susceptibles d'être incluses par intégration globale dans le même ensemble consolidé qu'Affine.

En application du Comité d'Urgence du CNC n°2005-J du 6 décembre 2005, les frais liés à l'acquisition de titres de participation sont incorporés au prix de revient de ces titres. Les frais d'acquisition s'entendent des droits de mutation, honoraires, commissions et frais d'actes liés à l'acquisition. Ces frais sont amortis sur cinq ans à compter de la date d'acquisition des titres.

Titres de transaction

Affine étant un établissement de crédit, les valeurs mobilières sont enregistrées à la juste valeur dans les livres.

Actions propres

La valeur brute des actions propres correspond à leur coût historique. Affine détient 249 882 actions propres au 31 décembre 2008.

A la clôture de l'exercice, il résulte qu'une dépréciation doit être constatée dans les comptes de la société si la valeur d'inventaire, constituée par le cours moyen de bourse du dernier mois avant la clôture de l'exercice est inférieure au prix d'achat. La dépréciation s'élève à 2 946 K€ au 31 décembre 2008.

Fonds propres

▪ Obligations remboursables en actions (ORA)

1ère émission: 2.000 ORA d'une valeur nominale de 10.000 € émises le 15 octobre 2003, pour une durée de 20 ans, remboursables in fine au prix d'émission initial de 50€ par action (200 actions par ORA), ajusté des éventuels effets dilutifs d'opérations financières sur le capital.

A la suite de l'attribution gratuite de 4% d'actions aux actionnaires le 23 novembre 2005, cette parité a été portée à 208 actions par ORA.

L'assemblée générale d'Affine qui s'est tenue le 26 avril 2007, ayant décidé de diviser par trois l'action Affine par l'attribution de trois actions nouvelles pour chaque action ancienne à compter du 2 juillet 2007, la parité est portée à 624 actions par ORA.

Intérêt annuel

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

- un acompte de 323,23 € par obligation (correspondant à un acompte fixe de 0,518 € par action sous-jacente) ;
- le solde à la date de paiement du dividende.

Amortissement anticipé au gré de la société

A compter du 15/10/2008, la société aurait pu convertir tout ou partie des ORA en actions si la moyenne des cours de la clôture de l'action sur 40 séances de bourse avait été supérieure au prix d'émission ajusté.

A compter du 15/10/2013, la société pourra rembourser en numéraire tout ou partie des ORA, avec une notification préalable de trente jours calendaires, à un prix assurant au souscripteur initial, à la date de remboursement effective, après prise en compte des coupons versés les années précédentes et de l'intérêt à payer au titre de la période courue entre la dernière date de paiement des intérêts précédant la date de remboursement anticipé et la date de remboursement effective, un taux de rendement actuariel brut de 11%.

Amortissement anticipé au gré du porteur

A compter du 15/10/2013, les titulaires d'ORA auront le droit de demander à tout moment, excepté du 15 novembre au 31 décembre inclus de chaque année, le remboursement de tout ou partie de leurs ORA à raison de 624 actions (après ajustement) pour obligation.

2ème émission : 600 ORA d'une valeur nominale de 16.682 € émises le 29 juin 2005, pour une durée de 20 ans, remboursables in fine au prix d'émission initial de 83,41€ par action (200 actions par ORA), ajusté des éventuels effets dilutifs d'opérations financières sur le capital .

A la suite de l'attribution gratuite de 4% d'actions aux actionnaires le 23 novembre 2005, cette parité a été portée à 208 actions par ORA.

L'assemblée générale d'Affine qui s'est tenue le 26 avril 2007, ayant décidé de diviser par trois l'action Affine par l'attribution de trois actions nouvelles pour chaque action ancienne à compter du 2 juillet 2007, la parité est portée à 624 actions par ORA.

Intérêt annuel

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

- un acompte de 280,8 € par obligation (correspondant à un acompte de 0,45 € par action sous-jacente)
- le solde à la date du paiement du dividende.

Amortissement anticipé au gré de la société

A compter du 29/06/2010, la société pourra convertir tout ou partie des ORA en actions si la moyenne des cours de la clôture de l'action sur 40 séances de bourse est supérieure au prix d'émission ajusté.

A compter du 29/12/2010, la société pourra rembourser en numéraire tout ou partie des ORA, avec une notification préalable de dix jours ouvrés, à un prix assurant au souscripteur initial, à la date de remboursement effective, après prise en compte des coupons versés les années précédentes et de l'intérêt à payer au titre de la période courue entre la dernière date de paiement des intérêts précédant la date de remboursement anticipé et la date de remboursement effective, un taux de rendement actuariel brut de 11%.

Amortissement anticipé au gré du porteur

A compter du 29/06/2010, les titulaires d'ORA auront le droit de demander à tout moment le remboursement de tout ou partie de leurs ORA à raison de 624 actions (après ajustement) par obligation.

Un amortissement anticipé en actions pourra également s'effectuer au gré des porteurs.

▪ **Titres subordonnés à durée indéterminée TSDI**

Le 13 juillet 2007, Affine a procédé à une émission de Titres Subordonnés à Durée Indéterminée (TSDI) pour 75 000 K€ représentés par 1 500 titres de 50 000 € de nominal. Ce placement s'est effectué auprès d'investisseurs étrangers et les titres sont cotés sur le Marché Réglementé de la Bourse de Luxembourg.

Durée des titres

Les titres sont émis pour une durée indéterminée.

Modalités de remboursement

Les titres pourront être remboursés, en totalité et non en partie seulement, au gré de l'Emetteur, à toute date de paiement d'intérêt à compter du 13 juillet 2017, pour leur valeur nominale augmentée des intérêts courus et non payés (y compris les intérêts différés) sous réserve du consentement préalable du Secrétariat Général de la Commission Bancaire.

Forme des titres

Aucun document matérialisant la propriété des titres n'a été émis. Ces derniers sont émis au porteur et sont inscrits dans les livres d'Euroclear France qui créditera les comptes des teneurs de compte.

Rang des titres

Les titres et les intérêts y afférents constituent des Obligations Subordonnées Ordinaires, directes, inconditionnelles, non assorties de sûreté, à durée indéterminée d'Affine, venant au même rang, sans préférence entre eux ni avec les autres Obligations Subordonnées Ordinaires, présentes ou futures et venant avant tous les titres participatifs émis par Affine, les prêts participatifs consentis à Affine, les Obligations Subordonnées de dernier rang et après les Obligations Non Subordonnée, présents et futurs. En cas de liquidation d'Affine, les titres seront remboursés à un prix égal au pair et leur remboursement n'interviendra qu'après désintéressement de tous les créanciers, privilégiés ou chirographaires mais avant le remboursement des obligations Subordonnées de Dernier Rang, des prêts participatifs accordés à Affine et des titres participatifs émis par lui.

Intérêt annuel

Chaque titre portera intérêt à compter de la date d'émission sur sa valeur nominale sur la base d'un taux trimestriel variable égal au taux Euribor (3) mois plus une marge égale à 2,80% par an, payable trimestriellement à terme échu le 13 juillet, 13 octobre, 13 janvier et 13 avril de chaque année et pour la première fois le 13 octobre 2007. La marge est de 2.80% par an à compter du 13 juillet 2007 inclus jusqu'à la première date de remboursement anticipé (exclue) et ensuite à 3,80% par an.

Si l'assemblée générale ordinaire :

- a constaté avant une date de paiement d'intérêt l'absence de bénéfices distribuables ;
- ou bien a constaté l'existence de bénéfices distribuables, mais n'a ni versé ni voté un dividende sous quelque forme que ce soit, ni effectué un paiement au titre de toute catégorie d'action, à l'exception d'un dividende dont la distribution serait imposée par la loi applicable à l'émetteur en raison de son statut de Société d'Investissements Immobiliers Cotée ;

Affine pourra différer le paiement des intérêts, les intérêts ainsi différés venant se cumuler avec les intérêts afférents à la date de paiement d'intérêt suivante.

Immobilisations incorporelles

L'essentiel du poste immobilisations incorporelles est composé par les malis de fusion, la valeur des contrats dont Affine est crédit preneur, ainsi que les progiciels informatiques.

I. Descriptif des malis de fusion

L'absorption par voie de transmission universelle de patrimoine (TUP) de filiales, chacune détentrice d'un contrat de crédit-bail immobilier, entraîne l'immobilisation de malis de fusion techniques, représentatifs de la valeur des biens immobiliers lors de l'acquisition de ces sociétés.

A. Affectation des malis

Chacune de ces sociétés détenant un immeuble, le mali de fusion a donc été rattaché à cet immeuble au moment de la réalisation des TUP.

B. Modalités de dépréciation

La valeur d'inventaire s'apprécie en fonction des perspectives de résultats et/ou des rendements obtenus. Au 31 décembre 2008, les valeurs des immeubles n'ont pas entraîné de dépréciations des valeurs.

C. Modalités de sortie des malis

Lorsque les immeubles sont vendus à des tiers, les malis passent en charge dans le compte de résultat.

II. Descriptif des contrats de crédit-bail preneurs

Rubriques	Terrains	Constructions	Installations	Autres	Total
Valeur d'origine		63 566 526,56			63 566 526,56
Amortissements :					
- cumul exercices antérieurs		(14 592 055,92)			(14 592 055,92)
- dotations de l'exercice		(3 721 956,77)			(3 721 956,77)
TOTAL		45 252 513,86			45 252 513,86

REDEVANCES PAYEES :					
- Cumuls exercices antérieurs		22 693 712,17			22 693 712,17
- Dotations de l'exercice		5 788 326,20			5 788 326,20
TOTAL		28 482 038,37			28 482 038,37

REDEV. RESTANT A PAYER :					
- à un an au plus		5 777 332,95			5 777 332,95
- à plus d'un an et cinq ans au +		20 102 384,83			20 102 384,83
- à plus de cinq ans		10 959 724,99			10 959 724,99
TOTAL		36 839 442,78			36 839 442,78

VALEUR RESIDUELLE					
- à un an au plus					
- à plus d'un an et cinq ans au +		1 104 199,84			1 104 199,84
- à plus de cinq ans		2 905 003,00			2 905 003,00
TOTAL		4 009 202,84			4 009 202,84

Immeubles loués en crédit-bail

I. Valeur brute

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

II. 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.

III. Provision Article 64

Les immeubles en crédit-bail du secteur Sicomi antérieurs au 1^{er} janvier 1996 donnent lieu à la constitution d'une provision Article 64 dès lors que l'amortissement financier du contrat est supérieur à l'amortissement comptable. Cette provision s'élève à 31 947 K€ au 31 décembre 2008.

IV. 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. Les 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 s'élève à 3 703 K€ au 31 décembre 2008.

V. Réserve latente

Lorsque l'amortissement comptable est supérieur à l'amortissement financier, la différence donne lieu à la constitution d'une réserve latente qui n'est pas constatée dans les comptes sociaux. Elle s'élève à 1 740 K€ au 31 décembre 2008 contre 3 070 K€ au 31 décembre 2007.

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 (ITNL) si les crédits preneurs sont facturés sous forme d'indemnités d'occupation et en location simple pour les autres.

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

Au 31 décembre 2008, il n'existe aucun ITNL dans la société.

Immeubles en location simple

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

I. Valeur brute

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

II. Amortissement

Les immeubles en location simple sont désormais amortis par composants.

Depuis le 1^{er} janvier 2005, Affine a adopté l'approche par composants. La ventilation de la valeur brute des immeubles en 4 composants se fait selon la nature de construction, de la manière suivante :

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

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

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

Créances douteuses - Application du règlement CRC n° 2002-03

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

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

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

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

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

Dépréciation en diminution de l'actif

Immeubles en crédit-bail

Les immeubles reloués à une valeur financière inférieure à leur valeur nette comptable donnent lieu, pour la différence, à une dépréciation en diminution d'actif. Quatre dossiers sont concernés pour un montant total de dépréciation s'élevant à 665 K€ au 31 décembre 2008.

Les immeubles pour lesquels les crédits preneurs sont en difficulté peuvent également faire l'objet de dépréciation. Aucune dépréciation de cette nature n'existe au 31 décembre 2008.

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

L'ensemble de ces dépréciations s'élève à 779 K€ au 31 décembre 2008, après une reprise nette de 219 K€ au cours de l'exercice.

Immeubles en location simple

68 des 71 immeubles en location simple, soit 99,61% de la valeur brute du patrimoine locatif, ont fait l'objet d'une évaluation externe fin 2008 de la part de trois cabinets d'experts, qui sont Ad Valorem, Atis Real et Cushmann and Wakefield.

Sur les trois immeubles restant, deux ont fait l'objet d'une expertise interne et la valeur de la promesse de vente a été retenue pour le dernier.

Trois immeubles ont fait l'objet d'une nouvelle dépréciation au cours de la période pour 799 K€ et un immeuble d'une reprise pour 2 K€.

Le total des dépréciations s'élève à 1 286 K€ au 31 décembre 2008 et concerne 5 immeubles.

Dépréciations pour créances douteuses

Les dépréciations 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 l'objet d'une dépréciation 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 381 K€ TTC, et sont normalement dépréciées à 100 % de leur montant hors taxes sous déduction des garanties reçues.

Au 31 décembre 2008, ce poste ne concerne qu'un dossier et l'indemnité de résiliation est réglée conformément à l'échéancier prévu, d'où l'absence de dépréciation. Le montant important des reprises de provision résulte du passage en irrécouvrable de créances très anciennes sans impact sur le résultat.

En milliers d'euros	Clientèle	Crédit bail	Locatif	Autres actifs	Total
Dépréciations au 31.12.2007	3 881	2 327	1 617	0	7 825
Dotations	4 300	23	618		4 941
Reprises	-283	-780	-1 405		-2 468
Reprises s/indem. De résiliation		-935			-935
Dépréciations au 31.12.2008	7 898	635	830	0	9 363
<i>Dont indemnités de résiliation</i>		-			-

La situation nette des sociétés BFI, Capucines Investissement, Saint Etienne Molina et Promaffine étant déficitaire, Affine a déprécié dans ses comptes une partie de leur compte courant d'actionnaire et la totalité de la valeur des titres qu'elle détient.

Méthode de l'étalement des coûts d'emprunts

La société Affine a adopté en 2002 la méthode préférentielle de l'étalement des coûts d'emprunts. Les coûts d'emprunts (commissions de montage, honoraires, frais accessoires) sont donc étalés sur la durée de vie de l'emprunt sous-jacent et selon les mêmes modalités d'amortissement.

Instruments financiers 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 réalisées en couverture d'opérations de refinancement ; la société n'effectue pas de transactions à caractère spéculatif. Conclues dans le cadre d'une gestion globale du refinancement de la société et de son risque de taux, ces contrats entrent dans la catégorie de la macro-couverture.

A chaque clôture, l'ensemble de ces instruments fait l'objet d'une valorisation de la part des établissements de crédit émetteurs.

Caps et Tunnels

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

Au 31 décembre 2008, la juste valeur des caps et tunnels détenus par la société s'élève à (1 544 K€).

En 2008, les caps et tunnels ont représenté une charge de 235 K€.

Swaps de taux

Au 31 décembre 2008, la juste valeur des swaps détenus par la société s'élève à (1 099 K€). En 2008, ils ont représenté un produit de 190 K€.

Impôts

Régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC)

Affine a acquis via les TUP des sociétés Gennevilliers et Marie Galante deux contrats de crédit-bail au cours de l'exercice ; ces contrats de crédit-bail immobilier n'entreront dans le secteur SIIC qu'au moment de la levée de l'option et après paiement de l'exit tax.

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

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

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

Engagement de retraite

Les salariés d'Affine relèvent de la Convention Collective Nationale des sociétés financières du 22/11/1968, modifiée le 3 octobre 2008. Cette convention ne prévoit pas d'indemnité de retraite autre que celle relevant du régime général. Le régime de retraite utilisé est à cotisations définies.

Les indemnités obéissent au même régime fiscal et social que l'indemnité de licenciement, modifiée par la loi de modernisation du marché du travail du 25 juin 2008 :

	Départ volontaire	Mise à la retraite
Plus de 10 ans d'ancienneté	1/2 mois	1/5 ^{ème} salaire mensuel par an
Plus de 15 ans d'ancienneté	1 mois	1/5 ^{ème} de salaire mensuel pour les 10 ^{ères} années et 2/15 ^{ème} au delà de la 10 ^{ème} année
Plus de 20 ans d'ancienneté	1,5 mois	
Plus de 30 ans d'ancienneté	2 mois	

Le salaire à prendre en considération est le douzième de la rémunération brute des douze derniers mois précédant le licenciement ou, selon la formule la plus avantageuse, le tiers des trois derniers mois.

Par prudence, les engagements de retraite sont provisionnés dans les comptes d'Affine selon l'hypothèse d'une mise à la retraite à 65 ans et s'élèvent au 31 décembre 2008 à 307 K€.

Les hypothèses actuarielles retenues pour le calcul de la provision sont :

- taux d'actualisation : 4,54%
- taux de rotation : 15% avant 50 ans et 3% au-delà
- coefficient de revalorisation des salaires : 1,96%
- table de mortalité INSEE TD-TV 03-05.

Droit individuel à la formation (DIF)

Les salariés ont accumulé un droit à formation de 1 979 h.

Plan d'intéressement des salariés au capital

L'attribution d'actions gratuites décidée par le Conseil d'administration du 19 décembre 2005, sur autorisation de l'Assemblée générale mixte du 9 novembre 2005, a donné lieu à un transfert de propriété de 7 200 actions propres, dont l'impact sur le résultat s'élève à (314 K€).

Les attributions complémentaires décidées par le Conseil d'administration du 18 décembre 2006, 10 décembre 2007 et 10 décembre 2008 portant sur 20 760 actions gratuites attribuées à certains salariés ont entraîné la constatation d'une provision pour charge de 105 K€.

Rémunération des organes de direction et d'administration

Le montant des rémunérations brutes versées aux mandataires sociaux de la société s'est élevé à 416 875 €.

Les autres avantages de toute nature dont disposent les mandataires sociaux d'Affine sont :

- cotisation Garantie Sociale des Chefs d'entreprise ou dirigeants : 16,5 K€ en 2008 ;
- voiture de fonction : une représentant une charge locative de 4,5 K€ en 2008 ;
- indemnité de cessation de fonction : une clause prévoyant le versement d'un montant égal à une année de rémunération globale versée par l'ensemble des sociétés du groupe ;
- cotisations aux organismes de retraite versées au titre de l'exercice : 51 K€.

Le montant des jetons de présence versés aux administrateurs (y compris les mandataires sociaux) ainsi que le montant des rémunérations du comité d'engagement se sont élevés à 130 000 €.

Plan d'intéressement des dirigeants au capital

L'attribution d'actions gratuites décidée par le Conseil d'administration du 19 décembre 2005, sur autorisation de l'Assemblée générale mixte du 9 novembre 2005, a donné lieu à un transfert de propriété de 15 900 actions propres, dont l'impact sur le résultat s'élève à (692 K€).

Les attributions complémentaires décidées par le Conseil d'administration du 18 décembre 2006, 10 décembre 2007 et 10 décembre 2008 portant sur 33 450 actions gratuites attribuées à certains salariés ont entraîné la constatation d'une provision pour charge de 194 K€.

III - INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Chiffre d'affaires sectoriel (en K€)

	2008			
	Total	Crédit-bail	Location	Filiales/Prêts
Chiffre d'affaires	121 247	42 751	68 673	9 823

Obligations de distribution du secteur Sicomi

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

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

Au titre de l'exercice 2008, les bénéfices provenant des opérations de crédit-bail exonérées se sont élevés à 390 730 € et l'obligation de distribution de 85 % à 332 121 €.

La distribution relative aux plus-values 2008 ne sera pas étalée.

Obligations de distribution du secteur SIIC

Les conditions de distribution décrites au chapitre « impôts » permettent d'étaler sur 2 ans la distribution provenant des plus-values de cession d'immeubles. La distribution relative aux plus-values 2008 fera l'objet d'un étalement.

Le détail des distributions 2008 relatives au secteur SIIC figure dans le tableau ci-dessous (en euros) :

	<i>Montant à distribuer</i>		<i>Année de versement du dividende correspondant</i>
	Base	Minimum obligatoire	2009
Bénéfices provenant de la location	-1 550 745	-	-
Plus-values de cessions d'immeubles	21 331 302	10 665 651	5 332 826
Dividendes des filiales ayant opté	1 643 240	1 643 240	1 643 240
	21 423 797	12 308 891	6 976 066

Le calcul du montant de la distribution obligatoire se fait sur la base fiscale dans la limite du résultat comptable.

Effectif moyen pondéré pendant l'exercice

L'effectif moyen a été de 44 personnes ; la répartition par emploi est la suivante :

Mandataires sociaux :	2
Cadres :	32
Employés :	10

Société consolidante

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

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

Notes sur le bilan social

Note 1 - Créances sur les établissements de crédits

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	5 322	5 322	-	-	-
Comptes	5 241	5 241			
Créances rattachées	80	80			
A terme	-	-	-	-	-
Prêts					
Créances rattachées					
Total au 31/12/2008	5 322	5 322	-	-	-

Note 2 - Opérations avec la clientèle

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	218	105	40	73	
Prêts	218	105	40	73	
Créances rattachées					
Comptes ordinaires débiteurs	69 245	69 245			
Prêts	69 245	69 245			
Créances rattachées					
Total au 31/12/2008	69 463	69 350	40	73	

Note 3 - Obligations, actions, autres à revenu fixe et variable

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Obligations et autres titres à revenu fixe		3 413
Titres de placement		3 413
Créances rattachées		
Actions et autres titres à revenu variable	187	3 011
Titres de transaction	187	3 011
Titres de placement		
Titres d'investissement		
Créances rattachées		
Total	187	6 424

Note 4 - Participations, parts dans les entreprises liées, autres titres détenus à long terme

	%	Net 2008	Net 2007	N°SIREN	CA HT	Capital et réserves	Dernier résultat
PARTICIPATIONS		15 502	15 373				
Sofaris	NS	7	7	NC	NC	NC	
Altaréa (2007)	2,40%	15 483	15 354	335 480 877	22 114	442 976	32 569
Habitat et Urbanisme	NS	12	12	NC	NC	NC	

Part dans les entreprises liées

En Milliers d'euros

	N° SIREN	Capital et réserves	Quote-part détenue	Valeur nette comptable des titres détenus		Prêts et avances	Montant des cautions	Chiffre d'affaires HT	Résultat	Provisions sur créances chez Affine
				Brute	Nette					
SAS Affine dvt 1	492 580 287	18	100,00%	37	-	(2)	-	-	(19)	
SAS Affine dvt 2	492 580 527	23	100,00%	37	7	(8)	-	-	(15)	
Affinvestor	Allemagne	(1 034)	94,00%	588	257	4 618	-	1 706	(355)	
SC Atit	379 839 277	4	100,00%	4	4	21	-	-	(0)	
Banimmo	Belgique	141 334	50,00%	67 243	67 243	-	-	6 075	12 327	
SAS BFI	479 597 429	(4 364)	70,69%	846	-	7 882	3 385	8 029	(1 041)	3 945
SCI Arca Ville d'Eté	492 410 964	1	99,90%	1	1	9	-	-	(7)	
SA AffiParis	379 219 405	51 502	63,74%	34 455	34 455	21 961	-	9 820	(2 017)	
SCI Bourgtheroulde	493 825 004	1	0,10%	0	-	(15)	-	-	(494)	
SCI Brétigny	451 849 021	2	99,90%	1	1	1 306	-	1 156	70	
SCI Capucines 3	492 410 683	1	99,90%	1	1	9	-	-	(7)	
SCI Capucines 4	507 469 724	1	99,90%	1	1	-	-	-	(3)	
SCI Capucines 5	507 471 522	1	99,90%	1	1	-	-	-	(3)	
SCI Capucines 6	507 469 930	1	99,90%	1	1	-	-	-	(3)	
SAS Capucines Invest.	388 162 117	(72)	95,00%	23	-	4 688	-	190	(909)	524
SA Cardev	Belgique	(35)	98,39%	61	61	9 678	-	-	(159)	
SARL Concerto Dvt.	421 156 019	501	66,99%	10 729	10 729	(507)	5 075	28 658	563	
SARL Cour des Capucines	429 694 698	(108)	99,60%	40	40	2 796	-	140	(160)	
ST Etienne Molina	500 702 055	37	95,00%	35	-	5 226	16 650	139	(948)	865
SNC Jardin des Quais	432 710 747	20	50,00%	3 436	3 436	4 991	17 755	4 337	(2 990)	
SCI Ivry 34	507 833 580	1	0,10%	0	-	-	-	-	(17)	
SCI Luce	492 803 572	1	0,10%	0	-	0	-	-	(1 928)	
SAS Lumière	420 133 712	(417)	67,91%	-	-	428	-	-	(55)	
SCI Marseille la Timone	501 288 518	1	0,10%	0	-	(14)	-	-	(1)	
SCI Nevers Colbert	492 344 809	1	99,90%	1	1	601	-	-	(20)	
SAS Promaffine	382 079 317	(16)	70,00%	105	-	8 406	-	(51)	(4 486)	2 564
SAS SIPEC	569 804 818	17 713	100,00%	17 600	17 600	(2 602)	-	520	473	
SCI Soissons	501 069 348	1	0,10%	0	-	0	-	-	(214)	
SAS Target	410 970 412	316	100,00%	8 752	5 388	4 309	-	-	82	
SNC Transaffine	382 680 767	15	100,00%	15	15	214	-	-	(15)	
SAS Wegalaan	388 323 180	12	100,00%	0	0	(0)	-	-	(12)	
TOTAL				144 013	Actif	77 143				7 898
					Passif	(3 149)				
						73 944				

Dividendes reçus en 2008 des sociétés : 4 607

- Concerto Développement	282
- Banimmo	1 565
- Target	76
- Promaffine	469
- Atit	1 454
- AffiParis	761

Note 5 - Opérations de crédit-bail

Variation des immobilisations

En milliers d'euros	location	ITNL	en cours	Total
Valeurs brutes au 31/12/2007	271 899			271 899
Augmentations				
Acquisitions de l'exercice				
Virements de poste à poste				
Diminutions	(27 518)			(27 518)
Transferts d'ITNL à location simple				
Cessions	(27 518)			(27 518)
Transferts				
Valeurs brutes au 31/12/2008	244 381			244 381

Variation des amortissements et provisions

En milliers d'euros	En location	ITNL	Total
Amortissements et provisions au 31/12/2007	163 584		163 584
Dotations	16 342		16 342
Cessions et reprises	(25 524)		(25 524)
Transferts d'ITNL à location simple			
Amortissements et provisions au 31/12/2008	154 402		154 402

Détail des créances rattachées

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Créances ordinaires TTC	1 735	1 992
Créances sur cession d'immobilisation		
Créances douteuses TTC hors indemnités de résiliation (I.R.)		
Créances douteuses compromises TTC hors I.R.	863	2 030
Créances douteuses compromises TTC sur I.R.	381	2 184
Provisions créances douteuses hors I.R.		
Provisions créances douteuses compromises hors I.R.	(635)	(1 391)
Provisions créances douteuses compromises sur I.R.		(935)
Total	2 345	3 879

* 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'exploitation		Patrimoine Locatif		Total
	incorporelles	corporelles	en location	en cours	
Valeurs brutes au 31/12/2007	42 418	589	282 163	4 392	329 562
Augmentations	4 542		32 769	811	38 122
Transferts de poste	(1 871)		5 898	(4 027)	-
Cessions et reprises		(4)	(39 029)		(39 033)
Valeurs brutes au 31/12/2008	45 089	585	281 801	1 176	328 651

Variation des amortissements et provisions

En milliers d'euros	Immobilisations d'exploitation		Patrimoine Locatif	Total
	incorporelles	corporelles	En location	
Valeurs brutes au 31/12/2007	269	406	32 005	32 680
Augmentations	33	79	9 358	9 469
Dotations	33	79	9 347	9 459
TUP			10	10
Cessions et reprises			(2)	(5 292)
Valeurs brutes au 31/12/2008	302	482	36 073	36 857

Détail des créances rattachées

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Créances ordinaires TTC	3 588	4 674
Produits à recevoir	189	66
Créances douteuses TTC hors indemnités de résiliation	1 116	2 314
Indemnités de résiliation douteuses TTC		
Provisions créances douteuses hors indemnités de résiliation	(830)	(1 617)
Provisions créances douteuses sur indemnités de résiliation		
Total	4 063	5 437

Note 7 - Comptes de régularisations et actifs divers

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Autres actifs	7 568	16 100
Etat - Créances sociales et fiscales	80	2 250
Dépôts versés	2 020	2 793
Acompte sur dividende	3 651	3 649
Fonds de roulement et appels charges de copropriétés versés	1 179	3 025
Montant à recevoir sur ventes d'immeubles	95	2 382
Autres débiteurs divers	542	2 001
Comptes de régularisation	6 300	6 881
Clients nets (prestations de services)	1 231	624
Charges constatées d'avance sur caps	449	361
Autres charges constatées d'avance	318	426
Charges à répartir	4 300	5 450
Produits à recevoir	2	19
Total	13 868	22 980

Détail des mouvements sur actions propres

En milliers d'euros	Au 31/12/2007	Acquisitions	Ventes	Moins-values	Plus-values	Dépréciation	Au 31/12/2008
AFFINE	5 399	6 409	(3 744)	(1 970)*		(2 864)	3 230
Total	5 399	6 409	(3 744)	(1 970)		(2 864)	3 230

* Le montant des ventes liées au contrat de liquidité est de 963 K€.

Note 8 - Dettes envers les établissements de crédit

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	2 375	2 375			
Comptes	2 368	2 368			
Dettes rattachées	7	7			
A terme	313 698	20 505	17 421	145 489	130 283
Emprunts	312 343	19 150	17 421	145 489	130 283
Dettes rattachées	1 355	1 355			
Total au 31/12/2008	316 073	22 880	17 421	145 489	130 283

Note 9 - Opérations avec la clientèle

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	3 149	3 149			
Comptes ordinaires	3 149	3 149			
Autres sommes dues					
Dettes rattachées					
Autres dettes à terme	9 464	852	764	6 124	1 724
Comptes et emprunts à terme	9 464	852	764	6 124	1 724
Dettes rattachées					
Total au 31/12/2008	12 613	4 001	764	6 124	1 724

Note 10 - Dettes représentées par un titre

Néant

Note 11 - Comptes de régularisation et passifs divers

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Autres passifs	16 151	24 078
Etat (IS, TVA)	1 476	1 860
Exit tax	352	1 734
Autres dettes fiscales et envers les organismes sociaux	568	542
Personnel	155	1
Dépôts reçus	8 718	7 691
Fournisseurs	546	6 408
Prêts preneurs en crédit-bail	3 231	3 587
Soldes à décaisser sur investissements	17	32
Versements reçus sur appels en garantie	107	379
Dividendes à verser	-	-
Versement restant à effectuer sur titres	2	-
Autres créiteurs divers	979	1 843
Comptes de régularisation	6 124	6 043
Intérêts à payer sur swaps	4	-
Charges à payer LS	1 034	721
Charges à payer CB	26	711
Charges à payer d'exploitation	1 490	989
Résultat déficitaire des filiales	1 554	27
Produits comptabilisés d'avance LS	42	918
Produits comptabilisés d'avance CB	1 871	1 946
Produits comptabilisés d'avance d'exploitation	-	11
Divers	104	719
Total au 31/12/2008	22 276	30 121

Note 12 - Provisions pour risques et charges

En milliers d'euros	Solde d'ouverture	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice utilisé	Reprise de l'exercice non utilisé	Variation Périmètre	Solde de clôture
Provision pour risque divers litiges clients						
Provision pour risque fiscal						
Provision pour charges de retraite	15	292				307
Provision pour charges diverses		521				521
Total au 31/12/2008	15	813				828

Note 13 - Dettes subordonnées

Obligations remboursables en actions

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
A durée déterminée	30 016		7	30 009	
Comptes	30 009			30 009	
Dettes rattachées	7		7		
A durée indéterminée					
Comptes					
Dettes rattachées					
Total au 31/12/2008	30 016		7	30 009	

Titres subordonnés à durée indéterminée

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 durée déterminée					
Comptes					
Dettes rattachées					
A durée indéterminée	76 383	1 383			75 000
Comptes	75 000				75 000
Dettes rattachées	1 383	1 383			
Total au 31/12/2008	76 383	1 383			75 000

Note 14 – Fonds pour risques bancaires généraux

Néant

Note 15 - Capitaux propres

Tableau de variation des capitaux propres

En milliers d'euros	Capital	Primes	Provisions réglementées	Réserves et RAN	Résultat de l'exercice	Ecart de Réévaluation	Total
Au 31.12.2006	47 600	23 439	280	52 410	15 113	31 056	169 898
Part dans le résultat					16 841		16 841
Distribution de l'exercice				19	(12 149)		(12 130)
Affectation en réserves				109	(109)		-
Affectation en Report à Nouveau				2 855	(2 855)		-
Réserves libres sur ventes LS				3 015		(3 015)	-
Subventions nettes et amorts dérogatoires			1 048				1 048
Augmentation de capital	51	348					399
Arrondi de capital	49			(49)			-
Acompte dividende sur actions propres				39			39
Au 31.12.2007	47 700	23 787	1 328	58 398	16 841	28 041	176 095
Part dans le résultat					12 566		12 566
Distribution de l'exercice					(13 379)		(13 379)
Affectation en réserves et RAN				3 462	(3 462)		-
Réserves libres sur ventes LS				10 133		(10 133)	-
Subventions nettes et amorts dérogatoires			1 258				1 258
Augmentation de capital	29	160					189
Arrondi de capital	71			(71)			-
Acompte dividende sur actions propres				264			264
Au 31.12.2008	47 800	23 947	2 586	72 187	12 566	17 907	176 993

Affine a distribué un acompte sur dividende qui est classé à l'actif du bilan et non en diminution des capitaux propres. 4 971 actions ont été créées en 2008 en paiement partiel du dividende relatif à l'exercice 2007.

Ventilation des réserves

En milliers d'euros	31.12.2008	31.12.2007
Réserve légale	4 806	4 760
Réserves statutaires		
Autres réserves	29 182	19 119
Total	33 988	23 879

Actions autorisées, émises et libérées

	A l'ouverture	Distribution de dividendes en actions	Incorporation de réserves	A la clôture
Nombre d'actions	8 108 595	4 971		8 113 566
Capital en euros	47 700 000	29 243	70 757	47 800 000

Tableau de variation des écarts de réévaluation

En milliers d'euros	Ecart de réévaluation généré le 1/1/2003	Correction de valeur	Part transférée à un compte de réserves distribuables		Ecart de réévaluation au 31/12/08
			Portant sur des immobilisations cédées	Portant sur l'amortissement de la part réévaluée	
LYON BRON	1 444				1 444
ISTRES	48		(48)		-
AGEN	106	(105)	(1)		0
ST QUENTIN FALLAVIER	995			(18)	978
NANTES LOT N°8	97				97
EVRY	319				319
BUC	254	(254)			-
NANTES LOT N° 9	112			(1)	111
ECULLY	(35)	35			-
DAGNEUX	435		(407)	(28)	(0)
ARNAGE	(2)		2		-
BRETIGNY SUR ORGE	214				214
VITROLLES	(19)	19			-
TRAPPES	1 218	(606)	(589)	(22)	(0)
ANTONY	386	(349)	(37)		0
AIX EN PROVENCE	502			(1)	501
QUINCY SOUS SENART	1 045	(1 038)			7
LANNEMEZAN	(0)	0			-
ANGERS	98		(98)		-
ORLEANS	(48)	48			-
ST-OUEN L'AUMONE	583	(134)	(424)	(25)	(0)
BRIANCON	144		(144)		-
VITROLLES	(21)	21			-
AIX EN PROVENCE	75				75
SAINT OUEN	349			(12)	338
NANTES	54		(54)		-
LE LARDIN ST LAZARE	20		(20)		-
FRONTIGNON	(6)	6			-
BIARRITZ	143				143
MARSEILLE 16ème	170				170
VENISSIEUX	222			(12)	210
MALAKOFF	467				467
ORLEANS	134				134
TOLBIAC MASSENA PARIS	2 939		(2 939)		-
VILLENEUVE D'ASCQ	18		(18)		-
SATOLAS-ET-BONCE	332		(332)		-
BAILLY	428				428
SOPHIA ANTIPOLIS (JUNON-JUPITER)	291				291
SOPHIA ANTIPOLIS (MINERVE)	165				165
SOPHIA ANTIPOLIS (OREADES)	(91)	91			-
TOLBIAC	5 390		(5 390)		-
AIX-EN-PROVENCE	1 183			(20)	1 163
BELLERIVE-SUR-ALLIER	848		(848)		-
SAINTE MICHEL SUR ORGE	542	(214)	(328)		-
AULNAY-SOUS-BOIS	160		(160)		-
CORBAS ST-PRIEST	123		(119)	(4)	0
L'ISLE D'ABEAU	477			(13)	465
CERGY PONTOISE	135		(135)		-
BRIGNAIS	182		(182)		-
RUEIL Passage St-Antoine	2 704			(58)	2 645
CALUIRE	40		(40)		-
VERT ST DENIS	1 381	(32)		(75)	1 273
TRONCHET 2EME	1 356	(47)		(14)	1 295
RUE CASTEJA	1 431	(1 098)	(333)		0
LE RHODANIEN	622	(271)			351
LOGELBACH	75		(75)		-
PANTIN - "TOUR ESSOR"	(44)	44			-
BAGNOLET	1 025				1 025
REAUMUR	2 485	(1 027)	(1 458)		(0)
PALAISEAU	801	(475)		(4)	322
NOISY LE GRAND "LE SARI"	(55)		55		-
NOISY PARKING	(6)		6		-
NOISY PARKING	(9)		9		-
SCEAUX ILOT CHARAIRE	50	(17)	(33)		0
COUDRAY MONCEAU	87		(87)		-
SOPHIA ANTIPOLIS (Valbonne Rose)	1 257				1 257
SOPHIA ANTIPOLIS (Valbonne Rose)	74			(9)	65
CHAMPLAN	137		(65)	(72)	0
VILLEURBANNE	149	(37)	(112)		-
BONDY	94		(94)		-

En milliers d'euros	Ecart de réévaluation généralisé le 1/1/2003	Correction de valeur	Part transférée à un compte de réserves distribuables		Ecart de réévaluation au 31/12/08
			Portant sur des immobilisations cédées	Portant sur l'amortissement de la part réévaluée	
BONSAI RENNES	57		(57)		-
BONSAI HOUSSEN	100		(100)		-
CLERMONT 2	41		(41)		-
CLERMONT 1	189		(189)		-
AVIGNON	69				69
SOPHIA ANTIPOLIS (Valbonne Beige)	126				126
SAVIGNY LE TEMPLE	2 971	(1 367)	(1 604)		-
VITROLLES	578	(185)			393
LOGNES	1 264	(321)	(943)		(0)
ST GERMAIN LES ARPAJON	1 536	(535)			1 001
MARSEILLE GRAND ECRAN	(218)	218			-
VILLEURBANNE	(323)	323			-
VITROLLES 1	11		(11)		-
VITROLLES 2	72	(72)			-
RILLIEUX	526	(79)	(427)	(19)	0
AVIGNON	443		(443)		-
TREMBLAY EN France	134				134
IMMEUBLE A SEVRES	232			(2)	230
PARIS TOUR BERCY	8 947		(8 767)	(179)	(0)
Total	53 038	(7 459)	(27 082)	(590)	17 907

Notes sur le compte de résultat social

Note 16 - Produits sur opération avec les établissements de crédit

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Intérêts sur comptes ordinaires débiteurs	713	567
Intérêts sur comptes et prêts au jour le jour		
Intérêts sur comptes et prêts à terme		
Produits sur caps	20	
Produits sur swaps	194	75
Produits divers d'intérêts	55	16
Total	982	657

Note 17 - Produits sur opérations avec la clientèle

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Intérêts sur autres crédits à la clientèle	0	0
Intérêts sur comptes d'avance et moratoires location financement	6	11
Intérêts sur comptes ordinaires débiteurs	2 929	1 648
Produits divers d'intérêts		
Total	2 934	1 659

Note 18 - Produits sur obligations et autres titres à revenu fixe

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Revenus sur BMTN	-	91
Total	-	91

Note 19 - Charges sur opérations avec les établissements de crédit

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Intérêts sur comptes ordinaires créditeurs	17	213
Intérêts sur comptes et emprunts à terme	18 379	18 215
Charges sur caps	249	312
Charges sur swaps	4	31
Charges sur engagements de financement Ets de crédit	47	67
Charges sur engagements de garantie Ets de crédit	0	0
Total	18 696	18 839

Note 20 - Charges sur opérations avec la clientèle

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Intérêts sur emprunts à terme clientèle financière		10
Intérêts sur comptes ordinaires créditeurs	117	383
Intérêts sur comptes de couverture d'engagement location financement	538	433
Intérêts sur prêts preneurs et dépôts de garantie location financement	232	188
Total	887	1 014

Note 21 - Charges sur obligations et autres titres à revenu fixe (néant)

Note 22 - Dettes subordonnées à durée indéterminée

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Charges sur obligations remboursables en actions	1 930	2 796
Charges sur titres à durée indéterminée	5 881	2 606
Total	7 811	5 402

Note 23 - Produits sur opérations de crédit-bail

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Loyers et assimilés	24 796	27 206
Indemnités de résiliation		
Charges refacturées	4 240	4 750
Plus-values de cession	676	1 845
Reprises de provisions article 64 ou 57	9 861	8 868
Produits divers	43	853
Dépréciations / Reprises des immeubles	219	9
Dépréciations / Reprises pour créances douteuses	1 692	56
Dépréciations / Reprises pour produits à recevoir	-	-
Récupération créances amorties	6	295
Créances irrécupérables	(1 714)	(1)
Total	39 818	43 881

Note 24 - Charges sur opérations de crédit-bail

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Dotations aux amortissements	12 355	12 773
Dépréciations article 64 ou 57	3 987	5 146
Moins-values sur cessions de crédit-bail	9 868	8 437
Charges refacturables	4 240	4 750
Charges non refacturables	107	209
Total	30 556	31 316

Note 25 - Produits sur opérations de location simple

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Loyers et assimilés	37 480	35 722
Revenu des sociétés immobilières	69	66
Indemnités de résiliation	69	171
Charges refacturées	6 005	5 062
Plus-values de cession	21 219	4 607
Produits divers	228	441
Dépréciations / Reprises des immeubles	(798)	(311)
Dépréciations / Reprises pour créances douteuses	787	(151)
Dépréciations / Reprises pour produits à recevoir	-	-
Récupération créances amorties	1	110
Créances irrécupérables	(744)	(94)
Total	64 316	45 622

Note 26 - Charges sur opérations de location simple

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Dotations aux amortissements	8 548	8 696
Résultat déficitaire des sociétés immobilières	3 272	739
Charges refacturables	6 005	5 062
Charges non refacturables	3 161	2 409
Moins-values sur cessions de location simple	-	248
Total	20 986	17 155

Note 27 - Commissions (produits)

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Commissions sur prestations de trésorerie	(9)	27
Commissions sur titres	-	-
Prestations de services financiers	-	-
Total	(9)	27

Note 28 - Commissions (charges)

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Commissions sur opérations de trésorerie	367	2 807
Commissions sur titres	23	66
Prestations de services financiers	48	71
Total	438	2 945

Note 29 - Gains ou pertes sur opérations de portefeuilles de négociation

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Solde des opérations sur titres de transaction	(5 330)	(143)
Gains sur titres de transaction	77	545
Pertes sur titres de transaction (*)	(3 662)	(204)
Reprises de dépréciations	635	
Dépréciations (*)	(2 380)	(484)
Solde des opérations de change		
Gains de change		
Pertes de change		
Total	(5 330)	(143)

(*) dont actions propres (cf. II § Actions propres) :

- perte : 1 006 K€
- dépréciation : 2 380 K€

Note 30 - Gains ou pertes sur opérations de portefeuilles de placement

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Solde des opérations sur titres de placement		(635)
Gains sur titres de transaction		
Pertes sur titres de transaction		
Reprises dépréciations		
Dépréciations		(635)
Total	-	(635)-

Note 31 - Autres produits d'exploitation bancaire

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Charges refacturées	1 452	1 351
Reprises dépréciations pour risques et charges	-	51
Transferts de charges	328	2 654
Autres produits d'exploitation bancaire	23	100
Total	1 803	4 156

Note 32 - Autres charges d'exploitation bancaire

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Dépréciations pour risques et charges	813	
Produits refacturées		
Charges à étaler	1 420	842
Autres charges d'exploitation bancaire	25	5
Total	2 258	848

Note 33 - Charges générales d'exploitation

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Frais de personnel	4 648	4 130
Salaires et traitements	2 782	2 647
Charges sociales	1 680	1 313
Charges de retraite	-	-
Intéressement et participation	187	170
Autres frais administratifs	11 750	11 234
Impôts et taxes	650	607
Services extérieurs	11 100	10 628
Total	16 398	15 364

Note 34 - Dotations aux amortissements et aux provisions sur immobilisations incorporelles et corporelles

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles	32	36
Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles d'exploitation	79	90
Total	111	126

Note 35 - Coût du risque

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Reprises dépréciations créances sur la clientèle	283	261
Dépréciations créances sur la clientèle	(4 300)	(3 598)
Créances irrécupérables sur la clientèle		
Dépréciations sur stocks		
Dépréciations dép. assiettes en autres actifs		
Reprises dépréciations clients en cptes de régularisation		
Dépréciations clients en cptes de régularisation		
Total	(4 017)	(3 337)

Note 36 - Gains ou pertes sur actifs immobilisés

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Solde des cessions d'actifs d'exploitation		
Plus-values de cessions		
Moins-values de cessions		
Solde des opérations sur titres détenus à long terme	87	(909)
Plus-values de cessions	4 012	2
Moins-values de cessions	-	(65)
Dépréciations	(3 925)	(846)
Perte de change	-	-
Total	87	(909)

Eléments relevant de plusieurs postes

En milliers d'euros	liées	avec lesquelles la société à un lien de participation
ACTIF		
Opérations avec la clientèle	77 143	
Participations et autres titres détenus à long terme		
Parts dans les entreprises liées	144 013	
Location simple	1	
Comptes de régularisation – Actif	1 210	
PASSIF		
Opérations avec la clientèle	3 149	
Comptes de régularisation – Passif	245	
PRODUITS ET CHARGES D'INTERÊTS		
Produits d'intérêts clientèle	2 929	
Charges d'intérêts clientèle	(117)	
DIVIDENDES	9 811	

Notes sur le hors bilan social

Aucun engagement hors-bilan significatif, défini selon les normes comptables en vigueur (COB Bulletin 375 – Janvier 2003), n'est omis dans cette présentation.

Note 37 - Autres engagements ne figurant pas sur le hors bilan publiable

En milliers d'euros	Au 31.12.2008	Au 31.12.2007
OPERATIONS EN DEVISES		
- Opérations de change à terme		-
ENGAGEMENTS SUR INSTRUMENTS FINANCIERS A TERME		
- Autres opérations, swap, collar	55 445	38 004
- Autres opérations conditionnelles, cap et tunnels	94 540	155 111
AUTRES ENGAGEMENTS		
Autres valeurs affectées en garantie		
- Nantissements de titres	78 185	93 829
- Hypothèques et cessions loi Dailly non notifiées	218 308	249 808
- Hypothèques et promesse de délégations de loyers	2 082	2 303
- Promesses d'hypothèques et cessions loi Dailly	2465	12 145
- Cessions loi Dailly non notifiées	-	-
- Promesses de délégations de loyers	2 425	3 235

Echéance des instruments de taux d'intérêt

En milliers d'euros	Encours au 31.12.2008	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)	55 445	647	2 216	27 557	25 026
Opérations conditionnelles					
Contrats de garantie de taux (caps)	94 540	14 010	22 910	57 620	
Total	149 986	14 657	25 126	85 177	25 026

Risque de taux d'intérêts

Affine est exposé au risque lié à l'évolution des taux d'intérêts sur ses emprunts à taux variables, qu'elle couvre en partie par des opérations de marché (swaps, caps, collars et tunnels) contractés auprès d'établissements bancaires de premier plan.

Au 31 décembre 2008, la dette financière à taux variable qui s'élève à 255 375 K€.

Covenants financiers

Des emprunts contractés par le Groupe font l'objet de covenants de type :

- Loan To Value (LTV) ;
- ICR (Interest coverage ratio) ;
- DSCR.

Selon les termes de ces conventions de crédit, le non respect de ces ratios constitue un cas d'exigibilité partielle ou anticipée destinés à rétablir le ratio à son niveau contractuel.

Tous les covenants sont respectés.

RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

(en euros)	2004	2005	2006	2007	2008
1. Situation financière en fin d'exercice					
a) Capital social en fin d'exercice	41 012 671,06	47 305 000,00	47 600 000,00	47 700 000,00	47 800 000,00
b) Nombre d'actions existantes au 31 décembre ⁽¹⁾	2 327 759	2 684 719	2 699 999	8 108 595	8 113 566
c) Nombre moyen pondéré d'actions sur l'exercice ⁽¹⁾	2 317 089	2 477 175	2 690 916	8 105 013	7 952 899
2. Résultat global des opérations					
a) Chiffre d'affaires H.T. ⁽²⁾	78 747 627,07	77 590 400,30	84 116 384,41	99 386 829,41	89 843 021,62
b) Résultat avant impôt, amortissements et provisions ⁽³⁾	46 857 586,44	38 321 448,14	6 526 610,45	41 336 412,87	37 586 928,00
c) Impôt sur les sociétés	1 362 750,21	7 125 351,00	2 053 407,07	66 664,93	10 224,28
d) Résultat après impôt, amortissements et provisions	16 804 564,97	10 998 086,98	15 113 363,94	16 841 237,81	12 566 319,14
e) Montant des résultats distribués	9 311 036,00	10 883 438,30	12 149 995,50	13 379 181,75	8 113 566,00
3. Résultat des opérations réduit à une seule action					
a) Résultat après impôt mais avant amortissements et provisions ⁽⁴⁾	19,63	12,59	1,66	5,09	4,72
b) Résultat après impôt, amortissements et provisions ⁽⁴⁾	7,25	4,44	5,62	2,08	1,58
c) Dividende versé à chaque action ⁽⁵⁾	4,00	4,10	4,50	1,65	1,00
d) Avoir fiscal (selon taux applicable)	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00
4. Personnel					
a) Nombre de salariés	39	42	41	42	44
b) Montant de la masse salariale	2 421 469,29	2 460 768,42	2 825 851,15	2 781 916,61	2 905 959,27
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité sociale, oeuvres sociales ...)	1 137 042,16	1 206 338,18	1 208 703,31	1 287 678,69	1 674 989,87

⁽¹⁾ à partir de 2007, après division du pair par 3

⁽²⁾ Le chiffre d'affaires comprend les loyers, préloyers, produits financiers et produits accessoires... (hors indemnités de résiliation non encaissées et produits exceptionnels)

⁽³⁾ dotations et reprises de provisions sauf celles relatives aux indemnités de résiliation non encaissées

⁽⁴⁾ sur la base du nombre moyen pondéré d'actions sur l'exercice

⁽⁵⁾ en 2005, l'acompte de 1,20€ distribué le 15 novembre concernait 2 581 461 actions

AFFINE

Société Anonyme

4, square Edouard VII
75009 PARIS

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Exercice clos le 31 décembre 2008

KPMG audit
1, cours Valmy
92923 PARIS LA DEFENSE
Commissariat aux comptes
Membre de la Compagnie Régionale
de Versailles

Cailliau Dedouit & Associés
19, rue Clément Marot
75008 PARIS
Commissariat aux comptes
Membre de la Compagnie Régionale
de Paris

AFFINE

Société Anonyme
au capital de 47 800 000 €
RCS Paris 712 048 735
4, square Edouard VII
75009 PARIS

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Exercice clos le 31 décembre 2008

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

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

1. Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice

En application de l'article L. 225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements 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 ou engagements mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de ceux 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 R. 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

AFFINE

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Avec la société AffiParis SA

- En application des décisions du conseil d'administration d'Affine du 20 février 2008 et du 26 mai 2008 et soumises à la ratification du conseil d'administration du 4 mars 2009, votre société a cédé, le 30 mai 2008, à la société Affiparis, l'immeuble situé à Paris 12^{ème}, 2 rue Traversière (Tour Bercy), pour un prix total de 43 590 000 euros hors droits. Votre société lui a également cédé le 6 octobre 2008 des parts de la société civile immobilière Bercy Parkings, propriétaire de vingt cinq places de parking dans ce même immeuble, pour un prix total de 310 000 euros hors droits.

Les prix de vente des deux opérations ont été déterminés sur la base de deux expertises.

Les frais de mutation ont été partagés par moitié entre acheteur et vendeur pour les deux opérations.

- En application des décisions du conseil d'administration d'Affine du 27 août 2008, votre société a consenti une promesse unilatérale de vente avec la société Affiparis, le 17 décembre 2008, sur un immeuble situé à Nice, 17 rue de Guiglianda de Ste Agathe, détenu actuellement par la société Affiparis, pour un prix total de 7 025 000 euros hors droits.

Il est prévu que les frais de mutation soient partagés par moitié entre acheteur et vendeur.

Administrateurs concernés : Madame Maryse AULAGNON

Monsieur Alain CHAUSSARD

Monsieur Ariel LAHMI

2. Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice

Par ailleurs, en application du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, approuvés au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

Avec les associés de la société Concerto Développement SAS

En application des décisions du conseil d'administration d'Affine du 14 février 2007, votre société a modifié le protocole d'accord, signé le 12 février 2001, avec les actionnaires

AFFINE

fondateurs de la société Concerto Développement. Ce protocole prévoyait la montée de votre société dans le capital de la société Concerto Développement. La période de trois ans, initialement prévue aux actionnaires fondateurs pour exercer leur « put » sur votre société, a ainsi été prolongée à fin 2009.

Administrateur concerné : Monsieur Ariel LAHMI

Avec le Directeur Général Délégué de Affine SA

En application de la décision du Comité des rémunérations du 7 mars 2005, approuvée par le conseil d'administration du 21 mars 2005, Affine SA s'est engagée vis-à-vis de son Directeur Général Délégué à porter l'indemnité qui lui est due, en cas de cessation de fonction, à une année de rémunération globale versée par l'ensemble des sociétés du groupe. Cette indemnité ne sera pas due si une faute grave ou lourde est démontrée.

En application de la décision du comité des rémunérations du 4 mars 2009, approuvée par le conseil d'administration du 4 mars 2009, et conformément aux dispositions de l'article L225-42-1 du Code de commerce, cette indemnité est conditionnée à une condition de performance liée aux résultats d'Affine,. L'indemnité ne pourra excéder un an de rémunération brute.

L'indemnité serait assortie de la condition de performance suivante :

- une année de rémunération globale si au cours de l'exercice précédant le licenciement le résultat net dans les comptes individuels d'Affine est au moins égal à 3% des capitaux propres hors dette subordonnée,
- si cette condition n'est pas remplie le comité pourra se référer aux comptes consolidés, hors effets de juste valeur.

Avec la société MAB Finances SAS

Les comptes au 31 décembre 2008 de la société Affine SA enregistrent une charge totale de 329 148 euros hors taxe conformément au contrat de prestations de services administratifs, financiers et de développement opérationnel, signé avec la société MAB Finances SAS, compagnie financière d'Affine. Sa signature a été approuvée par le conseil d'administration du 14 Février 2007, prenant effet le 31 mars 2007.

Administrateurs concernés : Madame Maryse AULAGNON

Monsieur Alain CHAUSSARD (MAB Finances)

AFFINE

Fait à Paris et Paris La Défense, le 15 avril 2009

Les commissaires aux comptes

KPMG Audit

Département de KPMG S.A.

Cailliau Dedouit et Associés

Isabelle Goalec

Associée

Rémi Savournin

Associé

CONVENTIONS LIBRES (relevant de l'article L 225-39 du Code de commerce)

1. Conventions avec la société AffiParis (SA) :

Administrateurs concernés : Alain Chaussard, Maryse Aulagnon, Ariel Lahmi

- Adhésion en date du 8 mars 2007 à la convention de gestion centralisée de trésorerie et d'avances intra-groupe du 19 juillet 2005
- Convention de prestations de services du 28 décembre 2007 (à effet du 20 février 2007)
- Convention cadre-garanties du 8 septembre 2008

2. Conventions avec la société civile Atit :

Administrateur concerné : Maryse Aulagnon

- Convention de gestion centralisée de trésorerie et d'avances intra-groupe du 19 juillet 2005 (à effet du 1^{er} juillet 2005)
- Convention de prestations de services du 7 novembre 2006 (à effet du 1^{er} janvier 2006)
- Convention cadre-garanties du 8 septembre 2008

3. Conventions avec la société Transaffine (SNC) :

Administrateur concerné : Maryse Aulagnon

- Convention de gestion centralisée de trésorerie et d'avances intra-groupe du 19 juillet 2005 (à effet du 1^{er} juillet 2005)
- Convention de prestations de services du 7 novembre 2006 (à effet du 1^{er} janvier 2006)
- Convention cadre-garanties du 8 septembre 2008

4. Conventions avec la société Promaffine (SAS) :

Administrateurs concernés : Alain Chaussard, Maryse Aulagnon

- Convention de gestion centralisée de trésorerie et d'avances intra-groupe du 19 juillet 2005 (à effet du 1^{er} juillet 2005)
- Convention de prestations de services du 7 novembre 2006 (à effet du 1^{er} janvier 2006)
- Convention de sous-location de locaux du 28 janvier 2005
- Convention cadre-garanties du 8 septembre 2008

5. Conventions avec la société SAS Lumière :

Administrateur concerné : Alain Chaussard, Maryse Aulagnon

- Convention de trésorerie du 2 octobre 2000
- Convention de prestations de services du 7 novembre 2006 (à effet du 1^{er} janvier 2006)
- Convention de compte courant du 23 mai 2001

6. Conventions avec la société Concerto Développement (SAS):

Administrateurs concernés : Alain Chaussard, Ariel Lahmi, Maryse Aulagnon

- Convention de gestion centralisée de trésorerie et d'avances intra-groupe du 19 juillet 2005 (à effet du 1^{er} juillet 2005), modifiée par avenant en date du 25 juillet 2005,
- Convention de prestations de services du 7 novembre 2006 (à effet du 1^{er} janvier 2006)
- Convention de sous-location de locaux du 28 janvier 2005,
- Convention cadre-garanties du 8 septembre 2008

7. Convention avec la société Concerto Développement Iberica (SL):

Administrateur concerné : Ariel Lahmi

- Convention cadre-garanties du 8 septembre 2008

8. Convention avec la société Concerto Balkans (SRL):

Administrateur concerné : Ariel Lahmi

- Convention cadre-garanties du 8 septembre 2008

9. Conventions avec la société Capucine Investissements (SAS) :

Administrateur concerné : Maryse Aulagnon

- Convention de gestion centralisée de trésorerie et d'avances intra-groupe du 19 juillet 2005 (à effet du 1^{er} juillet 2005)
- Convention de prestations de services du 7 novembre 2006 (à effet du 1^{er} janvier 2006), modifiée par avenant du 23 décembre 2008
- Convention cadre-garanties du 8 septembre 2008

10. Conventions avec la société Cour des Capucines (SA) :

Administrateurs concernés : Maryse Aulagnon
Mab Finances (Alain Chaussard)

- Convention de gestion centralisée de trésorerie et d'avances intra-groupe du 19 juillet 2005 (à effet du 1^{er} juillet 2005)
- Convention de prestations de services du 7 novembre 2006 (à effet du 1^{er} janvier 2006)
- Convention cadre-garanties du 8 septembre 2008

11. Conventions avec la société SIPEC (SAS) :

Administrateur concerné : Maryse Aulagnon

- Convention de gestion centralisée de trésorerie et d'avances intra-groupe du 19 juillet 2005 (à effet du 1^{er} juillet 2005)
- Convention de prestations de services du 7 novembre 2006 (à effet du 1^{er} janvier 2006)
- Convention cadre-garanties du 8 septembre 2008

12. Conventions avec la société Business Facility International (BFI)(SAS) :

Administrateur concerné : Alain Chaussard

- Convention de gestion centralisée de trésorerie et d'avances intra-groupe du 19 juillet 2005 (à effet du 1^{er} juillet 2005)
- Convention de prestations de services du 7 novembre 2006 (à effet du 1^{er} janvier 2006)
- Convention cadre-garanties du 8 septembre 2008

13. Conventions avec la société Affinvestor (GmbH) :

Administrateurs concernés : Maryse Aulagnon
Alain Chaussard

- Adhésion en date du 23 décembre 2005 à la convention de gestion centralisée de trésorerie et d'avances intra-groupe (à effet du 1^{er} juillet 2005)
- Convention de prestations de services du 7 novembre 2006 (à effet du 1^{er} janvier 2006)
- Convention cadre-garanties du 8 septembre 2008

14. Conventions avec la société Affine Building Construction & Design (Abcd) (cédée le 28 février 2008)

Administrateurs concernés : Maryse Aulagnon, Alain Chaussard, Ariel Lahmi

- Adhésion en date du 26 juin 2006 à la convention de gestion centralisée de trésorerie et d'avances intra-groupe (à effet du 1^{er} mai 2006), résiliée le 28 février 2008
- Convention de prestations de services du 7 novembre 2006 (à effet du 20 janvier 2006), résiliée le 28 février 2008
- Convention de sous-location de locaux du 26 juin 2006 (à effet du 12 janvier 2006), résiliée le 30 avril 2008

15. Conventions avec la société Affine Développement I (SAS) :

Administrateur concerné : Maryse Aulagnon

- Adhésion en date du 14 novembre 2006 à la convention de gestion centralisée de trésorerie et d'avances intra-groupe (à effet du 2 novembre 2006)
- Convention de prestations de services du 13 novembre 2006 (à effet du 2 novembre 2006)
- Convention cadre-garanties du 8 septembre 2008

16. Conventions avec la société Affine Développement II (SAS) :

Administrateur concerné : Alain Chaussard

- Adhésion en date du 14 novembre 2006 à la convention de gestion centralisée de trésorerie et d'avances intra-groupe (à effet du 19 octobre 2006)
- Convention de prestations de services du 13 novembre 2006 (à effet du 10 novembre 2006)
- Convention cadre-garanties du 8 septembre 2008

17. Conventions avec la société Nevers Colbert (antérieurement dénommée Capucines I) (SCI) :

Administrateur concerné : Maryse Aulagnon

- Adhésion en date du 18 janvier 2007 à la convention de gestion centralisée de trésorerie et d'avances intra-groupe (à effet du 31 octobre 2006)
- Convention de prestations de services du 18 janvier 2007 (à effet du 31 octobre 2006)
- Convention cadre-garanties du 8 septembre 2008

18. Conventions avec la société Arca Ville d'Été (antérieurement dénommée Capucines II) (SCI) :

Administrateurs concernés : Maryse Aulagnon, Alain Chaussard

- Adhésion en date du 14 novembre 2006 à la convention de gestion centralisée de trésorerie et d'avances intra-groupe (à effet du 31 octobre 2006)
- Convention de prestations de services du 13 novembre 2006 (à effet du 31 octobre 2006)
- Convention cadre-garanties du 8 septembre 2008

19. Conventions avec la société Capucines III (SCI) :

Administrateurs concernés : Maryse Aulagnon

- Adhésion en date du 14 novembre 2006 à la convention de gestion centralisée de trésorerie et d'avances intra-groupe (à effet du 19 octobre 2006)
- Convention de prestations de services du 13 novembre 2006 (à effet du 19 octobre 2006)
- Convention cadre-garanties du 8 septembre 2008

20. Conventions avec la société Capucines IV (SCI) :

Administrateurs concernés : Maryse Aulagnon

- Adhésion en date du 8 septembre 2008 à la convention de gestion centralisée de trésorerie et d'avances intra-groupe (à effet du 1^{er} août 2008)
- Convention de prestations de services du 8 septembre 2008 (à effet du 1^{er} août 2008)
- Convention cadre-garanties du 8 septembre 2008

21. Conventions avec la société Capucines V (SCI) :

Administrateurs concernés : Maryse Aulagnon

- Adhésion en date du 8 septembre 2008 à la convention de gestion centralisée de trésorerie et d'avances intra-groupe (à effet du 1^{er} août 2008)
- Convention de prestations de services du 8 septembre 2008 (à effet du 1^{er} août 2008)
- Convention cadre-garanties du 8 septembre 2008

22. Conventions avec la société Capucines VI (SCI) :

Administrateurs concernés : Maryse Aulagnon

- Adhésion en date du 8 septembre 2008 à la convention de gestion centralisée de trésorerie et d'avances intra-groupe (à effet du 1^{er} août 2008)
- Convention de prestations de services du 8 septembre 2008 (à effet du 1^{er} août 2008)
- Convention cadre-garanties du 8 septembre 2008

23. Conventions avec la société Cardev (SA) :

Administrateurs concernés : Alain Chaussard

- Adhésion en date du 25 juin 2008 à la convention de gestion centralisée de trésorerie et d'avances intra-groupe (à effet du 1^{er} janvier 2008)
- Convention cadre-garanties du 8 septembre 2008

24. Conventions avec la société St Etienne Molina (SAS) :

Administrateurs concernés : Alain Chaussard

- Adhésion en date du 25 juin 2008 à la convention de gestion centralisée de trésorerie et d'avances intra-groupe (à effet du 1^{er} janvier 2008)
- Convention de prestations de services du 28 avril 2008 (à effet du 1^{er} janvier 2008)
- Convention cadre-garanties du 8 septembre 2008

25. Convention avec Holdaffine BV :

Lien capitalistique supérieur à 10%,

Administrateurs concernés : Maryse Aulagnon
Holdaffine BV (Ariel Lahmi)

- Convention de trésorerie avec la société Holdaffine BV du 1^{er} octobre 1998

oooooooo



Structure du capital de la société et évènements susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique (article L.225-100-3 du Code de commerce)

Au 31 décembre 2008, le capital de la société est détenu par Holdaffine BV à hauteur de 35,7% (51,3% des droits de vote), Penthievre Holding à hauteur de 12,4% (8,9% des droits de vote), JDJ Two et Ariel Lahmi à hauteur de 6,8% (5,7% des droits de vote). Le flottant représente 45,1% du capital et 34,1% des droits de vote.

La société a le statut d'établissement de crédit ; elle est soumise à ce titre au contrôle de la Commission Bancaire.

Par ailleurs, la société a opté pour le régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) le 25 septembre 2005; elle doit respecter les obligations applicables à ce régime, notamment au regard de la structure de l'actionariat.

Les autres éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique sont les suivants :

1°) Droit de vote double :

Aux termes de l'article 29 des statuts de la société, un droit de vote double 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.

2°) Franchissement de seuil :

Aux termes de l'article 9 des statuts, toute personne physique agissant seule ou de concert qui viendrait à posséder, directement ou indirectement, par l'intermédiaire d'une ou plusieurs personnes morales qu'elle contrôle au sens de l'article L 233-3 du code de commerce, un nombre d'actions ou de droits de vote représentant deux (2) pour cent du capital ou des droits de vote de la société, devra notifier à la société le nombre total d'actions ou de droits de vote qu'elle possède par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au siège social dans un délai de 15 jours à compter du franchissement de ce seuil.

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

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

3°) Pacte d'actionnaires :

Par courrier en date du 1^{er} juillet 2008, il a été transmis à l'Autorité des Marchés Financiers un pacte d'actionnaires conclu entre les sociétés de droit néerlandais Holdaffine BV et Penthièvre Holding BV. Ce pacte d'actionnaires constitutif d'une action de concert a été conclu pour une période de deux ans et trois mois et a pour objet d'assurer la stabilité du contrôle d'Affine.

A cet effet, le pacte prévoit notamment :

a) une clause d'inaliénabilité aux termes de laquelle Penthièvre s'engage vis-à-vis d'Holdaffine à conserver la totalité de ses actions Affine pendant une durée de deux ans à compter du 26 juin 2008.

Toutefois Penthièvre aura la faculté de céder librement pendant la période de deux ans, toute action correspondant à la fraction de sa participation dans Affine excédant 10% de son capital. A l'issue de cette période, Penthièvre pourra céder chaque année un nombre d'actions Affine représentant un maximum de 1% du capital d'Affine.

b) un droit de préemption aux termes duquel en cas d'intention de céder tout ou partie des actions Affine et/ou des droits de souscription par Penthièvre, Holdaffine ou tout tiers qu'elle pourrait se substituer, bénéficiera à l'issue de la période d'inaliénabilité et durant trois mois, d'un droit de préemption, exerçable sur la totalité desdites actions.

En outre, Penthièvre s'est engagée à maintenir les actions qu'elle détient ou détiendra, au porteur.

4°) Indemnité de départ du Directeur Général Délégué

L'indemnité de départ proposée pour le Directeur Général Délégué sera soumise à l'approbation des actionnaires lors de l'Assemblée générale ; elle équivaut à une année de rémunération globale et ne sera pas due en cas de départ volontaire du bénéficiaire pour exercer une fonction identique dans une société externe au groupe.

Opérations d'achat d'actions de la société (article L225-211 du Code de commerce)

L'assemblée générale des actionnaires du 9 avril 2008 a autorisé l'achat par la société de ses propres actions, conformément aux finalités suivantes :

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

Les achats d'actions par la société au titre de ces autorisations ont été réalisés :

1 - directement par la société, entre le 1^{er} janvier et 31 décembre 2008, avec pour objectif l'attribution d'actions aux salariés dans le cadre des dispositions légales :

	Nombre de titres	Prix moyen pondéré	Montant
Achats	17 004	23,01 €	391 296,22 €

2 - dans le cadre de l'animation du marché à travers le contrat de liquidité conclu avec Fortis Bank.

➤ Période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2008

	Nombre de titres	Prix moyen pondéré	Montant
Achats	258 498	23,25 €	6 010 331,59 €
Ventes	139 379	26,89 €	3 747 347,35 €

Au 31 décembre 2008, le nombre de titres détenus dans le contrat de liquidité s'élevait à 163 642.



**RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
SUR LES ATTRIBUTIONS D' ACTIONS GRATUITES
AUX SALARIES ET DIRIGEANTS
(article L225-197- 4 du Code de commerce)**

L'Assemblée générale mixte du 9 novembre 2005 a autorisé le Conseil d'administration à procéder, en une ou plusieurs fois, au profit des membres du personnel salarié de la société ou de certaines catégories d'entre eux, ou au profit des dirigeants visés à l'article L225-197-1 II du Code de commerce, ainsi qu'aux membres du personnel salarié et aux dirigeants des sociétés ou des groupements d'intérêt économique liés à la société dans les conditions prévues à l'article L225-197-2 du Code de commerce, à l'attribution gratuite d'actions de la société, existantes ou à émettre, à hauteur de 1% du nombre d'actions existant au jour de l'assemblée.

L'Assemblée générale a fixé à trois années, à compter de la date à laquelle les droits d'attribution sont consentis par le Conseil d'administration, la durée minimale de la période d'acquisition au terme de laquelle ces droits seront définitivement acquis à leurs bénéficiaires, et à deux années, à compter de leur attribution définitive, la durée minimale de conservation des actions par leurs bénéficiaires.

L'Assemblée générale a donné tous pouvoirs au Conseil d'administration, à l'effet de déterminer l'identité des bénéficiaires, la ou les catégories de bénéficiaires des attributions d'actions, sur proposition de la Direction générale approuvée par le Comité des rémunérations, de répartir les droits d'attribution d'actions en une ou plusieurs fois et aux moments qu'il jugera opportuns, et de fixer, le cas échéant, les conditions et les critères d'attribution des actions, tels que, sans que l'énumération soit limitative, les conditions d'ancienneté, les conditions relatives au maintien du contrat de travail ou du mandat social pendant la durée d'acquisition.

Le Conseil d'administration du 19 décembre 2005, sur recommandations du Comité des rémunérations, a procédé à l'attribution de 8400 actions gratuites (soit 25 200 actions après division par trois de l'action), dont 5300 pour les mandataires sociaux (soit 15 900 actions après division par trois de l'action). 23 100 actions (après division par trois des actions) ont été acquises par les bénéficiaires le 19 décembre 2008, à l'issue de la période d'acquisition.

Le Conseil d'administration du 18 décembre 2006, sur recommandations du Comité des rémunérations, a procédé à l'attribution de 8700 actions gratuites (soit 26 100 actions après division par trois de l'action), dont 5300 pour les mandataires sociaux (soit 15 900 actions après division par trois de l'action).

Le Conseil d'administration du 10 décembre 2007, sur recommandations du Comité des rémunérations, a procédé à l'attribution de 25 200 actions gratuites, dont 17 550 pour les mandataires sociaux (l'action a été divisée par trois le 2 juillet 2007).

Le Conseil d'administration du 10 décembre 2008, sur recommandations du Comité des rémunérations, a procédé à l'attribution de 5685 actions, à des salariés ayant contribué aux résultats du groupe, à l'exclusion des directeurs et cadres dirigeants. Les 5685 actions correspondent à des actions attribuées en 2005 et 2006 à des salariés ayant quitté la société avant la période d'acquisition de 3 ans.

Nombre d'actions attribuées aux mandataires sociaux au 31 décembre 2008 :

Mandataires sociaux	Nombre et valeur des actions attribuées gratuitement, par la société et par celles qui lui sont liées	Nombre et valeur des actions attribuées gratuitement, par les sociétés contrôlées au sens de l'article L233-16
Alain Chaussard	- 9900 actions * attribuées par le Conseil du 19 décembre 2005, (acquises le 19 décembre 2008, à l'issue de la période d'acquisition) - 9900 actions * attribuées par le Conseil du 18 décembre 2006 - 10 050 actions attribuées par le Conseil du 10 décembre 2007 Soit un total de 29 850 actions	néant
Ariel Lahmi	- 6000 actions* attribuées par le Conseil du 19 décembre 2005, (acquises le 19 décembre 2008, à l'issue de la période d'acquisition) - 6000 actions * attribuées par le Conseil du 18 décembre 2006 - 7500 actions attribuées par le Conseil du 10 décembre 2007 Soit un total de 19 500 actions	néant

* après division par trois de l'action le 2 juillet 2007

oooooo



RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION : DELEGATIONS DE COMPETENCE POUR AUGMENTATION DE CAPITAL

1) L'Assemblée générale mixte du 26 avril 2007 a délégué au Conseil d'administration la possibilité d'augmenter le capital (avec maintien ou suppression du droit préférentiel de souscription) à hauteur de 50 millions d'euros, pour une période de 26 mois, qui expire le 26 juin 2009. Il est proposé de renouveler ces délégations.

Ces délégations s'inscrivent dans le cadre du dispositif dit de « délégation globale » résultant de l'article L 225-129-2 du Code de commerce qui prévoit de donner au Conseil d'administration la plus grande souplesse d'action dans l'intérêt de la société. Elles permettront d'accompagner le développement de l'activité en levant les capitaux nécessaires sur le marché financier.

Les autorisations donneront au Conseil d'administration la possibilité d'opter pour les types et modalités d'émission les plus favorables compte tenu de la grande diversité des valeurs mobilières et de l'évolution constante des marchés boursiers.

Le Conseil pourra ainsi procéder à l'émission d'actions ordinaires de la société ou de toutes valeurs mobilières donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions ordinaires de la société ou d'une société dont elle possède directement ou indirectement plus de la moitié de son capital.

L'émission de ces titres ne pourra avoir pour effet d'augmenter le capital social de la société d'un montant global nominal supérieur à **50 millions d'euros**, compte non tenu des ajustements susceptibles d'être opérés conformément à la loi.

Ces émissions pourront être réalisées avec suppression ou maintien du droit préférentiel de souscription.

Le Conseil aura également pouvoir de décider une augmentation par incorporation au capital de primes, réserves, bénéfices ou autres dont la capitalisation sera légalement et statutairement possible, sous forme d'attributions d'actions gratuites ou d'élévation de la valeur nominale des actions existantes.

Ces délégations seraient accordées pour une **durée de 26 mois** à compter de l'assemblée.

2) Aux termes de l'article L225-136 du Code de Commerce issu de l'ordonnance du 22 janvier 2009 qui entrera en vigueur le 1^{er} avril 2009, est reconnu un nouveau type d'augmentation de capital sans droit préférentiel de souscription réalisable par placement privé (au profit d'investisseurs qualifiés mais aussi d'un cercle restreint d'investisseurs) pouvant porter sur 20% du capital par an, sans contrainte de délai et soumis à la règle du prix minimum au-delà de 10% du capital.

Dans la limite de 10% du capital par an, l'assemblée générale extraordinaire peut autoriser le conseil d'administration à fixer le prix d'émission selon des modalités qu'elle détermine.

Ce nouveau régime n'est pas limité aux seules augmentations de capital à effet immédiat, mais concerne également les émissions de valeur mobilière donnant accès immédiat ou différé au capital.

Cette délégation serait accordée pour une **durée de 26 mois** à compter de l'assemblée.

3) Dans le cadre des dispositions des articles L.225-129-6 et L225-138-1 du Code du commerce, le Conseil d'administration a l'obligation de présenter à l'Assemblée générale un projet de résolution tendant à procéder à une augmentation du capital réservée aux salariés.

Lors de toute décision d'augmentation du capital (même lorsqu'il s'agit d'une augmentation différée), l'Assemblée générale extraordinaire doit se prononcer sur un tel projet de résolution. Cette obligation s'impose à toutes les sociétés par actions, qu'elles soient ou non déjà dotées d'un PEE.

**RECAPITULATIF DES DELEGATIONS
EN MATIERE D'AUGMENTATION DE CAPITAL
(article L225-100 al. 7 du Code de commerce)**

Délégation de compétence accordée au Conseil d'administration par l'Assemblée générale mixte du 26 avril 2007 (privant d'effet la délégation consentie par l'Assemblée générale extraordinaire du 28 avril 2005)

	Montant autorisé	Durée	Utilisation
Délégation de compétence avec maintien du droit préférentiel de souscription	50 000 000 €	26 mois (jusqu'au 26 juin 2009)	Conseil d'administration du 4 juin 2007 : augmentation de capital par incorporation de réserves d'un montant de 49 473,46 euros (pour arrondir le capital) Conseil d'administration du 4 juin 2008 : augmentation de capital par incorporation de réserves d'un montant de 70 757,36 euros (pour arrondir le capital)
Délégation de compétences avec suppression du droit préférentiel de souscription	50 000 000 € (s'imputant sur le plafond prévu ci-dessus)	26 mois (jusqu'au 26 juin 2009)	Néant

AFFINE

Société Anonyme

4, square Edouard VII
75009 PARIS

Rapport des commissaires aux comptes sur la réduction du capital par annulation d'actions achetées

Assemblée générale mixte du 29 avril 2009
Dix-neuvième résolution

KPMG audit
1, cours Valmy
92923 PARIS LA DEFENSE
Commissariat aux comptes
Membre de la Compagnie Régionale
de Versailles

Cailliau Dedouit & Associés
19, rue Clément Marot
75008 PARIS
Commissariat aux comptes
Membre de la Compagnie Régionale
de Paris

AFFINE

Société Anonyme
au capital de 47 800 000 €
RCS Paris 712 048 735
4, square Edouard VII
75009 PARIS

Rapport spécial des commissaires aux comptes sur la réduction du capital par annulation d'actions achetées

Assemblée générale mixte du 29 avril 2009
Dix-neuvième résolution

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Affine S.A., et en exécution de la mission prévue à l'article L. 225-209, al. 7, du Code de commerce en cas de réduction du capital par annulation d'actions achetées, nous avons établi le présent rapport destiné à vous faire connaître notre appréciation sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires, au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission. Ces diligences conduisent à examiner si les causes et conditions de la réduction du capital envisagée sont régulières.

AFFINE

Cette opération s'inscrit dans le cadre de l'achat par votre société, dans la limite de 10 % de son capital, de ses propres actions, dans les conditions prévues à l'article L. 225-209 du Code de commerce. Cette autorisation d'achat est proposée par ailleurs à l'approbation de votre Assemblée générale et serait donnée pour une période de dix-huit mois.

Votre Conseil d'administration vous demande de lui déléguer, pour une période de vingt-quatre mois, au titre de la mise en œuvre de l'autorisation d'achat par votre société de ses propres actions, tous pouvoirs pour annuler, dans la limite de 10 % de son capital, par période de vingt-quatre mois, les actions ainsi achetées.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée, étant rappelé que celle-ci ne peut être réalisée que dans la mesure où votre Assemblée approuve au préalable l'opération d'achat, par votre société, de ses propres actions.

Fait à Paris et Paris La Défense, le 6 avril 2009

Les commissaires aux comptes

KPMG Audit

Département de KPMG S.A.

Cailliau Dedouit et Associés

Isabelle Goalec

Associée

Rémi Savournin

Associé

AFFINE

Société Anonyme

4, square Edouard VII
75009 PARIS

Rapport des commissaires aux comptes sur l'émission d'actions ordinaires et de valeurs mobilières avec maintien et/ou suppression du droit préférentiel de souscription

Assemblée générale mixte du 29 avril 2009
Vingtième et vingt-et-unième résolutions

KPMG audit
1, cours Valmy
92923 PARIS LA DEFENSE
Commissariat aux comptes
Membre de la Compagnie Régionale
de Versailles

Cailliau Dedouit & Associés
19, rue Clément Marot
75008 PARIS
Commissariat aux comptes
Membre de la Compagnie Régionale
de Paris

AFFINE

Société Anonyme
au capital de 47 800 000 €
RCS Paris 712 048 735
4, square Edouard VII
75009 PARIS

Rapport des commissaires aux comptes sur l'émission d'actions ordinaires et de valeurs mobilières avec maintien et/ou suppression du droit préférentiel de souscription

Assemblée générale mixte du 29 avril 2009
Vingtième et vingt-et-unième résolutions

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par le Code de commerce et notamment les articles L. 225-135 et L. 228-92, nous vous présentons notre rapport sur les propositions de délégation au Conseil d'administration d'émissions de diverses valeurs mobilières, avec et/ou sans droit préférentiel de souscription, donnant accès immédiatement ou à terme au capital de votre société, pour un montant maximum de 50 000 000 euros, montant auquel s'ajoutera, le cas échéant, le montant supplémentaire des actions à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions, opérations sur lesquelles vous êtes appelés à vous prononcer.

Votre Conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer, et ce pour

AFFINE

une durée de vingt-six mois, afin de décider de ces opérations et d'en arrêter les modalités. Il vous propose également de supprimer, pour la vingt-et-unième résolution, votre droit préférentiel de souscription.

Il appartient au Conseil d'administration d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113 et R. 225-114 du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription, pour la vingt-et-unième résolution, et sur certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires, au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du Conseil d'administration relatif à ces opérations et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre.

Par ailleurs, ce rapport ne précisant pas les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre, nous ne pouvons donner notre avis sur le choix des éléments de calcul du prix d'émission.

Le montant du prix d'émission des titres de capital à émettre n'étant pas fixé, nous n'exprimons pas d'avis sur les conditions définitives dans lesquelles les émissions seront réalisées et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite dans la vingt-et-unième résolution.

Conformément à l'article R. 225-116 du Code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'usage de ces autorisations par votre Conseil d'administration en cas d'émissions avec suppression du droit préférentiel de souscription et d'émissions de valeurs mobilières donnant accès au capital.

Fait à Paris et Paris La Défense, le 6 avril 2009

Les commissaires aux comptes

KPMG Audit

Département de KPMG S.A.

Cailliau Dedouit et Associés

Isabelle Goalec

Associée

Rémi Savournin

Associé

AFFINE

Société Anonyme

4, square Edouard VII
75009 PARIS

Rapport des commissaires aux comptes sur l'émission d'actions ordinaires et de valeurs mobilières avec suppression du droit préférentiel de souscription par placement privé

Assemblée générale mixte du 29 avril 2009
Vingt-deuxième résolution

KPMG audit
1, cours Valmy
92923 PARIS LA DEFENSE
Commissariat aux comptes
Membre de la Compagnie Régionale
de Versailles

Cailliau Dedouit & Associés
19, rue Clément Marot
75008 PARIS
Commissariat aux comptes
Membre de la Compagnie Régionale
de Paris

AFFINE

Société Anonyme
au capital de 47 800 000 €
RCS Paris 712 048 735
4, square Edouard VII
75009 PARIS

Rapport des commissaires aux comptes sur l'émission d'actions ordinaires et de valeurs mobilières avec suppression du droit préférentiel de souscription par placement privé

Assemblée générale mixte du 29 avril 2009
Vingt-deuxième résolution

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société et en exécution de la mission prévue par le Code de commerce et notamment les articles L. 225-135, L. 225-136 et L. 228-92, nous vous présentons notre rapport sur les propositions de délégation au Conseil d'administration d'émissions de diverses valeurs mobilières réalisable par placement privé, avec suppression du droit préférentiel de souscription, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.

Votre conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer votre compétence, et ce pour une durée de vingt-six mois, afin de décider de ces opérations et d'en arrêter les modalités. Il vous propose également de supprimer votre droit préférentiel de souscription et de limiter ces opérations à 10% du capital par an, ce montant s'imputant sur le

AFFINE

plafond global de 50 millions d'euros, fixé à la vingtième résolution.

Il appartient au Conseil d'administration d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113 et R. 225-114 du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires, au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du Conseil d'administration relatif à ces opérations et les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre par placement privé dans la limite de 10% du capital.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions des émissions qui seraient décidées, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission des titres de capital à émettre données dans le rapport du Conseil d'administration.

Le montant du prix d'émission des titres de capital à émettre n'étant pas fixé, nous n'exprimons pas d'avis sur les conditions définitives dans lesquelles les émissions seront réalisées et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription.

Conformément à l'article R. 225-116 du Code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'usage de ces autorisations par votre Conseil d'administration en cas d'émissions avec suppression du droit préférentiel de souscription.

Fait à Paris et Paris La Défense, le 6 avril 2009

Les commissaires aux comptes

KPMG Audit

Département de KPMG S.A.

Cailliau Dedouit et Associés

Isabelle Goalec

Associée

Rémi Savournin

Associé

AFFINE

Société Anonyme

4, square Edouard VII
75009 PARIS

Rapport des commissaires aux comptes sur l'augmentation de capital réservée aux salariés avec suppression du droit préférentiel de souscription

Assemblée générale mixte du 29 avril 2009
Vingt-troisième résolution

KPMG audit
1, cours Valmy
92923 PARIS LA DEFENSE
Commissariat aux comptes
Membre de la Compagnie Régionale
de Versailles

Cailliau Dedouit & Associés
19, rue Clément Marot
75008 PARIS
Commissariat aux comptes
Membre de la Compagnie Régionale
de Paris

AFFINE

Société Anonyme
au capital de 47 800 000 €
RCS Paris 712 048 735
4, square Edouard VII
75009 PARIS

Rapport des commissaires aux comptes sur l'augmentation de capital réservée aux salariés avec suppression du droit préférentiel de souscription

Assemblée générale mixte du 29 avril 2009
Vingt-troisième résolution

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, et en exécution de la mission prévue par les articles L. 225-135 et suivants du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le projet de délégation au Conseil d'administration de la compétence de décider une ou plusieurs augmentations de capital par l'émission d'actions ordinaires avec suppression du droit préférentiel de souscription réservées aux salariés de votre société et des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du Code de commerce, pour un montant limité à 3% du capital social existant au jour de la tenue du Conseil d'administration, opérations sur lesquelles vous êtes appelés à vous prononcer.

AFFINE

Ces augmentations de capital sont soumises à votre approbation en application des dispositions des articles L. 225-129-6 du Code de commerce et L. 3332-18 à L. 3332-24 du Code du travail.

Votre Conseil d'administration vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer, pour une durée de vingt-six mois, la compétence pour décider une ou plusieurs augmentations de capital et de renoncer à votre droit préférentiel de souscription. Le cas échéant, il lui appartiendra de fixer les conditions définitives d'émission de ces opérations.

Il appartient à votre Conseil d'administration d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113 et R. 225-114 du Code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires, au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du Conseil d'administration relatif à ces opérations et les modalités de détermination du prix d'émission.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions des augmentations de capital qui seraient décidées, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission données dans le rapport du Conseil d'administration.

Le montant du prix d'émission n'étant pas fixé, nous n'exprimons pas d'avis sur les conditions définitives dans lesquelles les augmentations de capital seraient réalisées et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite.

Conformément à l'article R. 225-116 du Code de commerce, nous établirons un rapport complémentaire, le cas échéant, lors de l'usage de cette autorisation par votre Conseil d'administration.

Fait à Paris et Paris La Défense, le 6 avril 2009

Les commissaires aux comptes

KPMG Audit

Département de KPMG S.A.

Cailliau Dedouit et Associés

Isabelle Goalec

Associée

Rémi Savournin

Associé



**Liste des mandats et fonctions exercés
dans toute société par les mandataires sociaux
au cours de l'exercice 2008**
(Article 225-102-1 alinéa 3 du Code de commerce)

DIRIGEANTS

Madame Maryse Aulagnon

Née le 19 avril 1949 (59 ans)

AFFINE (SA), président directeur général,
BANIMMO (SA), Belgique, représentant Affine, président,
AFFIPARIS (SA), représentant Mab Finances, administrateur jusqu'au 22 juillet 2008
AFFINE DEVELOPPEMENT I (SAS), représentant Affine, président,
ARCA VILLE D'ETE (antérieurement CAPUCINES II) (SCI), représentant Affine, gérant
jusqu'au 10 décembre 2008,
ATIT (SC), gérant,
BUSINESS FACILITY INTERNATIONAL (SAS), membre du comité de direction,
CAPUCINE INVESTISSEMENTS (SAS), représentant Affine, président,
CAPUCINES III (SCI), représentant Affine, gérant,
CAPUCINES IV (SCI), représentant Affine, gérant depuis le 25 juillet 2008,
CAPUCINES V (SCI), représentant Affine, gérant depuis le 25 juillet 2008,
CAPUCINES VI (SCI), représentant Affine, gérant depuis le 25 juillet 2008,
CONCERTO DEVELOPPEMENT (SAS), membre du comité de direction,
COUR DES CAPUCINES (SA), représentant Mab-Finances, administrateur,
LUMIERE (SAS), représentant Affine, liquidateur,
MAB-FINANCES (SAS), président,
NEVERS COLBERT (antérieurement dénommée CAPUCINES I) (SCI), représentant Affine,
gérant,
PROMAFFINE (SAS), membre du comité de direction,
SIPEC (SAS), représentant Affine, président,
TRANSAFFINE (SNC), gérant,
AFFINVESTOR GmbH, Allemagne, gérant,
HOLDAFFINE (BV), Pays-Bas, administrateur,
AFFINE BUILDING CONSTRUCTION & DESIGN (Abcd - SAS), membre du comité de
direction jusqu'au 28 février 2008,
WEGALAAN (SAS), représentant Affine, président jusqu'au 1^{er} janvier 2009.

Mandats hors groupe Affine :

European Asset Value Fund (EAVF), SICAV, représentant permanent de Mab-Finances,
administrateur

Monsieur Alain Chaussard

Né le 22 juin 1948 (60 ans)

AFFINE (SA), directeur général délégué, représentant permanent de Mab-Finances, vice-président, administrateur,
AFFIPARIS (SA), président directeur général,
AFFINE DEVELOPPEMENT II (SAS), représentant Affine, président
ARCA VILLE D'ETE (antérieurement CAPUCINES II) (SCI), représentant Affine, gérant depuis le 10 décembre 2008,
BUSINESS FACILITY INTERNATIONAL (SAS), représentant Affine, président,
CAPUCINE INVESTISSEMENTS (SAS), membre du Comité de direction,
CONCERTO DEVELOPPEMENT (SAS), président jusqu'au 4 novembre 2008, membre du comité de direction,
COUR DES CAPUCINES (SA), président directeur général,
MAB-FINANCES (SAS), directeur général adjoint,
PROMAFFINE (SAS), membre du comité de direction,
ST ETIENNE MOLINA (SAS), représentant Affine, Président
2/4 BOULEVARD HAUSSMANN (SAS), représentant Atit, membre du comité de direction,
AFFINVESTOR GmbH, Allemagne, gérant
BANIMMO (SA), Belgique, représentant Mab-Finances, administrateur
CARDEV (SA), Belgique, représentant Affine, Président du Conseil d'administration
SC HOLDIMMO, représentant AffiParis, gérant
SCI COSMO VALBONNE, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant
SCI COSMO NANCY, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant
SCI COSMO NANTES, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant
SCI COSMO MONTPELLIER, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant
SCI COSMO TOULOUSE, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant
SCI COSMO ST ETIENNE, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant
SCI COSMO MARSEILLE, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant
SCI COSMO LILLE, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant
SCI DU BEFFROI, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant
SCI DU 28 A 32 PLACE CHARLES DE GAULLE, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant
GOUSSINVEST (SCI), représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant
GOUSSIMO 1 (SCI), représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, gérant
SCI NUMERO 1, gérant
SCI NUMERO 2, gérant
SARL COSMO, gérant
SCI 36, gérant
PM MURS (SCI), gérant
AFFINE BUILDING CONSTRUCTION & DESIGN (Abcd - SAS), membre du comité de direction jusqu'au 28 février 2008

ADMINISTRATEURS**Monsieur Arnaud de Bresson**

Né le 24 août 1955 (53 ans)

Mandats groupe Affine :

AFFINE (SA), administrateur depuis le 5 février 2008, comptes 2008

Mandats hors groupe

PARISEUROPLACE, Délégué général

INSTITUT EUROPLACE DE FINANCE (IEF), directeur général

FINANCE INNOVATION, directeur général du Pôle de compétitivité
COMITE FRANCE-CHINE, administrateur
INSTITUT FRANÇAIS DES ADMINISTRATEURS (IFA), administrateur
INTERNATIONAL CORPORATE GOVERNANCE NETWORK (ICGN), membre
REVUE D'ECONOMIE FINANCIERE (REF), membre du comité de rédaction
UNIVERSITE D'EVRY, administrateur

Monsieur André Frappier

Né le 12 septembre 1940 (68 ans)

Mandats groupe Affine :

AFFINE (SA), administrateur, comptes 2008

Mandats hors groupe

EURL André Frappier, gérant,
IFOP SA, président du conseil de surveillance
GO EFFECTIVE EUROPE SKILLS (SA), Belgique,

Monsieur Michel Garbolino

Né le 24 novembre 1943 (65 ans)

Mandats groupe Affine :

AFFINE (SA), administrateur, comptes 2008

Mandats hors groupe :

NAÏVE (SA), administrateur,
FONCIERE ROCADE (SA), Luxembourg, Président Directeur Général,
C.M.I.L (SA), Luxembourg, Président Directeur Général,
C.M.I.L Gestion (SA), Luxembourg, Président Directeur Général,

Autres fonctions (dont fonctions salariées) :

Fondations Stern, trustee

Monsieur Ariel Lahmi

Né le 10 janvier 1965 (44 ans)

Mandats groupe Affine :

CONCERTO DEVELOPPEMENT (SAS), président depuis le 4 novembre 2008 (directeur général jusqu'à cette date),
AFFINE (SA), représentant permanent de Holdaffine (BV), administrateur, jusqu'au 30 janvier 2009
AFFIPARIS (SA), administrateur,
BANIMMO (SA), Belgique, administrateur,
CONCERTO DEVELOPPEMENT IBERICA (SL), Espagne, gérant,
CONCERTO BALKANS SRL, Roumanie, gérant,
LOTHAIRE DEVELOPPEMENT (SCI), représentant Concerto Développement, gérant (depuis le 15 mai 2008),
CONCERTO LOGISTIC PARK MER (SCI), représentant Concerto Développement, gérant (depuis le 4 décembre 2008),

Mandats hors groupe Affine :

COURCELLES INVEST (SARL), gérant,
DAN REAL ESTATE (SCI), gérant, durée i
JDJ ONE (LLC), USA, président,
JDJ TWO (SA), Luxembourg, administrateur délégué,
JDJ 26 (SA), Luxembourg, président,
JDJ 8 (SA), Luxembourg, président,
MGP SUN Sarl, Luxembourg, co-gérant, dur
SUN LILLE SAS, président,
FIRST SUN VALENCE SAS, président,
SECOND SUN VALENCE SAS, président jusqu'au 7 octobre 2008
THIRD SUN VALENCE SAS, président jusqu'au 7 octobre 2008

Autres fonctions (dont fonctions salariées) :

CONCERTO DEVELOPPEMENT (SAS), directeur

Monsieur Burkhard Leffers

Né le 19 mai 1948 (60 ans)

Mandats groupe Affine:

AFFINE (SA), administrateur, comptes 2008

Mandats hors groupe :

Chambre de Commerce Franco-Allemande, Paris, membre du Conseil de Surveillance
Leffers & Co GmbH, Allemagne, Président du Conseil
SFM Structured Finance Management GbmH, Allemagne, administrateur
Institut für Wirtschaftsberatung Kare A. Niggemann & Partner GmbH & Co.KG, Allemagne,
associé

Monsieur Paul Mentré

Né le 28 juin 1935 (73 ans)

Mandats groupe Affine:

AFFINE (SA), administrateur, comptes 2008

Mandats hors groupe :

VALEURO (SA), président du conseil d'administration

Monsieur Jacques de Peretti

Né le 6 juin 1939 (69 ans)

Mandats groupe Affine :

AFFINE (SA), administrateur, comptes 2008

Mandats hors Groupe :

EXA France Holding (SA), administrateur, directeur général
EXA Conseil Investissement (SA), directeur général
Société nationale immobilière SNI, membre du conseil de surveillance,
Compagnie d'Etudes d'Investissement et de Développement (C.E.I.D), administrateur,

Monsieur Philippe Tannenbaum

Né le 26 septembre 1954 (54 ans)

Mandats groupe Affine :

AFFINE (SA), administrateur, depuis le 10 décembre 2007, comptes 2008

Mandats hors Groupe :

Financière Lhomond EURL, gérant

Autres fonctions (dont fonctions salariées) :

Eurohypo AG London Branch, Director of Research

Monsieur François Tantot

Né le 22 mars 1942 (66 ans)

Mandats groupe Affine :

AFFINE (SA), administrateur, comptes 2008

Mandats hors Groupe :

FTAC (Sarl), gérant,

Monsieur Didrik Van Caloen

Né le 4 janvier 1955 (54 ans)

Mandats groupe Affine :

AFFINE (SA), représentant Banimmo Real Estate SA, administrateur jusqu'au 5 février 2008

STRATEGY, MANAGEMENT AND INVESTMENTS (SPRL), Belgique, gérant,

BANIMMO (SA), Belgique, représentant SPRL, Président et membre du Comité de direction,

IMMOCERT T'SERCLAES (SA), Belgique, administrateur, comptes 2010

ALMA COURT INVEST (SA), Belgique, représentant SPRL, administrateur et membre du Comité de direction,

BOUWEN EN WONEN (SA), Belgique, représentant SPRL, administrateur et membre du Comité de direction,

COMULEX (SA), Belgique, représentant SPRL, administrateur et membre du Comité de direction

CONFEVINVEST (SA), Belgique, représentant SPRL, administrateur et membre du Comité de

direction DEVIMO-CONSULT (SA), Belgique, représentant SPRL, administrateur

DEVIMO-SUD (SA), Belgique, représentant SPRL, administrateur

DOLCE CHANTILLY (SA), France, représentant SPRL, administrateur,

EKLO INVEST (SA), Belgique, représentant SPRL, administrateur et membre du Comité de direction

EUDIP TWO (SA), Belgique, représentant SPRL, administrateur et membre du Comité de direction,

EUDIP THREE (SA), Belgique, représentant SPRL, administrateur,

GERARDCHAMPS INVEST (SA), Belgique, représentant SPRL, administrateur et membre du Comité de direction,

GORDINCO BV, Pays-Bas, représentant SPRL, administrateur,

GP BETA II HOLDING COMPANY (SA), Luxembourg, représentant SPRL, administrateur,

H4 INVEST (SA), Belgique, représentant SPRL, administrateur

IMMO KONINGSLO (SA), Belgique, représentant SPRL, administrateur et membre du Comité de direction,

LEX 84 (SA), Belgique, a représentant SPRL, administrateur et membre du Comité de direction,

LOZANA INVEST (SA), Belgique, représentant SPRL, administrateur et membre du Comité de direction,

PICARDIE INVEST (SA), Belgique, représentant SPRL, administrateur et membre du Comité de direction,
PROJECTBUREAU PROGRESSO (SA), Belgique, administrateur,
RAKET INVEST (SA), Belgique, représentant SPRL, administrateur et membre du Comité de direction,
RHONE ARTS (SA), Belgique, représentant SPRL, administrateur et membre du Comité de direction,
TERVUEREN INVEST (SA), Belgique, représentant SPRL, administrateur et membre du Comité de direction

CENSEURS

Monsieur Jean-Louis Charon

Né le 13 octobre 1957 (51 ans)

Mandats groupe Affine :

AFFINE (SA), censeur, comptes 2010

Mandats hors Groupe :

CITY STAR PRIVATE EQUITY (SAS), représentant de Chateaubriand Sarl, président,

SOBK SAS, président

HORUS CAPITAL 1 (SAS), représentant de Sobk, président

HORUS GESTION (Sarl), gérant,

SELECTIRENTE SAS, vice-président du Conseil de surveillance

PAREF, vice-président du Conseil de surveillance

CONFIM SAS, président,

CITY STAR PROPERTY INVESTMENT SAS, président,

SEKMET EURL, gérant,

SCI JLC Victor Hugo, gérant,

SCI LAVANDIERES, gérant,

FONCIERE ATLAND, administrateur

I.P.H SAS, président

SCI 10 Four Charon, gérant

OGS, président

MEDAVY Art et Antiquités, Président

SAS VALERY, Président

NEXITY (SA), censeur

Monsieur Bertrand de Feydeau

Né le 5 août 1948 (60 ans)

Mandats groupe Affine :

AFFINE (SA), censeur, comptes 2010

Mandats hors Groupe :

KLEPIERRE (SA), membre du conseil de surveillance

AXA IMMOBILIER (SAS), président

AXA AEDIFICANDI « Cœur Défense » (SICAV), administrateur

FONCIERE DES REGIONS (SA), administrateur

GECINA (SA), administrateur

SOCIETE BEAUJON (SAS), administrateur

SITC (SAS), administrateur

KLEMURS (SA), administrateur

SEFRI CIME (SA), censeur
FONCIERE DES LOGEMENTS (SA), président non exécutif

Autres fonctions (dont fonctions salariées) :

Association Diocésaine de Paris : Directeur Général des Affaires Economiques

Monsieur Michael Kasser

Né le 9 décembre 1940 (68 ans)

Mandats groupe Affine :

AFFINE (SA), censeur, comptes 2007

Mandats hors Groupe :

Holualoa Companies (USA), chief executive officer, president.

Informations relatives à la rémunération et aux avantages de toute nature versés durant l'exercice 2008 à chaque mandataire social par les sociétés du groupe
(article L. 225-102-1 du Code de commerce)

Les principes et les règles arrêtés par le Conseil d'administration pour déterminer les rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux, se fondant sur les propositions du Comité des rémunérations, sont les suivants :

- la partie fixe de la rémunération des mandataires sociaux tient compte de leur présence au sein de la société sans discontinuité depuis 1990 et de leur participation active dans le développement et la croissance du groupe ;
- la détermination de la partie variable est réalisée en fonction des performances de l'entreprise, ainsi que d'opérations exceptionnelles ayant entraîné un surcroît d'activité.
- l'indemnité de départ proposée pour le Directeur Général Délégué et équivalant à un an de rémunération globale sera soumise à l'approbation des actionnaires lors de l'assemblée générale. Cette indemnité sera soumise à des conditions de performance de l'entreprise et ne sera pas due en cas de départ volontaire du mandataire pour exercer des fonctions similaires dans une autre société hors groupe.

Le montant individuel des jetons de présence est déterminé en fonction du nombre de présence au Conseil d'administration (les montants indiqués ci-après pour chaque mandataire social correspondent aux jetons de présence reçus en 2008 au titre de l'exercice 2007) ; les membres du Comité des engagements et du Comité d'audit ont reçu une rémunération supplémentaire en fonction du nombre de présence aux comités.

Maryse Aulagnon :

a) Rémunération totale reçue de la part de la société, des sociétés contrôlées et de la société mère :

- éléments fixes : 238 552 € (dont rémunération versée par Mab-Finances)

- éléments variables et exceptionnels : néant

- jetons de présence et rémunération au titre du Comité des engagements : 15 390 € (Affine) + 5 833 € (AffiParis)

Total : 259 775 €

b) Avantages de toute nature reçus de la part de la société, des sociétés contrôlées et de la société mère :
Néant

Alain Chaussard :

a) Rémunération totale reçue de la part de la société, des sociétés contrôlées et de la société mère :
- éléments fixes : 315 136 €
- éléments variables et exceptionnels : 70 000 €
critères en application desquels ont été calculés les éléments variables et exceptionnels : contribution à la formation du résultat du groupe
- jetons de présence et rémunération au titre du Comité des engagements : 15 390 € (Affine) + 5 833 € (AffiParis)
Total : 406 360 €

b) Avantages de toute nature reçus de la part de la société, des sociétés contrôlées et de la société mère :
- attribution d'actions gratuites de la société : 3 300 actions attribuées par le Conseil d'administration du 19 décembre 2005, soit 9900 actions après division de l'action en juillet 2007, acquises le 19 décembre 2008, à l'issue de la période d'acquisition
- cotisations Garantie Sociale des Chefs d'entreprise ou dirigeants : 16 526 €
- engagements de toute nature correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de fonctions ou postérieurement à celles-ci : indemnité de cessation de fonction égale à une année de rémunération globale versée par l'ensemble des sociétés du groupe
- voiture de fonction : 4 557 €

Monsieur André Frappier

Jetons de présence et rémunération au titre du Comité des engagements : 12 792 €

Monsieur Michel Garbolino

Jetons de présence et rémunération au titre du Comité des engagements : 14 091 €

Monsieur Ariel Lahmi

a) Rémunération totale reçue de la part de la société, des sociétés contrôlées et de la société mère :
- éléments fixes : 237 238 €
- éléments variables et exceptionnels : 50 000 €
- prime exceptionnelle : néant
- jetons de présence : 7 792 € (Affine) + 1 944 € (AffiParis)
Total : 296 975 €

b) Avantages de toute nature reçus de la part de la société, des sociétés contrôlées et de la société mère :
- attribution d'actions gratuites de la société : 2000 actions attribuées par le Conseil d'administration du 19 décembre 2005, soit 6000 actions après division de l'action en juillet 2007, acquises le 19 décembre 2008, à l'issue de la période d'acquisition
- cotisations Garantie Sociale des Chefs d'entreprise ou dirigeants : 7 337 €

- engagements de toute nature correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de fonctions ou postérieurement à celles-ci : néant

Monsieur Burkhard Leffers

Jetons de présence : 9 091 €

Monsieur Paul Mentré

Jetons de présence et rémunération au titre du Comité d'audit : 7 994 €

Monsieur Jacques de Peretti

Jetons de présence : 9 091 €

Monsieur Philippe Tannenbaum (nommé par le Conseil d'administration du 10 décembre 2007)

Jetons de présence : 974,03 €

Monsieur François Tantot

Jetons de présence et rémunération au titre du Comité des engagements et du Comité d'audit : 14 591 €

Monsieur Didrik Van Caloen (représentant Banimmo jusqu'au 5 février 2008)

a) Rémunération totale reçue de la part de la société, des sociétés contrôlées et de la société mère :

- éléments fixes : 336 393 €

- éléments variables et exceptionnels : dividende prioritaire sur exercice 2007

- prime exceptionnelle : néant

- jetons de présence : 5 195 € (Affine)

Total : 341 588 €

b) Avantages de toute nature reçus de la part de la société, des sociétés contrôlées et de la société mère :

- attribution d'actions gratuites de la société : néant

- engagements de toute nature correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de fonctions ou postérieurement à celles-ci : indemnité en cas de rupture par Banimmo Real Estate du contrat de management égale à une année de rémunération

CENSEURS

Monsieur Jean-Louis Charon

Jetons de présence et rémunération au titre du Comité des engagements : 9 494 €

Monsieur Bertrand de Feydeau

Jetons de présence : 7 792 €

Monsieur Michael Kasser

Jetons de présence : 0 €

Récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social

	Exercice 2007	Exercice 2008
Maryse Aulagnon	Montants versés en €	Montants versés en €
Rémunération fixe	236 297	238 552
Rémunération variable	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0
Jetons de présence et rémunérations au titre du Comité des engagements (1)	24 310	21 223
Avantages en nature	0	0
TOTAL	260 607	259 775

(1) Jetons de présence versés par Affine (15 390 €) et AffiParis (5 833 €)

	Exercice 2007	Exercice 2008
Alain Chaussard	Montants versés (en €)	Montants versés (en €)
Rémunération fixe	307 450	315 136
Rémunération variable	70 000	70 000
Rémunération exceptionnelle	0	0
Jetons de présence et rémunérations au titre du Comité des engagements (1)	24 310	21 223
Avantages en nature (2)	20 081	21 083
TOTAL	421 841	427 442

(1) Jetons de présence versés par Affine (15 390 €) et AffiParis (5 833 €)

(2) Voiture de fonction, cotisations Garantie Sociale des Chefs d'entreprise ou dirigeants

Jetons de présence versés aux membres du Conseil d'administration de la société

Membres du Conseil	Jetons versés en 2007 (au titre de l'exercice 2006)	Jetons versé en 2008 (au titre de l'exercice 2007)
Mme Maryse Aulagnon	9 310,34 €	10 389,61 €
Alain Chaussard	9 310,34 €	10 389,61 €
Alain Bonte (1)	2 068,97 €	-
Arnaud de Bresson (2)	-	-
André Frappier	9 310,34 €	7 792,21 €
Michel Garbolino	7 241,38 €	9 090,91 €
Ariel Lahmi	9 310,34 €	7 792,21 €
Burkhard Leffers	7 241,38 €	9 090,91 €
Paul Mentré	6 206,90 €	6 493,51 €
Jacques de Peretti	8 275,86 €	9 090,91 €
Philippe Tannenbaum (3)	-	1 298,70 €
François Tantot	8 275,86 €	9 090,91 €
Didrik Van Caloen (4)	7 241,38 €	5 194,81 €
Jean-Louis Charon	2 068,97 €	6 493,51 €
Bertrand de Feydeau	4 137,93 €	7 792,21 €
Michael Kasser	0	0
Total	90 000 €	100 000 €

(1) administrateur jusqu'au 22 octobre 2007 (2) administrateur depuis le 5 février 2008

(3) administrateur depuis le 10 décembre 2007 (4) administrateur jusqu'au 5 février 2008

Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social :

Néant

Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social :

Néant

Actions de performance attribuées à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du groupe

Actions de performance attribuées durant l'exercice	N° et date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice 2008	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Date d'acquisition	Date de disponibilité
Maryse Aulagnon	09/11/2005	0	0	-	-
Alain Chaussard	09/11/2005	0	0	-	-

Actions de performance devenues disponibles durant l'exercice social pour chaque dirigeant mandataire social

Les actions gratuites sont attribuées sans critère de performance.

Actions de performance devenues disponibles pour les dirigeants sociaux	N° et date du plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice 2008	Conditions d'acquisition
Maryse Aulagnon	09/11/2005	0	-
Alain Chaussard	09/11/2005	0	les 3300 actions gratuites attribuées par le Conseil du 19 décembre 2005 (soit 9900 actions après division de l'action en juillet 2007) ont été acquises par le bénéficiaire le 18 décembre 2008

**Informations relatives aux opérations réalisées sur les titres de la société
par les dirigeants, les personnes assimilées et leurs proches**
(article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier)

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008, la société a reçu les déclarations suivantes relatives aux opérations réalisées sur les titres Affine par les dirigeants, les personnes assimilées et leurs proches, conformément à l'article L.621-18-2 du Code monétaire et financier :

Personne liée à	Déclarant	Date des opérations	Nature des opérations	Prix unitaire	Montant des opérations
Mme Maryse Aulagnon	Holdaffine	11 janvier 2008	acquisition	31,83 €	222 798,10 €
Mab Finances	Mab Finances	23 mai 2008	acquisition	32,73 €	163 673,50 €
Michel Garbolino	Penthièvre Holding BV	26 juin 2008	acquisition	32,20 €	32 306 163,40 €



**RAPPORT DE LA PRESIDENTE
SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET LE CONTROLE INTERNE
(article L225-37 du Code de commerce)
pour l'exercice 2008**

I - GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

En matière de gouvernement d'entreprise, la société s'est inspirée du code Afep Medef d'octobre 2008 afin d'adapter ses règles de fonctionnement interne. Toutefois, l'adoption pure et simple de ce Code paraît difficile pour la société compte tenu de sa structure et de sa taille. Le Code Afep Medef ayant été promulgué pour des entreprises de taille conséquente, la société a souhaité attendre la promulgation d'un nouveau code adapté au fonctionnement des VAMPS.

La société se conforme aux dispositions du Code Afep Medef concernant la composition du Conseil d'Administration, son fonctionnement, les divers comités qui en sont l'émanation.

1) Conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration :

Le règlement intérieur adopté par le Conseil d'administration précise et complète les modalités de fonctionnement du Conseil prévues par les statuts.

Lors des séances du 27 août 2008 et du 10 décembre 2008, des modifications du règlement intérieur ont été étudiées par le Conseil ; l'adoption du règlement mis à jour sera prochainement soumise au Conseil d'Administration.

a) Composition du Conseil :

Au 31 décembre 2008, le Conseil d'administration de la société est composé de onze administrateurs (dont sept administrateurs indépendants) et trois censeurs.

Administrateurs :

Mme Maryse Aulagnon, Président du Conseil d'administration
Mab-Finances, représentée par M. Alain Chaussard, vice-président
M. Arnaud de Bresson
M. André Frappier
M. Michel Garbolino
Holdaffine BV, représenté par M. Ariel Lahmi
M. Burkard Leffers
M. Paul Mentré
M. Jacques de Peretti
M. Philippe Tannenbaum
M. François Tantot

Censeurs :

M. Jean-Louis Charon

M. Bertrand de Feydeau

M. Michael Kasser

Il n'y a aucun conflit d'intérêts entre les membres du Conseil et la société.

Les principes retenus par le règlement intérieur pour déterminer l'indépendance d'un administrateur, conformes aux préconisations du Code Afep Medef, sont les suivants :

- ne pas être ou avoir été salarié ou mandataire social de la société, salarié ou administrateur de sa société-mère ou d'une société qu'elle consolide, au cours des cinq dernières années ;
- ne pas être lié en qualité de salarié ou de dirigeant à un client, fournisseur ou établissement bancaire :
 - . significatif de la société ou de son groupe,
 - . ou pour lequel la société ou son groupe représente une part significative de l'activité,
- ne pas avoir un lien familial proche avec un mandataire social,
- ne pas avoir été auditeur de l'entreprise au cours des cinq dernières années,
- ne pas être administrateur de l'entreprise depuis plus de douze ans,
- s'agissant d'administrateurs représentant des actionnaires importants, ne pas participer pas au contrôle de la société et pour autant que le pourcentage de détention est inférieur à 10%.

En application de ces principes, sont considérés comme administrateurs indépendants : M. Michel Garbolino, M. Burkhard Leffers, M. Paul Mentré, M. Jacques de Peretti, M. François Tantot, M. Philippe Tannenbaum et M. Arnaud de Bresson.

La durée du mandat des administrateurs et des censeurs est de trois exercices. Des mesures seront envisagées afin d'éviter un renouvellement en bloc des administrateurs.

L'article 11 des statuts précise que tout actionnaire doit être propriétaire d'une action nominative de la société pendant la durée de son mandat. Afin de répondre aux recommandations du Code, il sera étudié l'obligation pour chaque administrateur de posséder un nombre relativement significatif d'actions.

b) Direction générale :

En application de l'article 14 des statuts modifiés, le Conseil d'administration du 21 avril 2006 a renouvelé Mme Maryse Aulagnon en qualité de Président du Conseil d'administration et a décidé qu'elle continuerait d'assurer la Direction générale de la société; le Conseil a également renouvelé M. Alain Chaussard dans ses fonctions de Directeur Général Délégué.

c) Fréquence des réunions :

Le Conseil s'est réuni sept fois au cours de l'exercice 2008, aux dates suivantes :

- 5 février 2008 (cooptation d'un administrateur, examen de projets d'investissement)
- 20 février 2008 (arrêté des comptes de l'exercice 2007)
- 16 avril 2008 (refinancement)
- 26 mai 2008 (examen de projets d'investissement)

- 4 juin 2008 (examen de projets d'investissement, procédures d'investissement)
- 27 août 2008 (examen des comptes du premier semestre 2008 et du budget prévisionnel pour l'année 2008, versement d'un acompte sur dividende, examen de projets d'investissement, financements et prévisions de trésorerie)
- 10 décembre 2008 (point sur la trésorerie et les financements)

Le taux moyen de présence des administrateurs est de 89,61 %.

d) Convocations et informations des administrateurs :

Le règlement intérieur prévoit que les convocations au Conseil sont faites par le Président du Conseil d'administration par oral ou par écrit (y compris la messagerie électronique, sous réserve que puisse être mis en place un système permettant d'authentifier la signature du Président).

Préalablement à toute réunion, chaque administrateur reçoit un dossier lui permettant de se prononcer en réunion en pleine connaissance de cause. Sauf cas d'urgence, ce dossier lui est adressé dans la semaine précédant la date de tenue du Conseil, mais peut être complété ultérieurement par tout autre document susceptible d'aider à sa prise de décision.

Les administrateurs peuvent participer aux séances du Conseil par le biais de la visioconférence ou de télécommunication ; ces moyens transmettent au moins la voix des participants et satisfont à des caractéristiques techniques permettant la retransmission continue et simultanée des délibérations.

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 semestriels et du rapport de gestion de la société et du groupe.

La société communique aux administrateurs toute information pertinente la concernant. Cette communication se fait sous le sceau de la confidentialité. Chaque administrateur peut demander à tout moment tout document concernant la société au Président du Conseil d'administration.

Il sera mis prochainement en place une procédure d'évaluation annuelle du Conseil d'administration.

e) Comités spécialisés :

Le Conseil d'administration a créé trois comités chargés de préparer ses travaux :

1) Comité des rémunérations :

Le comité composé de cinq membres est chargé de soumettre au Conseil d'administration toutes questions relatives au statut personnel et à la rémunération des mandataires sociaux (salaire, primes et attribution gratuite d'actions) décidée sous forme consensuelle, en fonction de la contribution aux résultats et à la bonne marche du groupe ; le Comité statue également sur l'attribution gratuite d'actions à certains membres du personnel et la politique générale de rémunération de la société.

Sont membres du comité des rémunérations :

M. Michel Garbolino
M. André Frappier
M. François Tantot

Le Comité des rémunérations est composé majoritairement d'administrateurs indépendants. Il s'est réuni deux fois au cours de l'exercice 2008 (taux moyen de présence 100 %), ses comptes rendus permettent au Conseil de déterminer l'ensemble des avantages et rémunérations des mandataires sociaux et est informé de la politique de rémunération des principaux dirigeants non mandataires sociaux, avec dans cette hypothèse, l'assistance des mandataires sociaux.

Afin de répondre aux recommandations du Code, il sera proposé, en 2009, de créer un Comité des rémunérations et des nominations. Outre les pouvoirs actuellement conférés au Comité des rémunérations, le nouveau comité aura la charge de sélectionner les nouveaux administrateurs et dirigeants mandataires sociaux ainsi que d'établir un plan de succession des dirigeants mandataires sociaux ; par ailleurs, il examinera la qualité d'administrateur indépendant.

2) Comité des engagements :

Le comité composé de six membres a pour vocation d'examiner les dossiers d'investissement tant en crédit-bail qu'en patrimoine locatif, dont le montant excède la délégation accordée à la Direction Générale, soit 5 000 000 euros.

Le Conseil d'administration est informé des décisions du Comité des engagements (dossiers inférieurs à 10 000 000 euros) ou se prononce à partir des recommandations de ce dernier pour les projets d'un montant supérieur à 10 000 000 euros.

Sont membres du comité des engagements :

M. Jean-Louis Charon
M. André Frappier
M. Michel Garbolino
M. François Tantot
Mme Maryse Aulagnon
Mab Finances représentée par M. Alain Chaussard

Le Comité s'est réuni une fois au cours de l'exercice 2008 (taux de présence 90 %), étant entendu qu'en cas d'absence d'un membre du Comité, ses observations peuvent, à titre exceptionnel, faire l'objet d'une communication écrite. Les membres du Comité sont amenés à étudier, avant chaque Conseil d'administration, tous les dossiers d'investissement qui leur sont directement soumis.

Le Conseil d'administration du 18 décembre 2006 a modifié le règlement intérieur afin de permettre au Directeur de l'immobilier d'assister au Comité des engagements, avec voix consultative.

3) Comité d'audit :

Le comité composé de trois membres a été, créé par le Conseil d'administration du 26 avril 2007 et mis en place à effet du 1er juillet 2007 ; il a pour rôle l'assistance du Conseil d'Administration dans l'examen :

- des méthodes comptables utilisées et notamment des modifications de méthode par rapport aux comptes précédents,
- du processus de déroulement de clôture des comptes,
- des projets de comptes avant leur présentation au Conseil d'Administration
- de la procédure de contrôle interne.

Sont membres du comité d'audit :

- M. Paul Mentré (Président)
- M. André Frappier
- M. François Tantot

A titre consultatif, peuvent également participer:

- Mme Maryse Aulagnon
- Mab Finances représentée par M. Alain Chaussard

Le comité se réunit au moins deux fois par an, préalablement à la tenue des Conseil d'Administration chargés de statuer sur les comptes annuels et semestriels

Le comité donne également son avis sur le choix des commissaires aux comptes de la société en vue de leur désignation par l'assemblée générale des actionnaires ainsi que sur leur mission et honoraires.

Seul le Conseil d'Administration demeure seul responsable des décisions relatives aux comptes.

Le Comité d'audit s'est réuni quatre fois au cours de l'exercice 2008 (taux moyen de présence 92 %).

Il devrait prochainement être renommé comité des comptes.

f) Procès-verbaux des réunions :

Les procès-verbaux des Conseils d'administration sont établis à l'issue de chaque réunion et sont communiqués aux administrateurs pour approbation préalablement à la réunion suivante.

2) Limitations de pouvoirs du directeur général et du directeur général délégué, apportées par le Conseil d'administration

a) Président Directeur Général :

Le Conseil d'administration a décidé de cumuler les fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général et a, le 21 avril 2006, renouvelé Maryse Aulagnon dans ses fonctions de Président Directeur Général. Le Conseil a ainsi défini ses pouvoirs :

« Sous réserve des pouvoirs que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires ainsi que les pouvoirs qu'elle réserve spécialement au Conseil d'administration et dans la limite de l'objet social, le Président Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la société. Il peut en outre déléguer ses pouvoirs, mais seulement pour un objet et une durée limitée. »

b) Directeur Général Délégué :

Le Conseil d'administration du 21 avril 2006 a renouvelé Monsieur Alain Chaussard dans ses fonctions de Directeur Général Délégué. Le Conseil a ainsi défini ses pouvoirs :

« Monsieur Alain Chaussard dispose des pouvoirs suivants, tels que ceux-ci avaient été définis dans le Conseil d'administration du 12 septembre 2002, savoir :

- tous pouvoirs pour agir en toute circonstance au nom de la société dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au Conseil d'administration.
- assistance du Président dans l'organisation du Conseil d'administration et la direction des travaux du Conseil d'administration. »

Monsieur Alain Chaussard est représentant au Conseil d'administration de Mab-Finances, vice-Président du Conseil.

3) Délégations :

Le règlement intérieur du Conseil d'administration a accordé à la Direction Générale les délégations suivantes :

- cessions et acquisition : jusqu'à 5 M€ par opération ; les opérations d'un montant supérieur à 1 M€ font l'objet d'une information au Conseil suivant leur réalisation,
- cautions et garanties : jusqu'à 5 M€ par opération (montant porté de 3 M€ à 5 M€ par le Conseil du 27 août 2008) ; les garanties excédant 1 M€ font l'objet d'une information au Conseil suivant leur délivrance.

La Direction Générale a elle-même conféré les délégations permanentes suivantes :

- à Monsieur Nicolas Cheminais, directeur de l'immobilier, les pouvoirs notamment de passer, renouveler, résilier tous baux, conclure tous contrats d'entreprise ou de promotion immobilière pour un montant maximal de 300 000 euros, consentir tous mandats de construire ou délégation de maîtrise d'ouvrage pour les travaux n'excédant pas la somme de 100 000 euros, conclure tous contrats de mission technique pour un montant maximal de 100 000 euros.
- à Madame Catherine Wallerand, directeur juridique, les pouvoirs notamment de conclure toutes opérations de crédit-bail, d'acquérir ou de vendre tous terrains, immeubles, tous biens et droits immobiliers.

Des pouvoirs spécifiques peuvent être confiés à d'autres directeurs pour la signature de certains contrats.

4) Rémunérations des mandataires sociaux

Les principes et les règles arrêtés par le Conseil d'administration pour déterminer les rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux, se fondant sur les propositions du comité des rémunérations, sont les suivants :

La partie fixe de la rémunération des mandataires sociaux tient compte de leur présence au sein de la société sans discontinuité depuis 1990, de leur rôle essentiel pour assurer le développement et la pérennité du Groupe.

La détermination de la partie variable est réalisée en fonction des performances de l'entreprise, ainsi que d'opérations exceptionnelles ayant entraîné un surcroît d'activité.

L'indemnité de départ proposée pour le Directeur Général Délégué sera soumise à l'approbation des actionnaires lors de la prochaine assemblée générale.

5) Autres éléments visés à l'article L225-37 du Code de commerce

Les modalités relatives à la participation des actionnaires à l'assemblée générale sont précisées à l'article 25 des statuts.

Par ailleurs, les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique sont mentionnés dans le rapport de gestion présenté à l'assemblée générale.

II - PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE :

1) Objectifs :

Les procédures de contrôle interne en vigueur dans la société ont pour objet :

- d'une part, de veiller à la conformité de la réalisation des opérations et du travail effectué par le personnel de la société aux dispositifs législatifs et réglementaires, notamment ceux spécifiques aux activités bancaires et financières;
- d'autre part, de s'assurer que les informations comptables, financières et de gestion communiquée aux organes sociaux de la société reflètent avec sincérité l'activité et la situation de la société.

L'objectif principal du système de contrôle interne est de prévenir et maîtriser les risques résultant de l'activité de l'entreprise, ainsi que les risques d'erreurs ou de fraudes, en particulier dans les domaines comptable et financier. Comme tout système de contrôle, il ne peut constituer une garantie absolue que ces risques sont totalement éliminés. Toutefois, le statut d'établissement de crédit dont bénéficie Affine l'a conduit depuis plusieurs années à mettre en place des procédures rigoureuses de contrôle interne sous la surveillance des autorités de tutelle, à nommer un responsable spécifique, et surtout à sensibiliser l'ensemble des collaborateurs de la société à l'importance du contrôle interne.

En outre, Affine en qualité de société mère, a imposé à ses filiales la mise en place de procédures et de contrôle interne.

2) Organisation :

Le responsable du contrôle interne est rattaché directement à la Direction Générale.

Le système de contrôle interne appliqué par Affine comporte deux niveaux :

- a) Les contrôles de premier niveau correspondent à l'ensemble des moyens mis en œuvre en permanence par les entités opérationnelles pour garantir la régularité, la sécurité et la bonne fin

des opérations réalisées ainsi que le respect des diligences liées à la surveillance des risques de toute nature associés aux opérations.

b) Les contrôles de second niveau vérifient selon une périodicité adaptée (mensuelle ou trimestrielle), la régularité et la conformité des opérations à travers notamment un examen :

- de l'efficacité des contrôles de premier niveau,
- du respect des procédures et de leur mise à jour,
- de l'adéquation des systèmes existants à la mesure et à la surveillance de l'ensemble des risques associés aux opérations.

Les contrôles s'appuient sur des procédures écrites régulièrement mises à jour. Ces procédures répondent à la fois aux prescriptions réglementaires et aux normes de l'établissement. Elles décrivent les modalités d'enregistrement, de traitement et de restitution des informations, les schémas comptables et les procédures d'engagement des opérations. Elles assurent la production d'informations et de renseignements nécessaires aux fins de la surveillance des risques de la société et de ses filiales.

3) Maîtrise des risques :

La double qualité de foncière et d'établissement de crédit gouverne l'identification des risques, leur maîtrise, les dispositifs de suivi des actifs et de contrôle de la qualité des informations financières et comptables.

a) Risque de crédit

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

- Analyse du risque pour la prise de décisions

La mise en place d'un contrat de crédit bail immobilier passe par une analyse rigoureuse et détaillée de la situation financière du futur crédit preneur et de ses éventuels sous-locataires. Des garanties ont été systématiquement prises et peuvent être mises en jeu dans l'hypothèse d'une défaillance du crédit-preneur (avance preneur, cautionnement, garantie bancaire...)

Un dispositif permet de procéder au renouvellement des garanties lorsqu'elles ont une durée de vie limitée à celle du crédit bail.

- Contrôle du risque postérieurement à la prise de décision

- Contrôles globaux

Détenteur de plus de 230 actifs immobiliers, le groupe Affine veille particulièrement à ce que :

- les actifs soient couverts par des assurances propres à en restaurer la valeur en cas de sinistres,
- les immeubles restent conformes à toutes les réglementations qui leur sont applicables : législation sur l'amiante, réglementation sur les IGH, et ERP, etc,

- l'entretien des bâtiments soit assuré sous sa supervision par des professionnels reconnus,
- les grosses réparations soient effectuées en temps utile pour assurer la sécurité et le confort des utilisateurs et préserver la valeur du bâtiment.
- l'analyse financière des principaux preneurs de crédit bail et des locataires soit effectuée chaque année,
- l'estimation de la valeur des immeubles fasse l'objet d'un contrôle par rapport au marché, deux fois par an, à l'occasion des arrêtés des comptes.

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

- dommages : valeur à neuf sans plafond global d'indemnisation
- responsabilité civile professionnelle
- responsabilité civile de propriétaire d'immeubles
- responsabilité civile des mandataires sociaux.

- Contrôles spécifiques

Le risque client est suivi très régulièrement dans le cadre d'une procédure spécifique. Tout retard ou défaut de paiement de plus de six mois entraîne le provisionnement systématique de la totalité de la créance correspondante. La structure financière des principaux crédits-preneurs et locataires est réexaminée annuellement ou en cas d'évènement important les concernant.

Affine a mis en place, à partir de 2003, une procédure d'expertise technique des immeubles par une société d'ingénierie spécialisée et s'assure de la bonne qualité des immeubles avant l'expiration des garanties du constructeur.

Afin d'assurer un suivi des garanties délivrées pour le compte de ses filiales, la société a mis en place des réunions trimestrielles réunissant les dirigeants et responsables d'opérations de chacune des filiales garanties.

Lors de ces réunions, chaque dirigeant et responsable d'opérations ayant obtenu la délivrance d'une garantie d'Affine fait état de l'avancement de l'opération.

Avant la délivrance de toute nouvelle garantie, chaque dirigeant de filiale doit procurer à Affine un dossier complet d'informations sur le créancier devant bénéficier de la garantie et sur la nature du risque couvert, pour permettre à la société d'appréhender le risque et le contexte de l'opération. Le dirigeant de la filiale s'efforce de proposer à la société une contregarantie qui permette de réduire le risque de mise en jeu de la garantie délivrée par la société mère.

Une convention cadre a été mise en place courant 2008 entre Affine et les filiales pouvant prétendre à obtenir une garantie de la maison mère (filiales à plus de 50%).

b) Risque financier

La société veille à disposer en permanence d'un excédent de ressources financières, notamment par des lignes bancaires confirmées. Elle couvre systématiquement son risque de taux d'intérêt par des opérations de marchés (caps et swaps).

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

c) Risques opérationnels

- Risque informatique

L'ensemble du système informatique d'Affine fait l'objet de sauvegardes quotidiennes et en cas de sinistre, une installation de secours est prévue à l'extérieur des locaux. Des procédures d'accès codées et des dispositifs anti-virus complètent les mesures prises contre le risque informatique.

- Risque juridique

La totalité des contrats de crédit-bail immobilier et d'acquisition du patrimoine locatif signés avec la clientèle sont régularisés par actes authentiques. Les éléments pouvant constituer une source d'ambiguïté sont ainsi soumis de fait au double examen de la Direction Juridique et du notaire lors de la rédaction de chaque contrat.

Pour ce qui concerne les autres contrats, la Direction Juridique bénéficie de l'assistance d'avocats spécialisés pour conforter son analyse sur les points juridiques complexes.

- Risques environnementaux

La société participe à la démarche Haute Qualité Environnementale en adoptant notamment des mesures préventives permettant de limiter en cas de construction ou de réhabilitation d'immeuble, les impacts sur l'environnement. Cette démarche contribue également à proposer un meilleur confort d'exploitation de l'immeuble à ses utilisateurs.

Toutefois, l'approche de la société reste raisonnée et intègre des considérations économiques pour chaque opération.

Affine fait réaliser des contrôles périodiques sur les immeubles dont elle est propriétaire aux fins de vérifier le respect par les utilisateurs de la réglementation environnementale.

d) Risque lié au blanchiment

Le contrôle de l'origine des fonds des acquéreurs et des partenaires est systématiquement effectué en conformité avec les dispositions applicables tant aux établissements de crédit qu'aux professionnels de l'immobilier. Des réunions périodiques du personnel permettent de rappeler les consignes à respecter à cet égard.

oooooooooooo

AFFINE

Société Anonyme

4, square Edouard VII
75009 Paris

**Rapport des commissaires aux comptes,
établi en application de l'article L. 225-235 du Code de
commerce, sur le rapport du président du conseil
d'administration de la société Affine S.A.**

Exercice clos le 31 décembre 2008

KPMG audit
1, cours Valmy
92923 PARIS LA DEFENSE
Commissariat aux comptes
Membre de la Compagnie Régionale
de Versailles

Cailliau Dedouit & Associés
19, rue Clément Marot
75008 PARIS
Commissariat aux comptes
Membre de la Compagnie Régionale
de Paris

AFFINE

Société Anonyme
au capital de 47 800 000 €
RCS Paris 712 048 735
4, square Edouard VII
75009 PARIS

**Rapport des commissaires aux comptes,
établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce,
sur le rapport du président du conseil d'administration de la société Affine S.A.**

Exercice clos le 31 décembre 2008

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Affine S.A. et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

Il appartient au président d'établir et de soumettre à l'approbation du conseil d'administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du président, concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

Informations concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du président du conseil d'administration, établi en application des dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Autres informations

Nous attestons que le rapport du président du conseil d'administration comporte les autres informations requises à l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Fait à Paris et Paris la Défense, le 6 avril 2009

Les commissaires aux comptes

KPMG Audit

Département de KPMG S.A.

Cailliau Dedouit et Associés

Isabelle Goalec

Associée

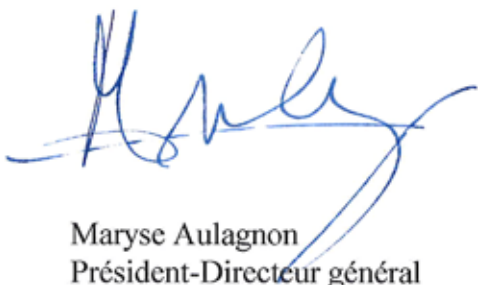
Rémi Savournin

Associé

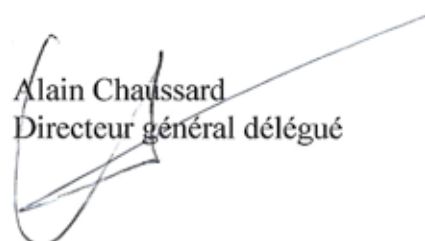
**Attestation des personnes assumant la responsabilité du rapport financier annuel
(Article L.451-1-2 du Code monétaire et financier)**

Nous attestons, à notre connaissance, que les comptes au 31 décembre 2008 sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation et que le rapport de gestion figurant en pages 2 à 47 et 63 à 67 du rapport d'activité 2008 (1^{ère} partie), ainsi qu'aux pages 1 à 3 figurant sous le chapitre « Opérations sur le capital » du rapport d'activité 2008 (2^{ème} partie), présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

A Paris,
Le 30 avril 2009



Maryse Aulagnon
Président-Directeur général



Alain Chaussard
Directeur général délégué



GROUPE AFFINE

SEITOSEI

Société anonyme au capital de 47 800 000 €
A French société anonyme with share capital of 47,800,000 €
712 048 735 RCS PARIS
N° TVA intracommunautaire FR92712048735

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