



*Société anonyme au capital de 47 800 000 Euros  
Siège social : 4, square Edouard VII, 75009 Paris  
712 048 735 R.C.S. Paris*

## **DOCUMENT DE REFERENCE 2008**



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) le 31 juillet 2009, conformément à l'article 212-13 du Règlement Général de l'AMF.  
Il ne peut être utilisé à l'appui d'une opération financière que s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des Marchés Financiers.

Des exemplaires du présent document de référence sont disponibles sans frais auprès du groupe Affine, 4 square Edouard VII – 75009 Paris, ainsi que sur le site internet d'Affine ([www.affine.fr](http://www.affine.fr)) et de l'Autorité des marchés financiers ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).

# SOMMAIRE

1	PERSONNES RESPONSABLES	4
1.1	Noms et fonctions des personnes qui assument la responsabilité du document de référence	4
1.2	Déclaration des personnes responsables du document	4
2	CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES	5
2.1	Commissaires aux comptes au 31 décembre 2008	5
2.2	Renouvellement de Commissaires aux comptes	5
3	INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES	6
4	FACTEURS DE RISQUE	7
4.1	Risques liés à l'activité	7
4.2	Risques liés à la société	9
5	INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR	11
5.1	Histoire et évolution de la société	11
5.2	Investissements	12
6	APERCU DES ACTIVITES	14
6.1	Principales activités	14
6.2	Principaux marchés <sup>0</sup>	15
6.3	Événements exceptionnels ayant influencé l'activité de la Société	24
6.4	Dépendance de la Société à l'égard de brevets, contrats commerciaux ou financiers	24
6.5	Sources externes utilisées pour les déclarations relatives à la position concurrentielle de la Société	24
7	ORGANIGRAMME	25
7.1	Présentation générale	25
7.2	Organigramme simplifié au 31 décembre 2008	25
8	PROPRIETES IMMOBILIERES, USINES ET EQUIPEMENTS	26
8.1	Patrimoine	26
8.2	Questions environnementales pouvant influencer l'utilisation faite par l'émetteur de ses immobilisations corporelles	30
9	EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT	30
9.1	Situation financière	30
9.2	Résultat d'exploitation	30
10	TRESORERIE ET CAPITAUX	31
10.1	Capitaux de la société	31
10.2	Flux de trésorerie	31
10.3	Conditions d'emprunts – Structure de financement	31
10.4	Restriction à l'utilisation de capitaux	31
10.5	Sources de financement nécessaires	31
11	RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES	31
12	INFORMATION SUR LES TENDANCES	31
12.1	Principales tendances	31
12.2	Perspectives	31
13	PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE	31
14	ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GENERALE	32
14.1	Conseil d'administration et Direction générale	32
14.2	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de la direction et de surveillance	33
15	REMUNERATION ET AVANTAGES	33
15.1	Rémunération et avantages versés en 2008 aux membres des organes d'administration, de direction et de direction générale	33
15.2	Montant des sommes provisionnées sur les pensions, les retraites et autres avantages	33
16	FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	34
16.1	Date d'expiration des mandats	34
16.2	Contrat liant la holding d'animation et l'émetteur	34
16.3	Les comités spécialisés	34
16.4	Gouvernement d'entreprise	34
17	SALARIES	34
17.1	Effectif et politique de l'emploi	34
17.2	Actions Gratuites	35
17.3	Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur	35
18	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	36
18.1	Principaux actionnaires	36
18.2	Répartition des droits de vote	37
18.3	Contrôle du groupe	37
18.4	Accords pouvant entraîner un changement de contrôle	37
19	OPERATIONS AVEC DES APPARENTES	38

20	INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR	38
20.1	Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels	38
20.2	Informations financières pro forma	67
20.3	Rapports des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	67
20.4	Vérification des informations financières historiques annuelles	130
20.5	Date des dernières informations financières	130
20.6	Informations financières intermédiaires	130
20.7	Politique de distribution des dividendes	130
20.8	Procédures judiciaires et d'arbitrage	131
20.9	Changement significatif de situation financière ou commerciale	131
21	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	132
21.1	Capital social	132
21.2	Acte constitutif et statuts	135
22	CONTRATS IMPORTANTS	138
23	INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS	138
24	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	139
25	INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS	139

**NB** : dans certaines rubriques du présent document de référence, il est fait renvoi au rapport de gestion du groupe Affine 2008 (1<sup>ère</sup> partie et 2<sup>ème</sup> partie). Les éléments du rapport auxquels il est renvoyé sont considérés comme faisant partie intégrante du présent document de référence.

Le rapport de gestion du groupe Affine 2008 (1<sup>ère</sup> partie et 2<sup>ème</sup> partie) est annexé au présent document.

# 1 PERSONNES RESPONSABLES

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

Madame Maryse Aulagnon  
Président Directeur Général

Monsieur Alain Chaussard  
Directeur Général Délégué

## 1.2 Déclaration des personnes responsables du document

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

Nous attestons, à notre connaissance, que les comptes 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 les informations contenu dans le présent document de référence présentent 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.

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

Cette lettre contient les observations suivantes : une modification existe dans l'annexe des comptes annuels en page 54 du présent document de référence relative à l'estimation du dividende à verser en 2009 au titre des plus-values de cessions d'immeubles constatées sur l'exercice 2008. »

Paris, le 31 juillet 2009

Madame Maryse Aulagnon  
Président Directeur Général

Monsieur Alain Chaussard  
Directeur Général Délégué

## 2 CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES

### 2.1 Commissaires aux comptes au 31 décembre 2008

#### a) Titulaires

CAILLIAU DEDOUIT et Associés

Représenté par : Rémi Savournin

Adresse : 19, rue Clément Marot 75008 Paris

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

Durée du mandat : six exercices à compter du 14 mai 2003

Fin du mandat : lors de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de 2009, statuant sur les comptes 2008

KPMG Audit

Représenté par : Isabelle Goalec

Adresse : 1 cours Valmy 92923 Paris La Défense Cedex

Date de premier mandat : 26 avril 2007

Durée du mandat : six exercices à compter du 26 avril 2007

Fin du mandat : lors de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de 2013, statuant sur les comptes de 2012

#### b) Suppléants

Didier CARDON

Adresse : 19, rue Clément Marot 75008 Paris

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

Durée du mandat : six exercices à compter du 14 mai 2003

Fin du mandat : lors de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de 2009, statuant sur les comptes 2008

Michel SAVIOZ

Adresse : 1 cours Valmy 92923 Paris La Défense Cedex

Date de premier mandat : 26 avril 2007

Durée du mandat : six exercices à compter du 26 avril 2007

Fin du mandat : lors de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle de 2013, statuant sur les comptes de 2012

### 2.2 Renouvellement de Commissaires aux comptes

#### Vingtième résolution de l'assemblée générale du 29 avril 2009.

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, décide de renouveler le mandat de Cailliau Dedouit & Associés, commissaire aux comptes titulaire, et de Monsieur Didier Cardon, commissaire aux comptes suppléant, pour une durée de six exercices venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos en 2014.

L'adresse du cabinet Cailliau Dedouit & Associés et de Monsieur Didier Cardon est le 19, rue Clément Marot 75008 Paris.

Le nouveau représentant du cabinet Cailliau Dedouit & Associés est Monsieur Mohcine Benkirane.

### 3 INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES

Les informations financières sélectionnées ci-après, relatives aux exercices clos les 31 décembre 2007 et 2008, sont extraites des comptes annuels et consolidés établis selon les normes IFRS en présentation commerciale. Les états financiers en présentation bancaire certifiés par les Commissaires aux Comptes ainsi que le bilan, le compte de résultat et certaines notes annexes en présentation commerciale sont présentés à la rubrique 20 du document.

#### COMPTES CONSOLIDES

(en M€)	2007 retraité*	2008
<b>Chiffre d'affaires HT</b> <sup>(1)</sup>	138	135
<b>Investissements dont :</b>	164	194
- Croissance externe	34	-
- Immeubles de placement <sup>(2)</sup>	89	182
- Location-financement	9	-
- Participations <sup>(3)</sup>	33	12
<b>Total de bilan dont :</b>	<b>1 359</b>	<b>1 393</b>
- Immeubles de placement <sup>(4)</sup>	967	1 106
- Location-financement	109	88
- Participations	86	62
<b>Fonds propres (avant affectation)</b>	<b>566</b>	<b>475</b>
Dettes Financières nettes	569	755
<b>Résultat courant</b>	<b>11,5</b>	<b>9,7</b>
<b>Résultat net comptable</b>	<b>91,6</b>	<b>(37,3)</b>
<b>Valeur d'expertise du patrimoine locatif</b>		
Droits inclus	996	1 141
<b>Actif net réévalué (hors droits)</b> <sup>(5)</sup>	<b>360</b>	<b>281</b>

\* Après retraitement de BFI en « Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession ».

(1) Y compris marge sur opérations de développement

(2) Au coût historique en pleine propriété ou financés en crédit bail.

(3) Au coût historique.

(4) Y compris encours et créances rattachées et immeubles destinés à être cédés.

(5) Après neutralisation des ORA et des TSDI.

<b>Résultat consolidé (M€) (1)</b>	<b>2007 retraité(6)</b>	<b>2008(5)(6)</b>
<b>Marge opérationnelle (2)</b>	<b>81,1</b>	<b>77,0</b>
Résultat financier (3)	(29,1)	(35,5)
Charges d'exploitation et divers	(36,3)	(30,4)
Impôts sur les sociétés	(4,2)	(1,3)
<b>Résultat courant</b>	<b>11,5</b>	<b>9,7</b>
Plus-values nettes de cession	28,9	7,0
<b>Résultat courant après cession</b>	<b>40,4</b>	<b>16,7</b>
Variation de juste valeur des immeubles	27,6	(46,9)
Variation de juste valeur des instruments financiers	1,8	(12,6)
Profit de dilution	12,5	-
Divers (4)	1,0	0,1
Impôts différés net d'exit tax	8,3	5,4
<b>Résultat net comptable</b>	<b>91,6</b>	<b>(37,3)</b>
Dont part du groupe	78,2	(37,5)

(1) sur la base des comptes IFRS en présentation commerciale

(2) hors variation de juste valeur

(3) hors profit de dilution et variation de juste valeur

(4) quote-part de sociétés mises en équivalence, variation des écarts d'acquisition, résultat net d'activités arrêtées ou en cours de cession

(5) Le résultat d'Abcd a été pris en compte jusqu'à sa date de sortie du périmètre, soit à hauteur de 0,17M€.

(6) afin de mieux refléter les composantes du résultat et de son évolution, la contribution de BFI est prise en compte poste par poste, alors que dans les comptes 2008 publiés dans le rapport financier, elle n'apparaît que sous la rubrique « Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession »

## COMPTES INDIVIDUELS

<b>(en M€)</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
Nombre d'actions au 31 décembre	8 108 595	8 113 566 <sup>(1)</sup>
Fonds propres (avant affectation) <sup>(2)</sup>	283,1	283,4
Résultat net	16,8	12,6
Dividende	13,4	8,1
soit par action	1,65 €	1,00 €

(1) Après augmentation du nombre d'actions suite au paiement en 2008 d'une partie des dividendes en actions

(2) Y compris Obligations Remboursables en Actions (ORA) et Titres Subordonnés à Durée Indéterminée (TSDI)

## 4 FACTEURS DE RISQUE

Les investisseurs sont invités à examiner l'ensemble des informations contenues dans le présent document de référence, y compris les risques décrits ci-dessous. Ces risques sont, à la date de dépôt du présent document de référence, ceux dont la réalisation est susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur la société, son activité, sa situation financière ou ses résultats. L'attention des investisseurs est toutefois attirée sur le fait que la liste des risques qui suit reprend tous les risques significatifs connus de la société à ce jour ; toutefois d'autres risques, inconnus ou dont la réalisation n'est pas considérée à la date de dépôt du présent document de référence comme susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur la société, son activité, sa situation financière ou ses résultats, peuvent exister.

Les procédures de suivi et les éléments de gestion mis en place par Affine sont détaillés dans le rapport de la Présidente sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne.

### 4.1 Risques liés à l'activité

#### 4.1.1 Risques liés à l'environnement économique

L'activité de la société et son développement sont sensibles aux variations de l'environnement économique. Ces évolutions peuvent favoriser, ou au contraire réduire, la demande de surfaces nouvelles en matière d'immobilier d'entreprise. Elles peuvent également avoir une incidence, à terme, sur le taux d'occupation et sur la capacité des locataires à payer leurs loyers et charges locatives.

#### **4.1.2 Risques liés au marché immobilier**

Les niveaux des loyers et la valorisation des immeubles sont fortement influencés par l'offre et la demande de surfaces immobilières. Cette évolution est susceptible d'affecter la capacité des bailleurs à augmenter, voire à maintenir le montant de leurs loyers à l'occasion des renouvellements de baux. Une évolution défavorable de la demande par rapport à l'offre serait ainsi en mesure d'affecter les résultats, l'activité, la valeur du patrimoine ou la situation financière de la société.

Les résultats courants de la société proviennent, pour leur majeure partie, des loyers et des charges locatives récupérables perçues des locataires. La réévaluation des loyers est sujette aux variations d'indices nationaux sur lesquels ils sont indexés.

La société pratique une politique prudente en matière de niveau de loyers, en veillant à leur cohérence avec les valeurs locatives afin d'assurer la stabilité des locataires.

Toutefois, la vive progression des indices de référence, et en particulier de l'indice du coût de la construction dans les périodes récentes, a pu porter certains loyers à des niveaux sensiblement supérieurs à leur valeur locative. Dans ce cas, la société pourrait devoir faire face à des demandes de révision à la baisse de certains loyers à l'échéance des périodes triennales.

De telles révisions contribueraient négativement à l'évolution du chiffre d'affaires et entraîneraient, à taux de capitalisation inchangé, une baisse de la valeur des immeubles concernés.

#### **4.1.3 Risques liés à la réglementation des baux et à leur non renouvellement**

En France, la législation relative aux baux commerciaux est très rigoureuse à l'égard du bailleur. Les stipulations contractuelles liées à la durée, à la résiliation, au renouvellement ou à l'indexation des loyers relatifs à ces baux sont d'ordre public et limitent notamment la flexibilité dont disposent les propriétaires afin d'augmenter les loyers pour les faire correspondre aux loyers du marché.

Par ailleurs, à la date d'échéance du bail ainsi qu'à l'issue de chaque période triennale, le locataire a la faculté soit de libérer les locaux, soit d'opter pour la reconduction tacite de son bail. A l'échéance du bail, en cas de refus de renouvellement par le bailleur, le preneur a droit à une indemnité d'éviction. La société ne peut garantir qu'elle sera à même de relouer rapidement et à des loyers satisfaisants ses actifs à l'échéance des baux en cas de départ du locataire.

La société doit également faire face à une forte concurrence émanant d'acteurs du secteur pouvant offrir aux locataires des actifs à des conditions locatives attractives. Cependant, elle considère que les relations étroites qu'elle entretient avec les locataires, en accompagnant leur développement et leur volonté d'extension, constituent des éléments importants lui permettant d'assurer le renouvellement des baux arrivés à échéance.

L'absence de revenus générés par les surfaces vacantes et les charges fixes y afférentes sont susceptibles d'affecter ses résultats. Il ne peut par ailleurs être exclu, lors du renouvellement des baux, que la société soit confrontée à un contexte de marché différent et défavorable aux bailleurs ou à des modifications de législation, de réglementation ou de jurisprudence imposant des contraintes nouvelles en matière de revalorisation des loyers. Des modifications des règles applicables aux baux commerciaux, notamment en matière de durée, d'indexation et de plafonnement des loyers, de calculs des indemnités d'éviction dues aux locataires pourraient avoir des conséquences négatives sur la valorisation du patrimoine, les résultats, l'activité ou la situation financière de la société.

#### **4.1.4 Risques liés au non paiement des loyers**

Une grande partie du chiffre d'affaires du groupe est générée par la location à des tiers de ses actifs immobiliers. Dès lors le défaut de paiements des loyers, qui fait l'objet d'un suivi régulier rigoureux par le groupe, serait susceptible d'affecter ses résultats. Afin de se prémunir de ce risque, la société procède à une évaluation annuelle de la situation financière de ses principaux locataires. Une analyse approfondie de la solvabilité et de la capacité financière des preneurs est réalisée pour tout nouveau candidat locataire.

Lors de la signature des baux, il peut être demandé aux locataires la fourniture de garanties, notamment sous forme de cautionnements ou garanties à première demande bancaires assorties, le plus fréquemment, du versement de dépôts de garantie.



#### **4.1.5 Risques liés à la concentration sectorielle et géographique du portefeuille de la société**

La société a pour objectif une répartition équilibrée de ses actifs entre ces secteurs, ce qui l'a conduite notamment à privilégier dans ses investissements récents les actifs commerciaux de centre-ville. Sa capacité à maintenir une répartition équilibrée dépendra toutefois de la situation de l'offre et de la demande de biens immobiliers, qui pourrait l'empêcher d'acquérir ou de céder des immeubles à des prix appropriés.

De même, la société veille à ce que son portefeuille d'actifs immobiliers soit réparti géographiquement afin d'assurer une bonne diversification des risques. Seul Paris intra-muros représente une concentration de risques compte tenu de la vocation d'AffiParis. L'évolution du marché peut peser sur la capacité de la société à maintenir une diversification géographique harmonieuse de son portefeuille.

#### **4.1.6 Risques liés à la réglementation actuelle ou future**

Dans l'exercice de son activité, la société est tenue de se conformer à de nombreuses réglementations relatives notamment aux baux commerciaux, à la copropriété, à la prévention des risques naturels et technologiques, la sécurité des personnes et la sauvegarde de l'environnement.

En règle générale, l'impact de toute nouvelle réglementation et de l'éventuelle mise en conformité des immeubles en découlant, sont à la charge des preneurs et des crédits preneurs. Toutefois, la non-conformité d'un actif au regard de la réglementation actuelle ou future pourrait générer des charges supplémentaires significatives.

Afin de vérifier la conformité du patrimoine du groupe aux dispositions réglementaires, des audits techniques sont réalisés par des prestataires qualifiés.

#### **4.1.7 Risques liés à l'estimation de la valeur des actifs**

Le portefeuille de la société est évalué deux fois par an par des expertises externes. La valeur de ce portefeuille d'actifs dépend du rapport entre l'offre et la demande sur le marché, de nombreux autres facteurs susceptibles de variation significative ainsi que de l'évolution de l'environnement économique ; les immeubles occupés par des locataires potentiellement fragiles font l'objet d'une étroite surveillance.

La valeur du portefeuille de la société dans les comptes consolidés, en normes comptables internationales, correspond à la juste valeur résultant des expertises les plus récentes.

Conforme à la tendance générale baissière du marché de l'immobilier, la juste valeur des immeubles s'est traduite par une baisse de celle-ci dans les comptes consolidés. Si une évolution significative des valeurs intervenait entre deux expertises, l'évaluation des actifs de la société pourrait ne pas être en adéquation avec leur valeur de réalisation dans l'hypothèse d'une cession. En outre, si les valeurs déterminées par les expertises venaient à baisser, le résultat dans les comptes consolidés de la clôture suivante serait alors affecté.

#### **4.1.8 Risques industriels et environnementaux**

Le groupe participe à la démarche Haute Qualité Environnementale en adoptant 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.

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.

### **4.2 Risques liés à la société**

#### **4.2.1 Risques liés à l'actionnaire majoritaire**

A la date d'enregistrement du présent document de référence, Holdaffine détient la majorité des droits de vote de la société. En conséquence, Holdaffine a une influence significative sur la société et sur la conduite de son

activité. Elle est en mesure de prendre seule des décisions importantes concernant notamment la nomination des membres du conseil d'administration, l'approbation des comptes annuels et la distribution de dividendes. Toutefois, Holdaffine, qui n'a aucune dette propre, a pour objectif premier le développement d'Affine et la bonne tenue du titre en bourse, objectif convergent avec celui de tous les actionnaires d'Affine. De surcroît, les règles de gouvernance sont scrupuleusement respectées ; en particulier une majorité d'administrateurs au Conseil sont indépendants.

#### **4.2.2 Risque de liquidité**

La société pratique une gestion financière prudente et rigoureuse afin de disposer en permanence d'un excédent de trésorerie significatif au-delà des besoins résultant du service de la dette :

- diversification des relations bancaires
- échelonnement des remboursements
- amortissement annuel des crédits (avec le cas échéant une valeur résiduelle à maturité)
- mise en place de lignes de crédit confirmées (17 M€ à ce jour)

Les besoins prévisionnels sont suivis à travers des situations mensuelles, avec analyse des écarts éventuels entre prévisions et réalisations. Ces principes ont permis à Affine de ne pas être affecté par la brutale contraction du crédit bancaire depuis l'été 2008. Les besoins de financement sont assurés, compte tenu des nouveaux crédits en cours de négociation, jusqu'à la fin 2010.

Elle aurait toutefois à gérer un risque de liquidité si la crise du secteur bancaire perdurait au-delà, ou si une très forte baisse des valeurs d'expertises de ses immeubles en 2009 ou en 2010 entraînait des remboursements partiels ou totaux de certains crédits pour restaurer le ratio LTV des "covenants".

La société veille à ne placer sa trésorerie qu'auprès des banques qui, seules ou à travers le groupe dont elles relèvent, présentent toutes les garanties voulues. Ses placements sont effectués de façon prudente, en excluant tout instrument comportant un risque de perte en capital.

#### **4.2.3 Risque de taux**

L'évolution des marchés financiers a entraîné une variation importante des taux d'intérêt au cours de l'exercice 2008, se traduisant dans un premier temps par une forte augmentation du coût de refinancement ; 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).

Les crédits à taux variable font l'objet d'une couverture systématique contre le risque de taux d'intérêt par des opérations de marché (swaps, caps et tunnels) contractés auprès d'établissements bancaires de premier plan. Ainsi, au cours de l'exercice, huit tunnels, trois caps, deux floors, deux future rate agreements 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 par une évolution de la sensibilité à la baisse ou à la hausse des taux.

#### **4.2.4 Risques liés aux covenants financiers**

Les emprunts contractés par les sociétés du groupe sont généralement assortis de clauses prévoyant le respect par l'emprunteur d'un ou plusieurs ratios financiers relatifs à un ou plusieurs actifs financés. Un petit nombre de concours financiers prévoient des covenants applicables au niveau de la société emprunteuse elle-même.

Ces covenants sont dans la plupart des cas appliqués à des ratios de type LTV (encours du crédit/juste valeur), DSCR (revenus/service de la dette) ou ICR (revenus/intérêts) ; les seuils à respecter et les conséquences en cas de non respect sont variables en fonction des opérations. Dans la plupart des cas, l'écart doit être compensé par un remboursement anticipé partiel (ratio LTV) ou la constitution d'un gage-spèces (ratios DSCR ou ICR).

1<sup>9</sup>) Pour Affine et ses filiales dédiées, seize crédits immobiliers représentant un encours de 136,5M€ (soit 35% de la dette envers les banques) sont assortis de covenants répartis comme suit :

- à hauteur de 114,3ME, de ratios relatifs à l'opération : LTV seul (15,7M€), LTV et ICR (27,6 M€), LTV et DSCR (51,0 M€) ou DSCR (20,1 M€)
- à hauteur de 22,2 M€, de ratios relatifs à la société : LTV (à 75%) et ICR (à 200%)

Trois crédits relatifs à des achats ou des refinancements d'actions sont assortis de clauses « d'arrosage » usuelles et comportent également pour deux d'entre eux des covenants sur des ratios de type LTV de la société (fixés à 60 et 65%) et le ratio ICR de la société (à 200%).

2°) pour AffiParis :

- deux crédits, représentant un encours de 82,8 M€ sont assortis d'un covenant concernant le respect d'un ratio LTV pour l'actif considéré ;
- un crédit d'un montant de 15,1M€ comporte une clause de respect d'un ratio LTV au niveau de la société et d'un ratio DSCR sur l'actif ;
- un crédit, d'un montant de 33,4 M€ prévoit le respect d'un ratio DSCR pour l'actif considéré.

3°) Banimmo est tenu, dans le cadre de sa ligne de crédit, au respect notamment d'un ratio LTV de 65% sur le portefeuille sous-jacent et de deux ratios de type DSCR.

Au 31 décembre 2008, l'ensemble des sociétés du groupe respectait l'intégralité des ratios imposés. Une actualisation de ces ratios sera effectuée dans le cadre de l'arrêté des comptes semestriels.

#### **4.2.5 Risque de change**

A la date de dépôt du présent document de référence, la société réalise la totalité de son chiffre d'affaires dans la zone euro et ne supporte donc pas, à ce titre, de risque de change.

#### **4.2.6 Risques sur actions**

A la date de dépôt du présent document de référence, la société détient une participation minoritaire significative dans la société Altaréa, elle-même soumise à des risques et une évolution du marché de l'immobilier identiques à celle d'Affine.

#### **4.2.7 Risques informatiques**

L'ensemble du système informatique d'Affine fait l'objet de sauvegardes quotidiennes et en cas de sinistre, une installation de secours est hébergée dans un site sécurisé extérieur aux locaux. Des procédures d'accès codées et des dispositifs anti-virus complètent les mesures prises contre le risque informatique.

## **5 INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR**

### **5.1 Histoire et évolution de la société**

#### **5.1.1 Raison sociale**

La société a pour dénomination sociale AFFINE.

#### **5.1.2 Registre du commerce et des sociétés**

La société est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro : 712 048 735  
Le code SIRET : 712048735 00054  
Le code APE : 6491Z

#### **5.1.3 Date de constitution et durée de vie**

La société a été constituée en janvier 1971 (ex Société Financière Immobilier) pour une durée de vie de 99 ans à compter de cette date. Chaque exercice social a une durée d'une année qui commence le 1<sup>er</sup> janvier et finit le 31 décembre.

#### 5.1.4 Siège social, forme juridique et législation

Le siège social de la société est situé au 4, square Edouard VII à Paris (75009).

Affine est une société anonyme de droit français à conseil d'administration. La société est soumise au droit français.

#### 5.1.5 Événements importants

Dates	Evolution du groupe
1990	Création d'Affine avec un tour de table d'institutionnels.
1992	Acquisition de Sovabail et Somica (renommée Imaffine).
1996	Retrait de la cote de Sovabail
1996 – 1998	Absorption d'Affine par Sovabail et reconstitution de l'actionnariat.
Septembre 1999	OPA de Sovabail sur la Société Financière Immobail, ex-Sicomi, cotée au premier marché de la bourse de Paris.
Juillet 2000	Absorption de Sovabail par Immobail, qui reprend le nom "Affine".
Février 2001	Prise de contrôle par Affine du groupe Concerto Développement.
septembre 2003	Option pour le régime SIIC avec effet au 1 <sup>er</sup> janvier 2003
septembre 2004	Cession d'Imaffine à Altaréa et octroi à Affine de BSA à hauteur de 4,2 % du capital d'Altaréa
avril 2005	Acquisition par Affine du contrôle du groupe de centres d'affaires BFI
janvier 2006	Création d'Abcd, filiale dédiée à l'ingénierie de la construction
février 2006	Acquisition de 75 % du capital du groupe Banimmo
septembre 2006	Acquisition de 25 % du capital de la Sicafi Montea
février 2007	Acquisition de 64 % du capital de la compagnie foncière Fideimur
mars 2007	Introduction sur le compartiment C d'Euronext Paris de Fideimur, renommée AffiParis en juillet 2007 et option pour le régime SIIC
juin 2007	Introduction sur le compartiment B d'Euronext Bruxelles de Banimmo
juillet 2007	Division par 3 de la valeur du pair des actions d'Affine
juillet 2007	Affine accroît ses fonds propres via l'émission d'une dette à durée indéterminée de 75 M€ (TSDI)
février 2008	Cession de la participation d'Affine dans Abcd
avril 2008	Cession de la participation d'Affine dans Montea à Banimmo et au Holding Communal
juin 2008	Reclassement au sein de l'actionnariat d'Affine avec constitution d'un concert entre : <ul style="list-style-type: none"><li>• Penthivère Holding qui détient directement 12,4% du capital d'Affine (8,3% des droits de vote) par échange de sa participation dans Holdaffine contre des actions Affine.</li><li>• Holdaffine qui détient 41,4% du capital d'Affine (56,4% des droits de vote)</li></ul>
octobre 2008	Echange par JDJ Two de sa participation dans le capital de Holdaffine contre des actions Affine représentant 5,73% du capital et 3,86% des droits de vote.

## 5.2 Investissements

### 5.2.1 Principaux investissements en 2008

Les investissements du groupe ont été principalement réalisés avant l'été et ont été adossés à des financements bancaires.

Le volume total d'investissements, qui avait atteint 164,2 M€ en 2007 (dont 28,2 M€ pour l'acquisition en mars 2007 des titres de la Compagnie Foncière Fidéimur), répartis entre Affine (62 %) et Banimmo (38 %), s'est élevé pour l'exercice 2008 à 101,4 M€ répartis entre Affine et ses structures dédiées pour 19,4% et Banimmo pour 80,6%.

a) Affine

Les opérations réalisées par Affine (directement ou à travers de sociétés) se sont élevées à 19,7 M€. Elles ont porté sur l'acquisition de :

- Un immeuble à usage d'activités et de bureaux de 5300 m<sup>2</sup> (et 92 parkings) multi-locataires à Mulhouse (68), dans le parc d'activités de la Mer Rouge ;
- Six niveaux représentant environ 7500 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux (ainsi que 88 parkings et un espace commercial de 400 m<sup>2</sup>), multi-locataires dans la Tour Euralille à Lille (59), et dont Affine détenait déjà les quatre étages supérieurs;

Aucune opération nouvelle n'a été réalisée en crédit-bail

b) Banimmo

Banimmo a réalisé en 2008 les acquisitions suivantes :

- Acquisition, par une offre conjointe avec la SICAFI Montea, de l'immeuble occupé par Unilever à Forest pour la somme de 25,5M€. A l'occasion de cette transaction, Banimmo a porté sa participation dans Montea à 23,26% ;
- Immeuble North Plaza dans le quartier nord de Bruxelles pour 32M€. L'immeuble partiellement loué sera progressivement rénové
- Renforcement de la participation de 17 à 25% dans la société Grondbank the Loop NV aux cotés de la Ville de Gand
- Actifs commerciaux loués à Orléans (45)
- Supermarché à Fontenay sous Bois (94)
- Galerie commerciale à restructurer près de la Gare Montparnasse à Paris

Banimmo est un actionnaire important de Montea qui fait l'objet d'une mise en équivalence dans ses comptes, SICAFI spécialisée dans l'immobilier logistique a procédé en 2008 à 76M€ d'investissements en Belgique et en France, qui ont porté la valeur de ses actifs à 211M€ en fin d'année.

c) AffiParis

Au cours de l'année 2008, AffiParis a mené à bien un programme d'investissement de 73,5M€ comprenant notamment :

- un immeuble de bureaux de 1 000 m<sup>2</sup>, à Paris 10<sup>ème</sup> ;
- un immeuble multi-locataire de 2 300 m<sup>2</sup>, à usage de bureaux et de commerces, rue Auber, à Paris 9<sup>ème</sup> ;
- un immeuble de grande hauteur de 7 800 m<sup>2</sup> occupé par la SNCF à Paris 12<sup>ème</sup>, acquis auprès d'Affine, ainsi que la SCI Bercy Parkings

## 5.2.2 Principaux investissements en cours

Le Groupe Affine a lancé en 2008 un certain nombre d'opérations importantes dont la réalisation se poursuit en 2009 : réalisation de commerces à Arcachon et Nevers, livraison d'un entrepôt par Concerto Développement à Mer, achèvement des travaux de construction d'un immeuble à Bruxelles par Banimmo

## 5.2.3 Principaux investissements engagés

Compte tenu de la dégradation brutale de la situation économique, et notamment dans le secteur immobilier, le groupe a décidé de suspendre son programme d'investissements jusqu'à ce qu'une stabilisation des valeurs soit atteinte. Il pourra alors saisir les opportunités d'investissement qui se présenteront sur le marché.

## 6 APERCU DES ACTIVITES

### 6.1 Principales activités

Le groupe Affine est structuré autour de trois foncières :

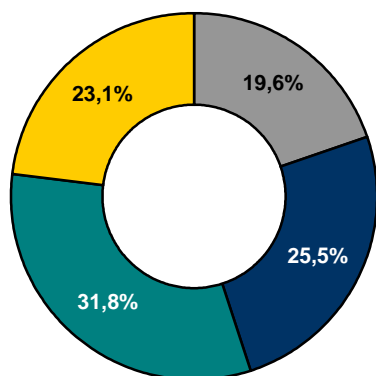
- Affine, société foncière dotée du statut de SIIC et cotée sur NYSE d'Euronext Paris, intervient comme investisseur (bureaux, entrepôts, commerces) dans toute la France ; c'est aussi un établissement de crédit au titre de son activité de crédit-bailleur. L'action Affine fait partie des indices SBF 250 (CAC Small 90), SIIC IEIF et EPRA ; au 31 décembre 2008 sa capitalisation boursière s'élève à 105,5 millions d'euros et son patrimoine est évalué à 616,5 millions d'euros droits inclus.
- Banimmo, société détenue à 50% par Affine, est une foncière belge cotée sur NYSE Euronext Bruxelles et Paris. Elle intervient plus particulièrement dans le repositionnement et le redéveloppement d'immeubles en Belgique, en France et au Luxembourg. Fin 2008, sa capitalisation boursière est d'environ 170 millions d'euros et son patrimoine est estimé à 288,2 millions d'euros droits inclus.
- AffiParis est une SIIC cotée sur NYSE Euronext Paris, spécialisée dans l'immobilier d'entreprise parisien. Fin 2008, sa capitalisation boursière atteint 26 millions d'euros et la valeur de son patrimoine s'établit à 236,5 millions d'euros droits inclus.

Le groupe comprend également des filiales spécialisées dans l'ingénierie logistique (Concerto Développement et Concerto Développement Ibérica), l'investissement en immobilier commercial (Capucine Investissements), la promotion (Promaffine) et la gestion de centres d'affaires (BFI).

Fin 2008, le groupe Affine détient 240 immeubles, dont 115 en crédit-bail et 125 immeubles de placement.

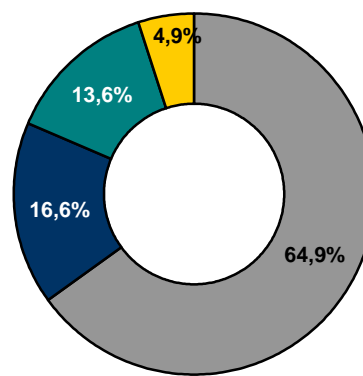
L'activité des différentes sociétés du groupe en 2008 est décrite dans le rapport de gestion (pages 21 à 36).

#### Répartition géographique en valeur



- Paris
- Région parisienne hors Paris
- Autres régions en France
- Zone euro hors France

#### Répartition en valeur par nature d'actif



- Bureaux
- Entrepôts
- Surfaces commerciales
- Autres

## 6.2 Principaux marchés <sup>(1)</sup>

### Contexte économique

En 2009, la plupart des grandes puissances économiques sera en récession et la France ne fera pas exception. De leur côté, les pays émergents observeront un profond ralentissement. Ainsi, pour la première fois depuis plus de 60 ans, la croissance mondiale pourrait être négative cette année.

En France, la consommation des ménages sera très faible en 2009 et pâtira de la dégradation brutale du marché du travail. Fin février 2009, le nombre de demandeurs d'emploi était en progression annuelle de 19 %. Pourtant, la désinflation restaurera un peu de pouvoir d'achat aux ménages, et les Français resteront moins exposés aux conséquences de la crise que d'autres nationalités (épargne mieux sécurisée, moindre endettement, etc.).

Les enquêtes de prévisions d'activité dans l'industrie et dans les services marchands évoluent à des niveaux historiquement bas dans l'essentiel des secteurs. L'industrie automobile concentre les plus vives inquiétudes.

En dépit des baisses importantes des taux directeurs de la BCE, offre et demande de crédit se tarissent. Les banques sont très vigilantes au risque de défaillance de l'emprunteur (selon Heuler Hermes SFAC, les faillites d'entreprises pourraient augmenter de 25 % en 2009). Confrontés à des difficultés croissantes de trésorerie et à un manque de visibilité sur leur activité, les entrepreneurs sont quant à eux contraints de reporter ou d'annuler leurs programmes de développement. La conjonction de ces deux phénomènes provoque un effondrement de l'investissement.

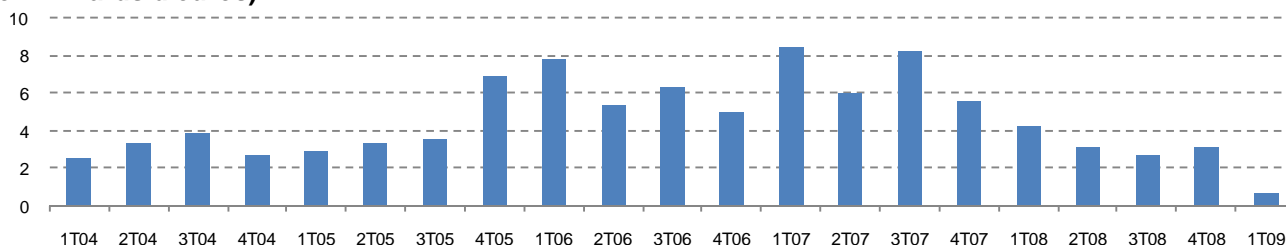
Le déficit commercial record enregistré en 2008 (55,6 milliards d'euros) pourrait être égalé en 2009.

Si le plan de relance pourrait provoquer un rebond d'activité temporaire en fin d'année, le PIB français reculerait tout de même de 2 % en 2009. Le FMI estime un redémarrage possible de la croissance mondiale courant 2010. En tout état de cause, cette perspective restera liée au redressement du marché de la dette.

### Le marché de l'investissement en France

Avec 670 millions d'euros transactés en France sur les 3 premiers mois de l'année, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise banalisé enregistre sa plus mauvaise performance trimestrielle de ces 10 dernières années. Le trou d'air anticipé pour début 2009 a donc bien eu lieu et la correction est extrêmement sévère. La situation de blocage perdure, les vendeurs n'ayant toujours pas acté l'intégralité du « repricing » et les acquéreurs anticipant la poursuite de la spirale baissière. Ainsi, les seuls vendeurs sont ceux qui ont besoin de liquidités ou d'acter des plus values. Côté acquéreurs, l'attentisme est toujours très fort face au retournement du marché locatif et à la poursuite annoncée de la baisse des loyers.

### **Évolution trimestrielle des engagements en immobilier d'entreprise banalisé en France (en milliards d'euros)**



Source : CB Richard Ellis et Immostat

### **Retour à davantage de diversité en termes de produits**

Dans ce contexte très difficile, les marchés de l'investissement en commerces et surtout en activités/logistique se sont mieux tenus, en proportion, que celui des bureaux (62 % des engagements). Si aucune signature d'actifs de grande taille n'a été enregistrée, des transactions plus modestes sur des boutiques de centre-ville ou de petits portefeuilles d'externalisation ont permis au segment du « retail » de peser à hauteur de 14 % des

<sup>1</sup> Source : CB Richard Ellis / Market View – Conjoncture immobilière – Ile de France / France – 1<sup>er</sup> Trimestre 2009

engagements en France. Et avec près d'un quart des volumes, celui de l'activités/logistique a fait preuve d'une certaine résistance, grâce à quelques transactions sur des actifs neufs.

Par ailleurs, les financements sont toujours absents. En effet, les conditions imposées par les rares banques disposées à re-prêter aux investisseurs immobiliers sont très difficiles à satisfaire. Aussi, aucune signature supérieure à 80 millions d'euros n'a été recensée et plus de 80 % des « deals » n'ont pas dépassé les 15 millions d'euros. Dans ce contexte, les rares transactions se concentrent sur de petits actifs parisiens et surtout sur les régions dont le poids ne cesse de progresser, dans un marché il est vrai en chute libre.

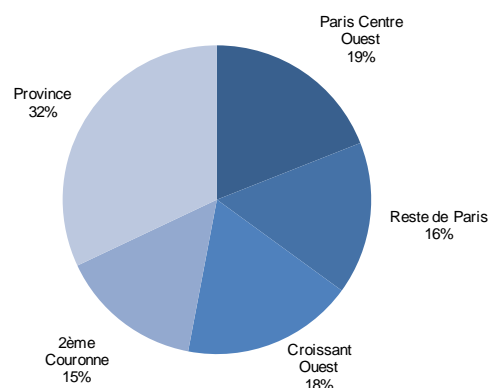
### Les investisseurs étrangers ont déserté le marché

Sur un marché peu actif, il peut être difficile d'établir des tendances claires. Ainsi, il apparaît que les cessions des promoteurs se maintiennent à un niveau relativement élevé, un résultat a priori étonnant dans la mesure où les VEFA sont devenues très difficiles à financer. Celui-ci s'explique par le poids d'une opération, la plus importante du trimestre, qui s'est conclue début 2009 mais dont la promesse avait été signée fin 2007, soit dans un contexte de marché très différent. Toutefois, côté acquéreurs, la tendance est claire : avec seulement 22 % des engagements du 1er trimestre, le retrait massif des acteurs internationaux du marché français se confirme. Seuls les Allemands (10 %) et la catégorie divers Européens (7 %), dans les deux cas essentiellement des fonds d'investissement, sont restés quelque peu présents. Les Français (78 %) demeurent donc quasiment seuls maîtres du jeu et, sans surprise, les institutionnels dominent. A noter la poussée des foncières non SIIC et des acteurs privés. En effet, le marché, moins concurrentiel et dominé par les petites transactions, est devenu plus accessible pour des investisseurs disposant de capacités d'engagements limitées.

### Petite éclaircie à l'horizon

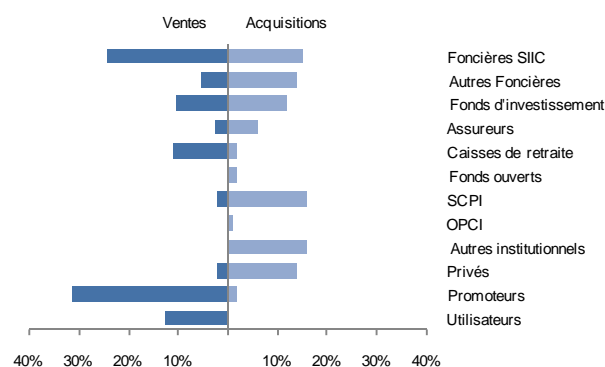
Sans surprise, dans un contexte d'effondrement de l'investissement immobilier et de retournement du marché locatif, les taux de rendement immobiliers ont poursuivi leur progression. Ainsi, le « prime » en bureaux dans Paris QCA s'établit entre 6,25 % et 6,50 %. Toutefois, la hiérarchie géographique des taux n'est toujours pas totalement stabilisée ni cohérente. En corollaire, cette remontée des rendements a permis la reconstitution d'un « spread » favorable à l'immobilier. D'ailleurs, alors que la fin 2008 avait été marquée par la faiblesse des mandats investissement, de nombreux dossiers circulent à nouveau et des propositions pour des immeubles à plus de 100 millions d'euros réapparaissent, signes du retour d'une certaine attractivité du marché français. Si ces négociations n'aboutissent pas encore, elles constituent les prémises d'un probable redémarrage de l'activité. C'est pourquoi nous anticipons pour les mois à venir des volumes d'investissement plus proches de ceux enregistrés fin 2008.

### Répartition géographique des engagements hors portefeuilles non localisés - (en volumes)



Source : CB Richard Ellis et Immostat

### Répartition des ventes / acquisitions par type d'acteurs - (en volumes)



Source : CB Richard Ellis

### Taux de rendement locatif « prime » au 1er avril 2009

Bureaux Paris QCA	6,25 % - 6,5 %
Bureaux La Défense	6,5 % - 7 %
Bureaux Croissant Ouest	6,25 % - 8,5 %
Bureaux 1ère Couronne	7 % - 9,5 %
Bureaux 2ème Couronne	7,5 % - 11 %
Bureaux Régions	7 % - 8,5 %
Logistique France classe A	8,25 % - 9 %
Locaux d'activités France	9,25 % - 12 %
Parcs d'activités France	9 % - 11 %
Boutiques France	5,75 % - 10 %
Centre commerciaux France	5,5 % - 7,25 %
Parcs d'activités commerciales France	6,85 % - 9,75 %

NB : En l'absence de transactions « prime » sur certains secteurs, cette grille a été en partie réalisée à dire d'experts.

Source : CB Richard Ellis



## Le marché des bureaux en Ile-de-France

### Une demande exprimée qui se stabilise

Comparativement au 1er trimestre 2008, la demande exprimée est en forte baisse (en nombre et en surface). Toutefois, depuis le repli significatif du 4ème trimestre 2008, l'amplitude des ajustements s'est réduite. Certaines entreprises ont de réels besoins de mouvements et continuent de tester le marché, hésitant encore entre la renégociation de leur bail et un déménagement. Dans un climat économique dégradé et imprévisible, la décision finale dépend du coût global puisque la recherche d'économies est à l'heure actuelle le moteur quasi-exclusif des mouvements.

Les secteurs géographiques qui résistent pour le moment le mieux sont Paris, la 1ère Couronne Est et, dans une moindre mesure, la 1ère Couronne Sud. La question de la transformation de cette demande exprimée reste pour l'heure très incertaine.

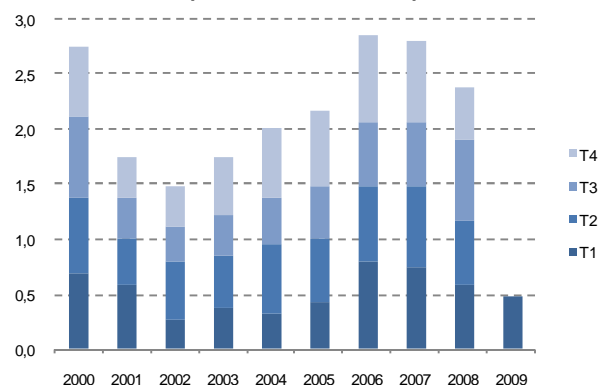
### Le recul de l'activité se confirme

Au terme des 3 premiers mois de l'année, la demande placée atteint 439 500 m<sup>2</sup>, soit une baisse de 25 % par rapport au 1er trimestre 2008 et de 9 % par rapport au 4ème trimestre 2008. Ce niveau peut paraître presque satisfaisant au regard du pessimisme ambiant.

Cependant, ce sont les grandes transactions qui ont permis un relatif maintien de l'activité. Les 14 transactions supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> recensées au cours du 1er trimestre représentent 46 % de la demande placée totale. La moitié de ces transactions (38 % en volume) est localisée en 1ère Couronne (Croissant Ouest inclus). A noter, 3 grandes transactions ont été enregistrées à La Défense et pèsent 40 % du volume placé francilien sur le créneau supérieur à 5 000 m<sup>2</sup>.

En revanche, les petites et moyennes transactions sont particulièrement touchées par le ralentissement de l'activité. Les petites sociétés ont à gérer des réductions de coûts qui passent par des renégociations de baux et sont en recherche de sous-locataires, souvent même au détriment de la qualité des implantations.

### Évolution de la demande placée trimestrielle en Ile-de-France - (en millions de m<sup>2</sup>)



Source : CB Richard Ellis / Immostat

### Répartition de la demande placée par secteurs d'activité au 1er trimestre 2009 (transactions > 1 000 m<sup>2</sup>)

	< 1 000 m <sup>2</sup>	1 000 à 5 000 m <sup>2</sup>	> 5 000 m <sup>2</sup>	Toutes surfaces
Paris Centre Ouest	29%	17%	0%	12%
Paris Sud	6%	8%	6%	7%
Paris Nord Est	7%	9%	6%	7%
La Défense	2%	1%	40%	19%
Croissant Ouest	27%	25%	20%	23%
1ère Couronne	9%	11%	18%	14%
2ème Couronne	20%	29%	10%	18%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Source : CB Richard Ellis / Immostat

La répartition géographique est de fait principalement dépendante des grandes transactions. Ainsi, La Défense tire son épingle du jeu (19 % de la demande placée totale sur le début de l'année). La majorité des autres secteurs géographiques a vu leur part de marché diminuer. Cependant, un rééquilibrage s'opèrera probablement dans les trimestres à venir. A noter que Paris Centre Ouest « souffre » sur l'ensemble des créneaux de surface.

La part du neuf / restructuré, s'élevant à 30 %, est en baisse par rapport aux transactions des années précédentes. Cette diminution est le fait des grandes transactions (comme à La Défense notamment) qui ont été signées sur des surfaces en état d'usage ou rénovées. Ainsi, en incluant le rénové, cette part atteint 60 %.

Les grands groupes poursuivent les réorganisations immobilières, avec comme objectif la rationalisation et la recherche d'économies. Ainsi, le secteur industriel a représenté près du tiers du volume placé au cours du 1er trimestre, suivi par le secteur juridique et conseil (19 %). Le secteur public n'a pas été particulièrement actif mais devrait être plus présent dans les prochains mois.

### Le stock immédiat poursuit sa croissance

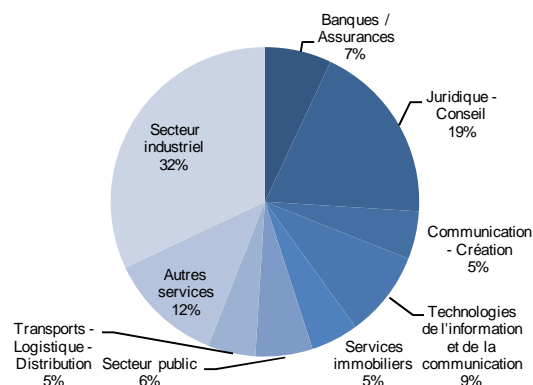
L'offre immédiate totalise 2,96 millions de m<sup>2</sup> au 1er avril 2009, soit une hausse de + 8 % par rapport au trimestre précédent et + 21 % en évolution annuelle. Cette augmentation est la conséquence directe du ralentissement de l'activité. Les entreprises cessent de recruter, voire même licencient, recherchent des sous-locataires pour leurs surfaces excédentaires et les liquidations de PME augmentent. L'absorption nette est négative.

Le taux de vacance francilien s'établit à 5,6 % mais est encore relativement éloigné d'un niveau de sur-offre. Si cette hausse permet de détendre certains sous-marchés, les surfaces proposées ne correspondent pas forcément à la demande parfois très spécifique des utilisateurs.

Le taux de vacance du Quartier Central des Affaires a gagné 1 point par rapport au trimestre précédent pour atteindre 5,6 %, soit une hausse de 20 % du stock disponible. Le volume immédiatement disponible dans le Croissant Ouest augmente par rapport au 1er janvier 2009, tiré par les marchés de Péri-Défense et de la Boucle Nord. Leurs taux de vacance atteignent respectivement 7,2 % (+ 1 point) et 12,8 % (+ 2,8 points) notamment en raison de surfaces remises sur le marché en l'état. La qualité moyenne du stock se dégrade donc. Pour l'heure, avec 3,9 %, le taux de vacance de La Défense évolue peu mais augmentera dans les mois à venir en raison de libérations prévues d'ici fin 2009.

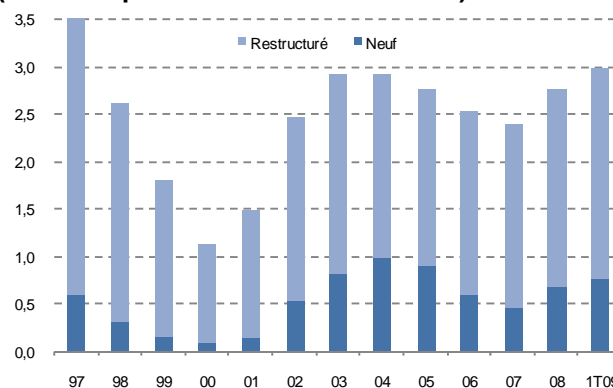
La part du neuf / restructuré se maintient à 25 % du volume immédiatement disponible grâce à des livraisons dont les chantiers avaient démarré courant 2006-2007, permettant de compenser les libérations.

### Répartition de la demande placée par secteurs d'activité au 1er trimestre 2009 (transactions > 1 000 m<sup>2</sup>)



Source : CB Richard Ellis / Immostat

### Évolution de l'offre immédiate en Ile-de-France - (en fin de période - en millions de m<sup>2</sup>)



Source : CB Richard Ellis / Immostat

### Taux de vacance et répartition de l'offre immédiate au 1er avril 2009

	Taux de vacance	Répartition géographique de l'offre immédiate	Part de l'offre neuve ou restructurée
Paris Centre Ouest	5%	12%	29%
Paris Sud (5ème, 6ème, 7ème, 12ème, 13ème, 14ème et 15ème arrondissements)	3%	5%	23%
Paris Nord Est (3ème, 4ème, 10ème, 11ème, 18ème, 19ème et 20ème arrondissements)	4%	4%	30%
Total Paris	4%	21%	28%
La Défense	4%	5%	21%
Croissant Ouest	8%	21%	20%
1ère Couronne Nord	10%	7%	47%
1ère Couronne Est	5%	3%	60%
1ère Couronne Sud	10%	7%	34%
2ème Couronne	5%	36%	18%
<b>Total Ile-de-France</b>	<b>6%</b>	<b>100%</b>	<b>25%</b>

Tendance par rapport au 1er avril 2008

Source : CB Richard Ellis

## Un ajustement à la baisse de l'offre future

L'offre certaine à moins d'un an totalise 4,6 millions de m<sup>2</sup>, soit une augmentation de 8 % par rapport au 1er janvier 2009, causée autant par la hausse de l'offre immédiate que par l'offre future certaine disponible dans l'année.

L'offre future certaine supérieure à 5 000 m<sup>2</sup> totalise près d'1,6 million de m<sup>2</sup> pour 119 immeubles, soit - 7 % en volume mais + 6 % en nombre par rapport au trimestre précédent. Ces évolutions différenciées résultent d'un effet de structure. L'offre future certaine a progressé dans Paris à la fois en nombre et en volume alors qu'elle a tendance à diminuer dans la plupart des autres sous-marchés franciliens. Les grands immeubles sont en moyenne plus petits dans Paris qu'en périphérie. Les baux arrivant à échéance s'accumulent dans Paris. Des propriétaires préfèrent sortir ces surfaces du marché pour rénovation ou restructuration, permettant par ailleurs de décaler leur disponibilité dans le temps dans l'attente d'une reprise du marché. D'autres propriétaires sont toujours dans l'expectative (offre future actuellement recensée en état d'usage) mais la probabilité qu'ils réalisent des travaux est élevée.

Même si les projets sont aujourd'hui nombreux, l'offre future probable de plus de 5 000 m<sup>2</sup> est en légère diminution. Elle s'élève à 2,2 millions de m<sup>2</sup>, soit - 5 % par rapport au trimestre précédent. Dans un contexte de commercialisation et de financement difficiles, les programmes neufs sont ralentis voire stoppés, certains repassant même au statut « éventuel » devant les incertitudes quant à leur date de sortie.

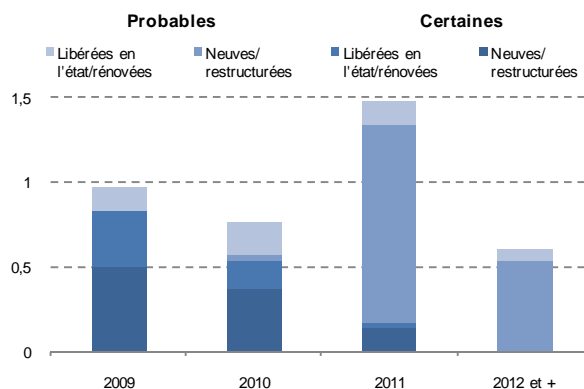
## Les loyers sur une pente descendante

Le loyer moyen francilien pour des surfaces neuves, restructurées ou rénovées s'établit à 313 € HT HC/m<sup>2</sup>/an au 1er avril 2009, soit une baisse de près de 2 % par rapport au trimestre précédent et de 4 % par rapport au 1er juillet 2008, dernier pic enregistré. Avec 517 €, le loyer moyen parisien (pour des surfaces neuves, restructurées ou rénovées) recule de 2 % sur les 3 derniers mois, soit une évolution moins brutale que celle enregistrée au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2008. Face au repli du marché, des propriétaires avaient acté une baisse de valeurs relativement importante et bien que ce phénomène se poursuive, il semble désormais sur une pente plus douce.

Le loyer moyen « prime » de Paris Centre Ouest diminue de 6 % par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2008 pour atteindre 665 €. Depuis le début de l'année, les valeurs supérieures à 700 € sont absentes. A La Défense, avec 488 €, le loyer moyen « prime » a connu un léger rebond par rapport au 1er janvier 2009 (+ 2 %) grâce, en particulier, à la transaction de Suez Environnement sur CB 21. Il est néanmoins en baisse par rapport au 1er avril 2008 (- 5 %). Quant au Croissant Ouest (440 €), son loyer moyen « prime » poursuit sa tendance en pente douce, reculant de 1 % par rapport au trimestre précédent.

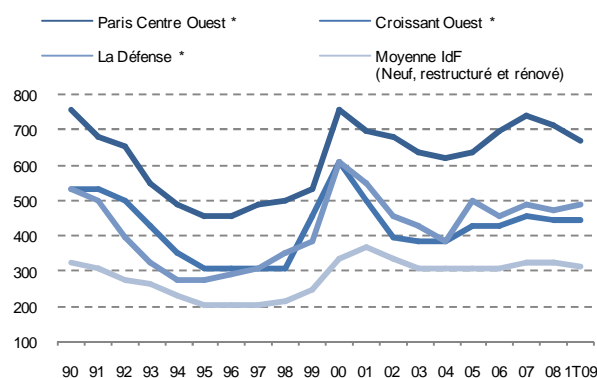
Les avantages commerciaux subissent des évolutions contrastées selon les marchés. La tendance semble plutôt au resserrement entre valeurs faciale et économique pour les petites transactions. Pour les plus grandes surfaces, la réflexion économique est

## Échelonnement des disponibilités futures > 5 000 m<sup>2</sup> au 1er avril 2009 - (en millions de m<sup>2</sup>)



Source : CB Richard Ellis

## Évolution des loyers faciaux de transactions - (en fin de période, € courants HT HC/m<sup>2</sup>/an)



\* Loyer moyen "prime". Depuis 2001, le loyer moyen « prime » correspond à la moyenne pondérée des 10 transactions les plus élevées en termes de valeurs locatives, recensées au cours des six derniers mois et portant sur une surface supérieure ou égale à 500 m<sup>2</sup>.

Source : CB Richard Ellis

## Loyer moyen pondéré par secteur Immostat au 1er avril 2009 - (HT HC/m<sup>2</sup>/an)

	Neuf / restructuré / rénové		Seconde main	
Paris Centre Ouest	517 €	↓	409 €	↓
Paris Sud	418 €	↓	344 €	↓
Paris Nord Est	309 €	↓	259 €	↑
La Défense	470 €	↓	390 €	=
Croissant Ouest	341 €	↓	240 €	↓
1 <sup>ère</sup> Couronne	258 €	=	165 €	↓
2 <sup>ème</sup> Couronne	175 €	=	112 €	↓
<b>Moyenne IdF</b>	<b>313 €</b>	<b>↓</b>	<b>233 €</b>	<b>↓</b>

Evolution par rapport au 1er avril 2008

Source : CB Richard Ellis

globale et les « incentives » demeurent conséquents voire parfois en augmentation, d'autant plus si le propriétaire a une volonté forte de garder un facial élevé.

### Perspectives : 2009, le bas du cycle avant la reprise ?

Au regard des évolutions récemment observées, la question est de savoir si le marché se trouve sur un palier ou si le point bas de la demande a été atteint... La crise n'a probablement pas encore tout dévoilé. Les perspectives économiques continuent de s'assombrir au fil des mois. Les politiques de relance initiées dans le monde mettront un certain temps avant d'avoir un impact concret.

L'effet ICC continuera de peser sur les baux en cours. Malgré tout, si la recherche d'économies pousse les utilisateurs à choisir plus souvent la renégociation de leur bail plutôt qu'un mouvement, elle demeurera le moteur essentiel de la demande. Cependant, la baisse des loyers orientera progressivement les sociétés à opter pour le déménagement qui redeviendra financièrement plus supportable. Notre fourchette d'atterrissage de demande placée 2009 reste comprise entre 1,6 et 1,9 million de m<sup>2</sup>.

Tant que l'absorption nette restera négative, le stock continuera d'augmenter. Les libérations viendront alimenter l'offre immédiate à court et moyen termes, même si une part élevée d'entre elles garde une forte probabilité de sortie du marché pour rénovation ou restructuration. D'ici peu, le taux de vacance dépassera les 6 %. En revanche, lesancements de programmes neufs sont maîtrisés puisque tant que les conditions de financement et le marché ne s'amélioreront pas, ils resteront en suspens.

Dans un contexte de rééquilibrage du marché au profit des utilisateurs, les valeurs locatives continueront de s'ajuster à la baisse en 2009.

### Le marché des bureaux en régions

L'impact de la crise a été ressenti en régions aussi rapidement qu'en Ile-de-France et avec la même intensité. En 2008, l'activité bureaux en régions affiche une baisse de - 17 % (- 14 % en Ile-de-France). Cette fois, l'effet « amortisseur » qui permet un lissage des aléas conjoncturels n'a pas été au rendez-vous. La demande placée 2008 des 15 principales métropoles\* s'élève à 1,2 million de m<sup>2</sup> contre 1,4 million de m<sup>2</sup> en 2007.

Localement, les marchés accusent un recul de leur activité de - 10 % à - 30 %. En revanche, la part du neuf est stable à 44 %.

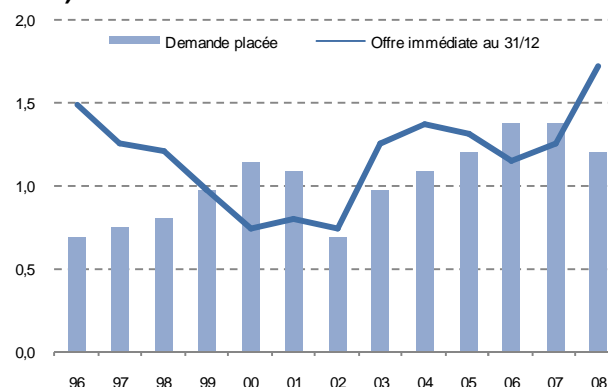
Certains marchés ont moins souffert de la crise, notamment ceux dotés d'une offre neuve adaptée aux besoins et contraintes des utilisateurs. Strasbourg, Nantes et Orléans se distinguent avec une croissance annuelle élevée de leur demande placée, (+ 34 %, + 14%et + 12%).

### Perspectives économiques françaises à moyen terme

	2008	2009e	2010e
PIB France	+ 0,7%	- 2,0%	+ 0,7%
Consommation des ménages	+ 1,3%	+ 0,4%	+ 1,0%
Investissement des entreprises	+ 1,5%	- 5,8%	- 1,0%
Exportations	+ 1,1%	- 5,7%	+ 1,4%
Taux d'intérêt à 3 mois	3,80%	1,39%	1,78%
Obligations publiques à 10 ans	3,70%	3,37%	3,94%
Inflation (moyenne annuelle)	+ 2,8%	+ 0,4%	+ 1,7%
Balance commerciale (en Mds d'€)	-55,7	-56,7	-51,5

Sources : FMI, INSEE, Consensus Centre de Prévisions de l'Expansion, Crédit Agricole

### Offre immédiate et demande placée dans les 15 principales métropoles\* - (en millions de m<sup>2</sup>)



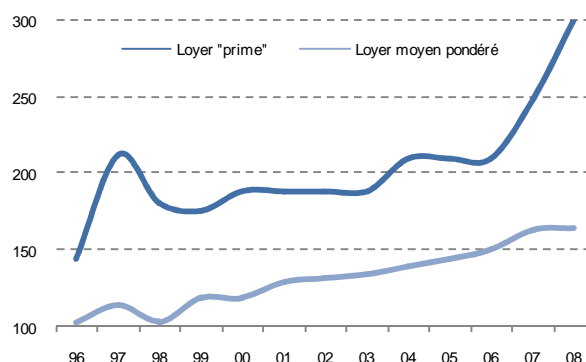
Source : CB Richard Ellis

Fin 2008, l'offre immédiate atteignait 1,7 million de m<sup>2</sup>, soit une hausse de + 27 %. La part de l'offre neuve en forte progression passe de 22 % à 29 % en un an. Cette évolution résulte d'un effort de renouvellement entrepris depuis 2 ou 3 ans en régions.

L'offre future certaine livrable en 2009 accuse une légère baisse avec 550 000 m<sup>2</sup>. Elle est répartie de façon homogène sur les grandes métropoles, 22 % à Lyon, 12 % à Toulouse, 11 % à Aix-en-Provence/Marseille, 10 % à Rennes. Les projets « en blanc » ou « en gris » désormais gelés limitent le gonflement du stock neuf à venir.

Le loyer « prime » des régions augmente de 250 € à 300 € HT HC/m<sup>2</sup>/an. Il se situe cette année à Marseille où le programme exceptionnel des Docks a engendré cette importante progression. Situé en 2<sup>ème</sup> place, Lyon affiche un loyer « prime » à 260 € HT HC/m<sup>2</sup>/an. Le loyer moyen augmente très légèrement, de 163 € à 164 € HT HC/m<sup>2</sup>/an en un an, notamment en raison de la part significative du neuf dans la demande placée.

### Loyer moyen pondéré et loyer « prime » - (en € HT HC/m<sup>2</sup>/ an, 15 principales métropoles régionales\*)



\*15 principales métropoles régionales : Aix-en-Provence/Marseille, Bordeaux, Clermont-Ferrand, Grenoble, Lille, Lyon, Metz, Montpellier, Nantes, Nice/Sophia Antipolis, Orléans, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse.

Source : CB Richard Ellis

Métropoles régionales	Offre immédiate au 31/12/2008 (en m <sup>2</sup> )	Part du neuf dans l'offre	Demande placée en 2008 (en m <sup>2</sup> )	Part du neuf dans la demande placée	Loyers des locaux neufs ou restructurés (en € HT HC/m <sup>2</sup> /an)	Loyers des locaux de seconde main (en € HT HC/m <sup>2</sup> /an)
Aix-en-Provence	45 000 ↓	2%	50 000 ↓	45%	140 / 170 =	128 / 140 ↑
Anancy	34 500 ↑	13%	26 600 ↓	24%	140 / 210 ↑	80 / 100 ↓
Avignon	20 500 ↑	16%	14 100 ↑	58%	130 / 160 =	80 / 135 =
Bordeaux	120 000 ↑	29%	80 000 ↓	36%	115 / 150 ↑	80 / 169 ↑
Caen	32 000 ↓	15%	19 000 ↑	30%	120 / 140 ↓	85 / 110 ↓
Chambéry	17 500 ↑	40%	14 000 ↓	5%	115 / 150 =	75 / 120 =
Clermont-Ferrand	20 000 ↑	85%	14 000 ↓	60%	110 / 150 ↑	90 / 120 =
Grenoble	101 000 ↑	27%	48 700 ↓	46%	140 / 158 ↓	70 / 110 =
Le Havre	16 000 =	10%	18 000 ↑	26%	130 / 160 ↑	70 / 130 =
Lille	233 000 ↑	35%	161 700 ↓	49%	115 / 190 ↑	80 / 150 ↓
Lyon	300 000 ↑	29%	235 000 ↓	58%	145 / 260 ↑	135 / 180 =
Marseille	145 000 ↑	13%	55 000 ↓	15%	130 / 300 ↑	90 / 150 ↓
Metz	59 000 ↑	29%	21 700 ↓	15%	120 / 145 ↑	80 / 120 ↓
Montpellier	78 000 ↑	50%	44 000 ↓	40%	110 / 140 ↓	110 / 135 ↓
Mulhouse	54 600 ↑	23%	22 100 ↑	17%	111 / 195 ↓	50 / 90 ↓
Nancy	44 000 ↑	19%	36 200 ↓	31%	120 / 160 =	80 / 156 =
Nantes	67 000 ↑	76%	98 000 ↑	72%	118 / 172 ↑	110 / 140 =
Nice	56 000 ↓	40%	20 000 ↓	25%	180 / 220 ↑	120 / 240 ↑
Orléans	55 000 ↑	38%	38 000 ↑	33%	135 / 150 ↑	95 / 110 ↓
Rennes	84 000 ↑	20%	80 000 ↓	60%	140 / 185 =	90 / 150 ↓
Rouen	39 000 ↓	17%	38 200 ↑	20%	100 / 150 =	70 / 150 ↑
Sophia Antipolis	45 600 ↑	20%	24 000 ↓	28%	160 / 200 ↑	135 / 160 ↑
Strasbourg	155 800 ↑	20%	75 300 ↑	48%	110 / 200 ↑	95 / 155 ↑
Toulouse	136 600 ↑	34%	122 500 ↓	52%	125 / 180 =	100 / 150 =

Source : CB Richard Ellis

### Le marché des locaux d'activités et des entrepôts en régions

Le marché des locaux d'activités et entrepôts progresse de 6 % en 2008 avec 3,4 millions de m<sup>2</sup> commercialisés. 69% de la demande placée ont été réalisés à Lyon, Lille, Strasbourg, Aix-en-Provence et Bordeaux.

La part du neuf et restructuré dans la demande placée est en augmentation : 44 % en 2008 contre 40 % en 2007. Les plus gros consommateurs de neuf ont été Le Havre, Aix-en-Provence et Lyon avec une demande placée neuve respective de 88%, 74% et 70%. Les clés-en-mains et comptes-propres, importants en 2008, devraient se raréfier en 2009 compte-tenu de l'arrêt de la construction. Pour l'instant, l'offre locative demeure soutenue.

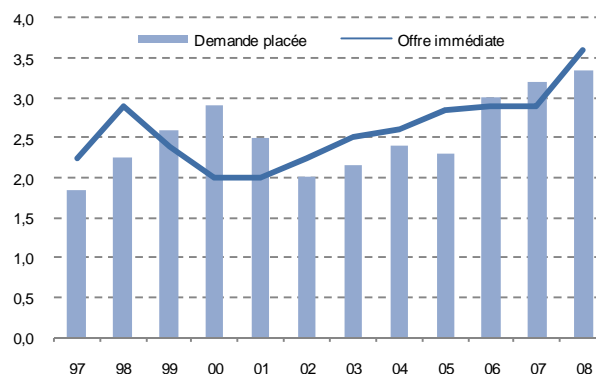
L'offre immédiate dans les 15 principales villes régionales\* s'établit à 3,6 millions de m<sup>2</sup> au 31 décembre 2008. Après une année de stabilité, le stock s'accroît à nouveau de + 24 % en 2008, notamment en raison de multiples libérations.

La part d'offre immédiate neuve a diminué, passant de 27 % fin 2007 à 23 % fin 2008. L'inadéquation entre l'offre et la demande persiste dans la plupart des grands marchés en régions, due à des stocks disponibles souvent trop dotés de locaux d'activités obsolètes.

L'offre future enregistrée est en net recul. 400 000 m<sup>2</sup> de projets lancés « en blanc » sont recensés fin 2008, contre 1 million de m<sup>2</sup> fin 2007. Les projets « en gris » représentent 500 000 m<sup>2</sup>. La crise rend les financements difficiles et les investisseurs hésitants. Nombre de projets sont ainsi annulés ou reportés.

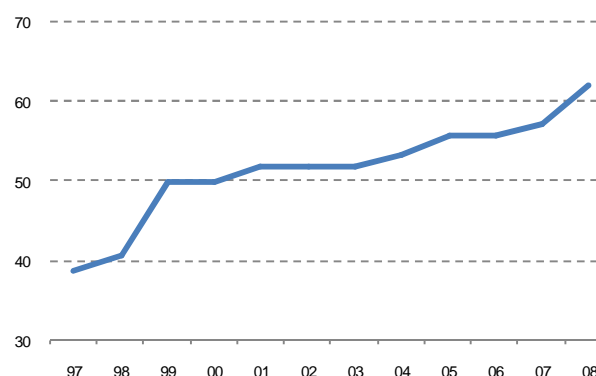
Les valeurs locatives des locaux d'activités et entrepôts sont en nette progression en 2008. Le loyer moyen est passé de 57 € à 62 € HT HC/m<sup>2</sup>/an. Les avantages commerciaux plus fréquents préservent des loyers faciaux proches des loyers de présentation.

### Offre immédiate et demande placée dans les 15 principales métropoles régionales\* - (en millions de m<sup>2</sup>)



Source : CB Richard Ellis

### Loyer moyen pondéré des locaux neufs ou restructurés - (en € HT HC/m<sup>2</sup>/ an, 15 principales métropoles régionales\*)



\*15 principales métropoles régionales : Aix-en-Provence/Marseille, Bordeaux, Clermont-Ferrand, Grenoble, Lille, Lyon, Metz, Montpellier, Nantes, Nice/Sophia Antipolis, Orléans, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse.  
Source : CB Richard Ellis,

Métropoles régionales	Offre immédiate au 31/12/2008 (en m <sup>2</sup> )	Part du neuf dans l'offre	Demande placée en 2008 (en m <sup>2</sup> )	Part du neuf dans la demande placée	Loyers des locaux neufs ou restructurés (en € HT HC/m <sup>2</sup> /an)	Loyers des locaux de seconde main (en € HT HC/m <sup>2</sup> /an)
Aix-en-Provence	200 000 ↓	22%	315 000 ↑	74%	42 / 100 =	35 / 70 =
Anancy	112 000 ↑	N.S.	77 000 ↓	62%	70 / 90 ↓	35 / 65 =
Bordeaux	279 300	N.D.	300 000	N.D.	42 / 75 ↓	N.D. ↓
Caen	164 000 ↑	N.S.	95 000 ↑	16%	40 / 60 ↓	25 / 45 ↓
Chambéry	49 000 ↓	17%	55 000 ↓	12%	60 / 75 ↓	35 / 50 ↑
Clermont-Ferrand	32 000 ↓	10%	32 000 ↓	60%	45 / 55 =	30 / 40 ↓
Grenoble	80 000 ↓	10%	94 200 ↑	62%	78 / 92 =	35 / 55 ↓
Le Havre	160 000 ↓	33%	118 000 ↓	89%	45 / 80 =	35 / 50 ↓
Lille	460 000 ↑	25%	494 000 ↓	42%	45 / 60 ↑	35 / 50 ↑
Lyon	900 000 ↑	41%	730 000 ↓	70%	42 / 65 ↓	30 / 60 =
Marseille	80 000 ↓	N.S.	62 000 ↑	10%	60 / 110 ↑	50 / 68 ↑
Montpellier	60 000 ↑	20%	43 000 ↓	50%	55 / 75 ↑	42 / 60 =
Mulhouse	186 200 ↓	4%	116 000 ↑	40%	65 / 100 =	30 / 60 ↓
Nancy	77 900 ↓	3%	78 900 ↓	31%	40 / 65 =	20 / 70 ↑
Nice	100 000 ↑	N.S.	140 000 ↑	N.S.	N.S. ↑	70 / 100 =
Orléans	300 000 ↑	35%	200 000 ↓	40%	45 / 55 =	25 / 38 ↓
Rennes	125 000 ↑	20%	142 000 ↓	N.S.	42 / 70 ↓	30 / 50 =
Rouen	110 000 ↑	19%	102 000 ↓	15%	42 / 60 =	25 / 50 =
Sophia Antipolis	32 000 ↑	20%	29 000 ↓	33%	98 / 110 ↑	85 / 100 ↑
Strasbourg	487 400 ↑	11%	330 400 ↑	63%	47 / 95 =	30 / 88 ↑
Toulouse	135 900 ↑	30%	126 800 ↑	34%	40 / 95 ↑	38 / 75 =

N.S. : Non Significatif ; N.D. : Non Déterminé

Source : CB Richard Ellis

## Le marché de l'immobilier logistique en France

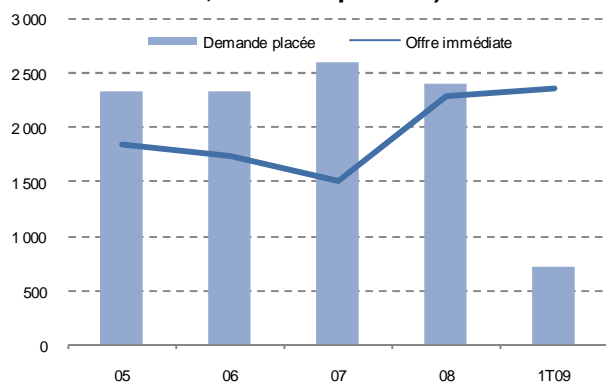
### Un bon début d'année

Alors que l'ensemble des marchés de l'immobilier d'entreprise connaît des baisses plus ou moins importantes, l'immobilier logistique a performé au 1er trimestre 2009. Ainsi, 715 900 m<sup>2</sup> ont été commercialisés au niveau national. Les régions demeurent la clé de voûte du marché, puisqu'elles totalisent 91 % des volumes loués ou vendus. Une nouvelle fois, le grand nord et le couloir rhodanien figurent en bonne position dans la demande placée avec respectivement 171 600 m<sup>2</sup> et 176 300 m<sup>2</sup>. La zone grand sud a également été particulièrement attractive avec 151 200 m<sup>2</sup> commercialisés en 3 mois.

La structure de la demande placée témoigne d'une réelle dynamique, puisqu'aucune transaction de plus de 50 000 m<sup>2</sup> n'a été enregistrée sur les premiers mois de l'année. De nombreuses transactions se sont donc réalisées avec, toutefois, une augmentation de la surface moyenne transactée (24 700 m<sup>2</sup>).

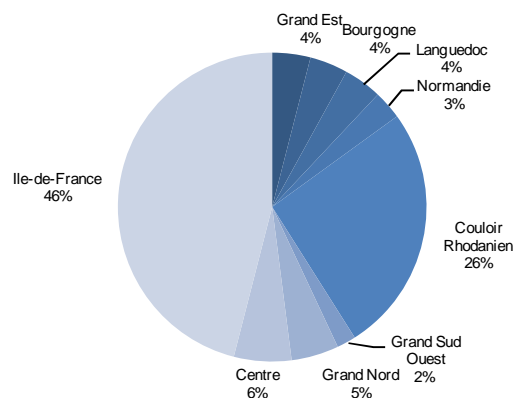
La part des chargeurs est prépondérante au cours de ce trimestre, avec près des deux tiers des surfaces commercialisés. Néanmoins, les politiques actuelles en termes de logistique laissent poindre une augmentation des externalisations avec des contrats de gestion sur les bâtiments nouvellement occupés.

### Offre immédiate et demande placée en France - (en milliers de m<sup>2</sup>, en fin de période)



Source : CB Richard Ellis et Immostat

### Répartition géographique de l'offre immédiate au 1er avril 2009



Source : CB Richard Ellis

### Une offre immédiate stabilisée

L'immobilier logistique recense une offre immédiate quasi-stable par rapport au trimestre précédent, avec 2,4 millions de m<sup>2</sup> vacants au 1er avril 2009. Le bon niveau de la demande placée, ainsi que l'anticipation d'un possible ralentissement de l'activité (reports des projets « en blanc ») ont permis de stabiliser le stock immédiat qui avait connu récemment de fortes hausses. La répartition géographique du stock immédiat reste la même qu'observée au cours du trimestre dernier, avec toujours une prédominance pour la région parisienne et le couloir rhodanien (46 % et 26 %). Les mises en chantier continuent de ralentir, avec 900 000 m<sup>2</sup> en cours de travaux sur l'ensemble du territoire français au 1er avril 2009. L'Ile-de-France, les régions grand sud et grand nord polarisent l'essentiel de ces volumes (64 %). Concernant les programmes « en gris », ils sont stabilisés par rapport au début d'année, à 3,1 millions de m<sup>2</sup>.

### Pression sur les valeurs économiques

Les valeurs locatives ne connaissent pas d'évolution notable depuis le trimestre dernier. La pression des utilisateurs dans les négociations demeure forte, notamment dans des régions où l'offre immédiate est abondante (couloir rhodanien, Ile-de-France). Dans les autres secteurs, les loyers ne progressent pas, malgré la bonne tenue du marché.

### Valeurs locatives en France - (HT HC/m<sup>2</sup>/an)

Grand Nord	40 € / 45 €
Ile-de-France	47 € / 52 €
Centre	40 € / 48 €
Couloir Rhodanien	37 € / 49 €
Grand Sud	37 € / 49 €
Aquitaine	38 € / 43 €
Grand Est	39 € / 54 €

Source : CB Richard Ellis

### 6.3 Événements exceptionnels ayant influencé l'activité de la Société

Néant

### 6.4 Dépendance de la Société à l'égard de brevets, contrats commerciaux ou financiers

Néant

### 6.5 Sources externes utilisées pour les déclarations relatives à la position concurrentielle de la Société

Néant



# 7 ORGANIGRAMME

## 7.1 Présentation générale

Affine est un opérateur indépendant, intervenant principalement dans le secteur de l'immobilier d'entreprise à travers ses activités de foncière et celles de crédit-bailleur, auxquelles s'ajoutent celles de ses filiales spécialisées : foncière de repositionnement (Banimmo, société belge qui a rejoint le groupe en février 2006), ingénierie logistique (Concerto Développement), investissement en immobilier commercial (Capucine Investissements, créée en 2007), développement immobilier (Promaffine) et centres d'affaires (BFI acquise en 2005). Elle a amorcé en 2008 un recentrage de ses activités plus proches de son statut de foncière.

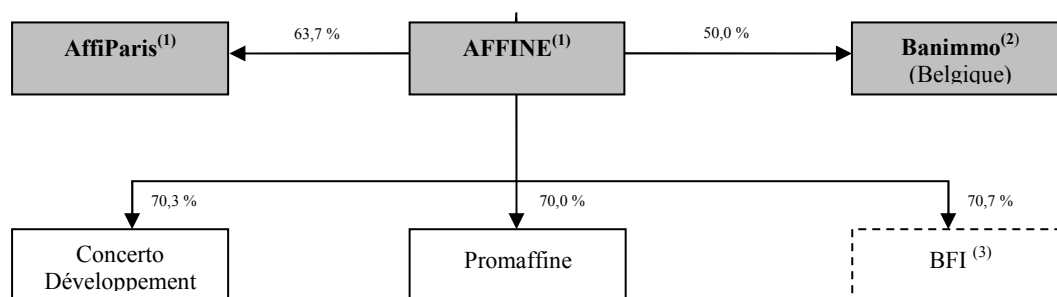
Dans le cadre de ce recentrage, elle a réalisé deux opérations de cession :

- en février, elle a cédé à Atria Capital Partenaires sa participation majoritaire dans Affine building construction and design (Abcd), en accord avec les dirigeants de celle-ci qui conservent leur participation antérieure ;
- en avril, elle a vendu la participation de 10,2% qu'elle détenait dans la SICAFI belge Montea, répartie entre Banimmo (à hauteur de 47,9%) et le Holding Communal (à hauteur de 52,1%) qui a ainsi accru sa participation dans la SICAFI. Banimmo (dont Affine détient 50,0%) était déjà actionnaire de Montea à hauteur de 15,1%.

De son côté, Banimmo a cédé ses participations de 32,50% dans Devimmo et de 100% dans Gérard Champs Invest. Banimmo a également acquis en juillet 100% des titres M.F.S.B. et 25% supplémentaires de Schoonmers Bergten.

Par ailleurs, huit sociétés ont été créées et une participation dans une société acquise (toutes destinées à accueillir un ou des immeubles) et six ont fait l'objet d'une TUP ou d'une radiation.

## 7.2 Organigramme simplifié au 31 décembre 2008



- (1) Société cotée sur Euronext Paris
- (2) Société cotée sur Euronext Bruxelles et Paris
- (3) Société destinée à sortir du périmètre

Le périmètre détaillé du groupe est fourni dans les pages 90 et 91 de ce document.

## 8 PROPRIETES IMMOBILIERES, USINES ET EQUIPEMENTS

### 8.1 Patrimoine

Au 31 décembre 2008, le groupe Affine détenait 240 immeubles dont 115 faisaient l'objet de contrats de crédit-bail à des tiers et 125 immeubles de placement, développant 843 000 m<sup>2</sup>, acquis en pleine propriété ou financés en crédit bail immobilier. On trouvera ci-dessous les principales caractéristiques des immeubles (hors crédit-bail à des tiers).

#### 8.1.1 Liste des Immeubles

Situation de l'immeuble	Nom ou rue	Zone	Dépt	Surface QP en m <sup>2</sup>	Taux d'occupation financier	Date d'acquisition
<b>LOCAUX D'ACTIVITÉ ET ENTREPÔTS</b>						
Buc	Rue de Fourny	RP	78	4 040	100%	1984
Maurepas	Rue Marie Curie	RP	78	8 370	100%	2006
Palaiseau	Rue Léon Blum	RP	91	3 828	100%	1995
St Germain les Arpajon	Rue des Cochets	RP	91	16 289	100%	1999
Gennevilliers - Les Mercières	Route Principale du Port	RP	92	4 417	100%	2006
Aulnay-sous-Bois	Rue Jean Chaptal	RP	93	3 700	100%	1993
Bondy	Rue Andréï Sakharov	RP	93	1 586	100%	1993
Tremblay en France	Rue Charles Cros	RP	93	19 997	100%	2006
Tremblay en France	Rue des Chardonnerets	RP	93	1 192	100%	1989
Goussainville	Rue Le Nôtre	RP	95	2 963	82%	1995
Nice	Les Gabins, rue Guiglionda	Province	6	15 706	71%	2006
Marseille	Avenue de Hambourg Quartier Mas des Moulrières,	Province	13	1 066	100%	1995
Miramas	Zac Lésud	Province	13	12 079	100%	2007
Chevigny St Sauveur	Avenue de Tavaux	Province	21	12 985	100%	2005
Bourg-les-Valence	Rue Irène Joliot Curie	Province	26	19 521	100%	2005
St Quentin Fallavier	Zac de Chêne La Noirée	Province	38	20 057	0%	1991
St Quentin Fallavier	Rue d'Anjou – La Verpillière	Province	38	3 050	100%	1991
Mer	Za des Mardaux	Province	41	34 000	95%	2006
St Etienne	Molina	Province	42	44 060	En cours	2007
Saint-Cyr-en-Val	Rue du Rond d'Eau	Province	45	38 803	100%	2005
Bussy-Lettrée (Courbet)	Zac n°1 Europort – Vatry	Province	51	19 211	100%	2004
Roubaix – Leers	Rue de la Plaine	Province	59	21 461	47%	2005
Lezennes	ZI du Hellu Rue E. Hénaff / rue F.	Province	59	4 133	60%	1995
Vénissieux	Pelloutier	Province	69	2 337	100%	1998
Thouars	Rue Jean Devaux	Province	79	32 000	100%	2007
Vitrolles	ZAC d'Anjoly	Province	13	5 880	100%	2008
Vilvoorde		Belgique		10 500	En cours	2008

(\*) Quote-part dans une indivision

Situation de l'immeuble	Nom ou rue	Zone	Dépt	Surface QP en m <sup>2</sup>	Taux d'occupation financier	Date d'acquisition
<b>BUREAUX</b>						
Paris 3 <sup>e</sup>	Rue Réaumur	Paris	75	1 814	100%	1995
Paris 3 <sup>e</sup>	Rue Chapon	Paris	75	1 100	100%	2005
Paris 8 <sup>e</sup>	Rue de Ponthieu	Paris	75	9 555	94%	2006
Paris 8 <sup>e</sup>	Rue Tronchet	Paris	75	376	100%	1979
Paris 9 <sup>e</sup>	Rue Auber	Paris	75	2 289	93%	2008
Paris 10 <sup>e</sup>	Rue d'Enghien	Paris	75	1 058	100%	2008
Paris 12 <sup>e</sup>	« Tour Bercy » - Rue Traversière	Paris	75	7 783	100%	1974
Croissy Beaubourg	Rue d'Emerainville	RP	77	1 000	96%	2005
Croissy Beaubourg	Bld Beaubourg	RP	77	1 199	100%	1997
Bailly	Zac du Cornouiller Parc de Pissaloup – Av. J. d'Alembert	RP	78	3 096	100%	1999
Trappes		RP	78	10 942	100%	2006
Saint Germain en Laye	Rue des Gaudines	RP	78	2 024	100%	2002
Montigny-le-Bretonneux	« TDF St Quentin » - Rue Ampère	RP	78	10 142	100%	2003
Saint Germain en Laye	Rue Témara « Parc Euclide » - Rue Blaise Pascal	RP	78	1 450	100%	2002
Elancourt		RP	78	6 339	78%	2004
Plaisir	Zac Ste Apolline, rue des Poiriers	RP	78	1 160	100%	2005
Évry	Rue Gaston Crémieux	RP	91	7 572	100%	1984
Brétigny/Orge	Route des Champcueils « L'Odyssée » - Rue de la Terre de Feu	RP	91	2 600	100%	1989
Les Ulis		RP	91	3 350	100%	2003
Corbeil Essonnes	Darblay I – Avenue Darblay Darblay II – Rue des Petites Bordes	RP	91	6 205	100%	2003
Corbeil Essonnes		RP	91	2 132	100%	2003
Malakoff	Rue Etienne Dolet	RP	92	705	100%	1987
Issy-les-Moulineaux	Rue Carrefour Weiden	RP	92	2 308	100%	2003
Rueil Malmaison	Passage Saint Antoine	RP	92	3 428	80%	1980
Sèvres	Rue des Bruyères Les Corvettes, avenue de Stalingrad	RP	92	462	100%	1984
Colombes		RP	92	13 600	68%	2004
Saint Ouen	Rue du Docteur Bauer	RP	93	1 654	100%	1997
Pantin	« Tour Essor » - rue Scandicci	RP	93	1 138	0%	1994
Bagnolet	Rue Sadi Carnot	RP	93	4 108	100%	1995
Noisy le Grand	ZI des Richardets	RP	93	1 645	100%	2005
Kremlin Bicêtre	Rue Pierre Brossolette	RP	94	3 000	92%	2007
Cergy Pontoise	Rue du Petit Albi « Junon-Jupiter » - Les Triades - Biot	RP	95	3 000	100%	2007
Sophia Antipolis		Province	6	3 461	100%	1999
Sophia Antipolis	« Minerve » - Les Triades - Biot « Les Oréades » - Route du Pin Motard	Province	6	2 067	100%	1999
Sophia Antipolis		Province	6	2 307	100%	2000
Valbonne - rose	Route des Lucioles - Sophia Antipolis	Province	6	2 781	100%	1986
Valbonne - beige	Route des Lucioles - Sophia Antipolis	Province	6	700 *	100%	1992
Aix les Milles	Rue Georges Claude « Décisium » - Rue Mahatma Gandhi	Province	13	5 539	100%	1975
Aix-en-Provence		Province	13	2 168	83%	1994
Aix en Provence	Rue Louis de Broglie – Zac Duranne	Province	13	880	100%	1997
Marseille	Rue André Roussin	Province	13	1 329	100%	1998
Marseille	« Grand Ecran » - André Roussin	Province	13	3 988	100%	2002
Bayeux	Place Charles de Gaulle	Province	14	670	0%	1995
Toulouse	Perisud	Province	31	2 599	92%	1995
Toulouse	Avenue de l'Europe	Province	31	625	100%	1995
Montpellier	Zac du Millénaire, avenue Einstein	Province	34	1 128	100%	1995
Nantes	Route de Paris – Lot 8	Province	44	749	100%	1992
Nantes	Route de Paris – Lot 9	Province	44	748	100%	1992

Situation de l'immeuble	Nom ou rue	Zone	Dépt	Surface QP en m <sup>2</sup>	Taux d'occupation financier	Date d'acquisition
<b>BUREAUX (suite)</b>						
Nantes - Marie Galante	Rue Henri Picherit	Province	44	2 992	100%	2006
Nantes	Rue de la Garde	Province	44	2 069	92%	1995
Orléans	Rue Léonard de Vinci / av. du Titane	Province	45	1 159	100%	1998
St Julien les Metz	Rue Jean Burger	Province	57	8 850	100%	2007
Lille – Lilleurope	« Tour Europe » - Parvis de Rotterdam	Province	59	5 000	100%	2006
Lille – Lilleurope	« Tour Europe » - Parvis de Rotterdam	Province	59	7 913	92%	2008
Lille - La Madeleine	« Périnor » – Rue Jeanne Mailbte	Province	59	7 734	87%	2005
Villeneuve d'Ascq	« Triopolis » - Rue des Fusillés	Province	59	3 052	100%	2004
Hesdin	Avenue François Mitterand	Province	62	566	0%	1995
Mulhouse	« L'Epicerie »	Province	68	5 073	85%	2008
Bron	Rue du 35 <sup>e</sup> Régiment d'Aviation « Le Fontenoy » - Rue André	Province	69	4 381	71%	1996
Lyon Gerland	Bollier « Le Dauphiné » - Rue du	Province	69	3 890	71%	2006
Lyon	Dauphiné « Le Rhodanien » - Bld Vivier	Province	69	5 481	100%	2005
Lyon	Merle	Province	69	3 472	100%	1983
Villeurbanne	Bld du 11 Novembre Clos Fontanille – Chemin	Province	69	5 790	100%	2002
Avignon	Mainajaries	Province	84	860	0%	1991
Evere	Stroobants, Picardie 1	Belgique		4 077	54%	1999
Zaventem	Alma Court	Belgique		16 130	65%	1999
Antwerp	Atlantic House	Belgique		29 396	83%	1998
Koningslo	Athena Business Centre	Belgique		17 732	88%	2002
Bruxelles	Raketstraat, rue de la Fusée	Belgique		6 349	100%	2004
Evere	Honeywell H5	Belgique		3 951	na	2001
Evere	Honeywell H3	Belgique		12 449	100%	2001
Antwerp	Lange LozanaStraat	Belgique		7 536	100%	2000
Bruxelles	Avenue des Arts	Belgique		3 826	na%	2006
Bruxelles	North Plaza	Belgique		14 328	80%	2008
Bruxelles	Unilever	Belgique		13 608	100%	2008
Kontich	Prins Boudewijhlann	Belgique		6 541	100%	2007

(\*) Quote-part dans une indivision

## SURFACES ET CENTRES COMMERCIAUX

Bercy	« Tour Gamma » - Rue de Bercy	Paris	75	1 481	100%	2006
Paris 15 <sup>e</sup>	Galerie – Rue Vaugirard	Paris	75	2 083		2008
Vert St Denis	RN6 - Cesson	RP	77	4 032	100%	1977
Fontenay-sous-Bois		RP	94	1 970		2008
Quincy sous sénart	Val d'Yerres II	RP	91	3 681 *	15%	1986
St Cloud	Rue du Calvaire	RP	92	2 676	79%	2004
Clamart	Avenue du Général de Gaulle	RP	92	4 955	En cours	2007
Troyes-Barbèrey St Sulpice	Quartier Les Valliers, RN19	Province	10	6 993	100%	2007
Bordeaux	Quai de Bacalan	Province	33	23 066	65%	2005
St Etienne	Rue Louis Braille - Dorianvest	Province	42	5 070	68%	2006
Saran	RN20	Province	45	2 364	100%	2007
Nevers		Province	58	5 859	En cours	2008
Lannemezan Campistrou	Lieudit « Le Pas de Bedat »	Province	65	850 *	0%	1985
Eeklo	Kruger Park	Belgique		12 718	100%	1996
Antwerp	Bouwcentrum	Belgique		23 480	100%	2007

## HOTELS RESTAURANTS

Orléans (Résid. étudiants)	Route du Faubourg Madeleine	Province	45	1 590 *	100%	1989
Biarritz	Avenue de l'Impératrice	Province	64	606 *	100%	1990
Bruxelles	La Hulpe	Belgique		Terrain	100%	2005

## DIVERS

Paris 12 (parkings)	Rue Traversière	Paris	75	23 U.	100%	1997
Saint-Cloud	Rue du Calvaire	RP	92	4 076	61%	2004
Chartres – Lucé		Province	28	4 941		2005
Berlin	Goerzallee - Zehlendorf	Allemagne		18 313	91%	2005

(\*) Quote-part dans une indivision

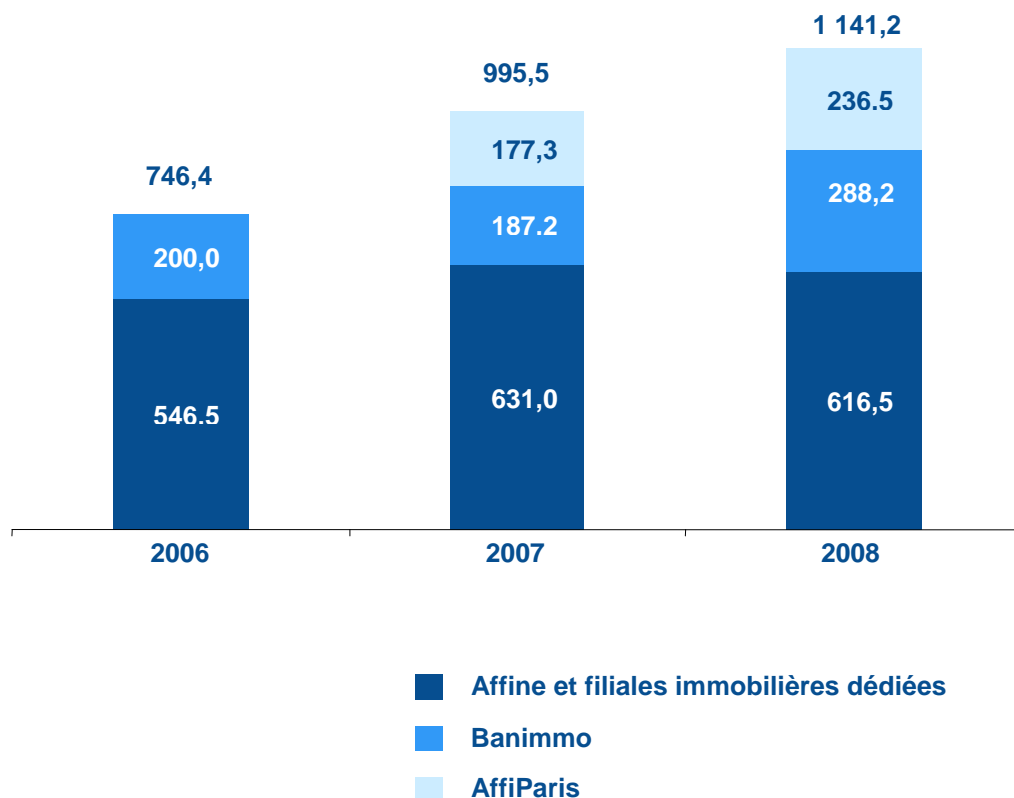
Au 31 décembre 2008, le taux d'occupation financier du patrimoine d'Affine et de ses structures dédiées (hors immeuble en restructuration : Vall d'Yerres, Bordeaux, Saint Cloud), s'établissait à 93,9% contre 94,5% fin 2007.

### 8.1.2 Valeur des Immeubles

Le groupe a procédé à la valorisation de son patrimoine locatif à fin 2008 par de nouvelles expertises externes pour 85% de sa valeur et 15% correspondant à des actifs ou développement, en restructuration ou en cours de cession par mise à jour interne. La valeur des 125 immeubles s'établit à 1 141M€, contre 996M€ à fin 2007 droits inclus, et à 1 087M€ contre 952M€ hors droits. Cette variation résulte :

- d'un montant de 182 M€ d'investissements (contre 89M€ en 2007), réparti à hauteur de 32% pour Affine, 53% pour Banimmo et 15% pour AffiParis (hors cession interne de la tour Bercy) ;
- de cessions à hauteur de 26 M€ ;
- de 23M€ de travaux de valorisation des immeubles ;
- d'une baisse de 44M€ de la juste valeur.

Valeur d'expertise, droits inclus (en M€) au 31/12/08



La juste valeur du portefeuille à périmètre constant a diminué pour sa part de 4,6% en raison :

- d'une baisse de 13,3% par suite d'un accroissement des taux de capitalisation retenus pour les expertises ;
- d'une hausse de 8,7% provenant de l'augmentation du loyer moyen des immeubles contenus dans le périmètre constant, par la signature de nouveaux baux et les effets de l'indexation des loyers.

En 2008, le montant des revenus locatifs s'est élevé à 73,4M€, en hausse de 15,9% par rapport à 2007 répartis à hauteur de 60,8% pour Affine et sociétés rattachées, 24,3% pour Banimmo et 14,9% pour AffiParis.

## **8.2 Questions environnementales pouvant influencer l'utilisation faite par l'émetteur de ses immobilisations corporelles**

Le groupe est très attentif aux questions environnementales et à l'évolution des préoccupations de locataires et d'investisseurs ; ces considérations sont désormais prises en compte dans l'analyse du patrimoine existant (notamment les travaux de maintenance ou d'amélioration) et des investissements futurs.

# **9 EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT**

## **9.1 Situation financière**

Cette information est incluse dans le rapport de gestion (1<sup>ère</sup> partie p15 à 19).

Les fonds propres totaux s'élèvent au 31 décembre 2008 à 475,5€, et en part du groupe à 385,3€, soit une variation de 17,2% reflétant la variation négative de la juste valeur des immeubles et des instruments financiers (-59,5M€), la baisse de valeur de la participation d'Affine dans Altarea (-25,4M€) et intégrant la distribution du dividende au titre de 2007. En neutralisant les quasi-fonds propres que constituent les produits de l'émission de 75M€ de TSDI en juillet 2007 et des émissions de 30M€ d'ORA en 2003 et 2005, l'actif net réévalué hors droits s'établit donc au 31 décembre 2008 à 280,6M€, soit 34,6€ par action, en recul de 22,1% par rapport au 31 décembre 2007. A fin 2008, le cours de Bourse (13,0€) reflétait donc une décote de 62,4% par rapport à l'ANR. Droits inclus, l'ANR par action s'établit à 41,7€.

## **9.2 Résultat d'exploitation**

### **9.2.1 Facteurs importants influant sur le résultat courant**

Cf. rapport de gestion (1<sup>ère</sup> partie p.9 à 11)

### **9.2.2 Changements importants du chiffre d'affaires net ou des produits nets**

Néant

### **9.2.3. Stratégie ou facteur de nature gouvernementale ou économique pouvant influencer sensiblement de manière directe ou indirecte l'émetteur**

Ces informations figurent dans la rubrique consacrée aux facteurs de risques développée sous la rubrique 4.

## **10 TRESORERIE ET CAPITAUX**

### **10.1 Capitaux de la société**

Cf. Rapport de gestion (2<sup>ème</sup> partie – pages 7-8 et pages 10 à 12)

### **10.2 Flux de trésorerie**

Cf. Rapport de gestion (2<sup>ème</sup> partie – pages 13-14)

### **10.3 Conditions d'emprunts – Structure de financement**

Cf. Rapport de gestion (1<sup>ère</sup> partie – pages 15 à 19)

### **10.4 Restriction à l'utilisation de capitaux**

Cf. Risque de liquidité page 10 du document.

### **10.5 Sources de financement nécessaires**

Affine négocie la mise en place d'un crédit pour l'acquisition des commerces de Nevers, le paiement du prix interviendra lors de la livraison en avril 2010.

## **11 RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES**

Néant

## **12 INFORMATION SUR LES TENDANCES**

### **12.1 Principales tendances**

Affine – Information Trimestrielle – Communiqué du 15 mai 2009  
Banimm – Information Trimestrielle – Communiqué du 14 mai 2009  
AffiParis- Information Trimestrielle – Communiqué du 15 mai 2009

### **12.2 Perspectives**

L'émetteur déclare qu'aucun élément significatif n'a affecté ses perspectives depuis la date de ses derniers états financiers publiés au 31 décembre 2008.

Dans le contexte actuel, le groupe Affine poursuivra son développement dans le respect de ses critères de prudence et de recentrage de ses activités de foncière, d'amélioration de sa rentabilité, propre à lui permettre le moment venu, de renouer avec une politique de développement.

## **13 PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE**

La société ne publie pas de prévision ou d'estimation de bénéfice.

# 14 ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ET DIRECTION GENERALE

## 14.1 Conseil d'administration et Direction générale

### Composition du Conseil d'administration au 29 avril 2009

Nom, prénom ou dénomination sociale	Date de la première nomination	Date d'échéance du mandat (AG approuvant les comptes)	Fonction exercée dans la société	Fonction principale exercée en dehors de la société
Maryse Aulagnon Née le 19/04/1949	21/09/1999	2011	Président Directeur Général	
MAB-Finances représentée par Alain Chaussard Né le 22/06/1948	28/05/2005	2011	Administrateur, Vice-Président	
Arnaud de Bresson (1) Né le 24/08/1955	05/02/2008	2011	Administrateur*	Délégué général de Paris Europlace
Michel Garbolino Né le 24/11/1943	21/09/1999	2011	Administrateur *	Trustee Fondation Stern
Ariel Lahmi Né le 10/01/1965	28/07/2000	2011	Administrateur	Président de Concerto Développement
Burkhard Leffers Né le 19/05/1948	28/07/2000	2011	Administrateur *	Membre du Conseil d'administration de la Chambre Franco-allemande
Forum Partners, représentée par Andrew Walker	29/04/2009	2011	Administrateur *	Associé fondateur et Directeur Général de Forum Partners
Philippe Tannenbaum Né le 26/09/1954	10/12/2007	2011	Administrateur*	Directeur de recherche, Eurohypo AG, London Branch
François Tantot Né le 22/03/1942	28/05/1997	2011	Administrateur	Ancien Directeur général d'Aareal Bank France
Jean-Louis Charon <sup>(2)</sup>	17/05/2002	2011	Administrateur *	Président de City Star Private Equity
Bertrand de Feydeau <sup>(2)</sup>	22/05/2001	2011	Administrateur *	Directeur Général des Affaires Economiques de l'Association Diocésaine de Paris
ATIT représentée par Catherine Wallerand	29/04/2009	2011	Administrateur	

(1) Cooptation par le Conseil d'administration du 4 mars 2009, en remplacement de la société Holdaffine, démissionnaire, pour la durée du mandat de cette dernière restant à courir soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2008-2009. Cette cooptation a été ratifiée par l'assemblée générale du 29 avril 2009, puis nomination de Monsieur Ariel Lahmi en nom propre lors de la même assemblée générale jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de 2011.

(2) anciennement censeur de la société Affine – nommé administrateur depuis le 29/04/09

\* indépendant



Les principes retenus par le règlement intérieur pour déterminer l'indépendance d'un administrateur, conformes aux préconisations du Code Medef Afep, 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 plus de 50% du Conseil d'Administration est composé d'administrateurs indépendants.

**Renseignements personnels relatifs aux membres du Conseil d'administration- liste arrêtée au 31 décembre 2008-**

Cf Rapport de gestion 2<sup>ème</sup> partie p123 à 134

**14.2 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de la direction et de surveillance**

Il n'existe pas de conflits d'intérêts potentiels au niveau des membres du conseil d'administration et de la direction générale.

Cf Rapport de gestion 2<sup>ème</sup> partie p94 à 98, rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés.

**15 REMUNERATION ET AVANTAGES**

**15.1 Rémunération et avantages versés en 2008 aux membres des organes d'administration, de direction et de direction générale**

Cf Rapport de gestion 2<sup>ème</sup> partie p56 et p125 à 133

**15.2 Montant des sommes provisionnées sur les pensions, les retraites et autres avantages**

Cf Rapport de gestion 2<sup>ème</sup> partie p56

## **16 FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION**

### **16.1 Date d'expiration des mandats**

Cette information est donnée au paragraphe 14.1 du présent document de référence.

### **16.2 Contrat liant la holding d'animation et l'émetteur**

Cf Rapport de gestion 2<sup>ème</sup> partie à la page 97, où est mentionnée la société MAB Finances SAS dans le rapport des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements règlementés.

### **16.3 Les comités spécialisés**

Ces informations figurent dans le rapport de la Présidente sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne.

Cf Rapport de gestion 2<sup>ème</sup> partie p137-139

### **16.4 Gouvernement d'entreprise**

La société se conforme au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur en France.

## **17 SALARIES**

### **17.1 Effectif et politique de l'emploi**

Au 31 décembre 2008, l'effectif total du groupe était de 134 personnes (dont 43 chez BFI) réparties comme suit :

- 69 employés et 65 cadres
- 58 hommes et 76 femmes
- 114 en France (dont 5 chez Banimmo), 18 en Belgique (Banimmo) et 2 en Espagne (Concerto Iberica).

Les sociétés Affine et Promaffine ont signé en décembre 2001 un accord sur la réduction du temps de travail; un horaire variable a été instauré dans le cadre d'une durée annuelle de 1 600 heures. La « journée de solidarité » instituée par la loi du 30 juin 2004 a été mise en œuvre par imputation sur le nombre de jours de RTT.

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.

La formation a porté sur deux axes : technique et linguistique. Le budget formation d'Affine représente 1,34 % de la masse salariale (supérieur au minimum légal de 0,9 %) et 26 collaborateurs en ont bénéficié en 2008.

Concernant le droit individuel à la formation, les salariés du groupe ont accumulé un droit à formation de 3 650 heures.

Affine a versé à l'Association du fonds d'insertion professionnelle des travailleurs handicapés (Agefiph) une somme de 6 968 € pour 2008.

## 17.2 Actions Gratuites

Le Conseil d'Administration du 10 décembre 2008, sur proposition du Comité des Rémunérations du même jour et conformément à l'autorisation de l'Assemblée générale du 9 novembre 2005, a décidé de procéder à l'attribution de 5 685 actions gratuites (dont 5 460 ont été réellement attribuées) à certains membres du personnel du groupe. Cette dernière attribution porte à 77 310 le nombre total d'actions gratuites attribuées dans le cadre de cette autorisation.

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

### 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 le 19 décembre 2005, (acquises le 19 décembre 2008) - 9900 actions * attribuées le 18 décembre 2006 - 10 050 actions attribuées le 10 décembre 2007 <b>Soit un total de 29 850 actions</b>	néant
Ariel Lahmi	- 6000 actions* attribuées le 19 décembre 2005, (acquises le 19 décembre 2008) - 6000 actions * attribuées le 18 décembre 2006 - 7500 actions attribuées le 10 décembre 2007 <b>Soit un total de 19 500 actions</b>	néant

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

## 17.3 Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur

Il n'existe aucun accord prévoyant une participation des salariés dans le capital de l'émetteur.

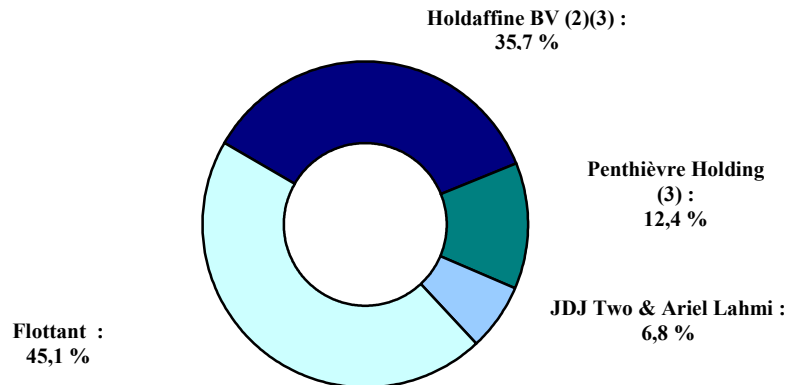
Au 31 décembre 2008 les salariés du groupe Affine ne détiennent aucune participation dans le capital de leur société au titre d'un fonds commun de placement ou d'un plan d'épargne d'entreprise (article L225-102 du Code de commerce).

## 18 PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

### 18.1 Principaux actionnaires

La répartition du capital de la société au 31 décembre 2008, était la suivante :

#### RÉPARTITION DU CAPITAL <sup>(1)</sup>



(1) Répartition des droits de vote :

- Holdaffine : 51,3%
- Penthièvre Holding : 8,9%
- JDJ Two et Ariel Lahmi : 5,7%
- Flottant : 34,1% dont AXA Investment Managers qui détenait 6,1% du capital (7,6% des droits de vote)

(2) Holdaffine est une société holding non cotée dont la seule activité est la détention du contrôle d'Affine. Elle ne détient pas de participations dans d'autres sociétés et n'a aucune dette. Son actionnariat au 31 décembre 2008 se répartit comme suit :

- 85,7% : dirigeants d'Affine : Maryse Aulagnon (à travers MAB Finances) et Alain Chaussard
- 10,6% : K3 Europe – fonds privé américain
- 3,7% : divers

(3) Sociétés ayant déclaré une action de concert (décision AMF 208C1181)

Cette répartition est sans modification notable à la date d'enregistrement du document de référence.

#### **Franchissements de seuils**

Affine a été informé des franchissements de seuils suivants :

- Par lettre du 19 février 2008, la société Cofitem-Cofimur a informé Affine de la détention de 165 445 actions Affine à la date du 18 février 2008, soit environ 2,04% du capital.

- Le 3 avril, Affine a été informée conformément à l'article L233-7 et L233-9 du code de commerce, du franchissement à la hausse du seuil de 5% du capital et des droits de vote, par la société Axa Investment Managers, dans le cadre de ses activités de gestion de portefeuille. En outre, conformément à l'article 9 des statuts, la société Affine a été informée que la société Axa Investment Managers a franchi à la hausse le seuil statutaire de 2% du capital et des droits de vote. Au 3 avril 2008, Axa Investment Managers détenait, dans le cadre de ses activités de gestion de portefeuille (comprenant notamment Axa Aedificandi et Uap Compt Immobilière), 569 892 actions et 1 005 034 droits de vote.

- Conformément aux accords signés en 2001 avec Holdaffine, holding de contrôle d'Affine, l'un de ses actionnaires, Penthièvre Holding a souhaité utiliser la possibilité qui lui était offerte de détenir en direct sa participation dans Affine. Par lettre du 26 juin 2008, Penthièvre Holding a informé Affine, conformément à l'article L233-7 et L233-9 du code de commerce, du franchissement à la hausse des seuils de 5% et 10% du capital et des droits de vote. En outre, conformément à l'article 9 des statuts, Penthièvre Holding a informé Affine du franchissement à la hausse du seuil statutaire de 2% du capital et des droits de vote.

La société Penthièvre Holding détient depuis cette date 12,4% du capital et 9,3 % des droits de vote au 30 juin 2009.

- Par lettre du 30 juin 2008, Holdaffine a informé Affine du franchissement à la baisse du seuil de 50% du capital tout en conservant plus de 50% des droits de vote.

- Holdaffine et Penthivière Holding ont fait une déclaration d'intention (article L233-7 du Code de commerce) auprès d'Affine et de l'AMF par courrier du 3 juillet 2008 complété par un courrier du 7 juillet 2008, par lesquels ils déclarent avoir l'intention d'agir de concert en vue de maintenir la stabilité du contrôle d'Affine. Les sociétés Holdaffine et Penthivière Holding ont également déclaré qu'elles n'ont pas l'intention de poursuivre leurs acquisitions de leurs titres Affine, elles entendent conserver le contrôle de la société Affine et n'ont pas l'intention de demander la nomination d'une ou plusieurs nouvelles personnes comme administrateurs d'Affine.

- Par courrier en date du 24 octobre 2008, la société JDJ Two a déclaré avoir franchi individuellement en hausse, après avoir également cédé sa participation dans Holdaffine pour acquérir une participation directe dans Affine, le seuil de 5% du capital de la société et détenir individuellement, 465 006 actions représentant autant de droits de vote, soit 5,73% du capital et 3,86% des droits de vote de la société. Par courrier du même jour, M. Ariel Lahmi a déclaré avoir franchi en hausse, le 24 octobre 2008, directement et indirectement par l'intermédiaire de la société JDJ Two qu'il contrôle, les seuils de 5% du capital et des droits de vote de la société et détenir directement et indirectement, 552 678 actions représentant 640 350 droits de vote, soit 6,81% du capital et 5,32% des droits de vote d'Affine.

### **Païement du dividende en action**

L'assemblée générale du 9 avril 2008 ayant donné aux actionnaires la possibilité de recevoir le solde du dividende 2007 en actions, 4 971 actions nouvelles ont ainsi été créées. A la date du présent document de référence, le montant du capital social est de 47 800 000 €, divisé en 8 113 566 actions ordinaires sans mention de valeur nominale, de même catégorie, entièrement libérées.

## **18.2 Répartition des droits de vote**

Les actions sont nominatives ou au porteur, au choix de l'actionnaire, sauf dans les cas où la forme nominative est imposée par la législation en vigueur. Un droit de vote double est conféré à toute action entièrement libérée pour laquelle il est justifié d'une inscription nominative depuis deux ans au moins au nom du même actionnaire et à toute action nominative attribuée gratuitement à un actionnaire en cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes d'émission, à raison d'actions anciennes pour lesquelles il bénéficie de ce droit.

## **18.3 Contrôle du groupe**

- A la suite des opérations réalisées en juin et octobre 2008, Holdaffine détient 35,7% du capital et contrôle 51,3% des droits de vote d'Affine ; elle est elle-même contrôlée par Maryse Aulagnon (via MAB Finances). Le règlement intérieur du Conseil d'Administration d'Affine et sa composition (il comprend une majorité d'administrateurs indépendants) garantit la bonne gouvernance de la société.
- Holdaffine et Penthivière Holding BV ont signé un pacte d'actionnaires le 26 juin 2008, 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.

## **18.4 Accords pouvant entraîner un changement de contrôle**

Néant.

## **19 OPERATIONS AVEC DES APPARENTES**

Cette information est indiquée dans le rapport de gestion 2<sup>ème</sup> partie (pages 56 et 57).

## **20 INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RÉSULTATS DE L'ÉMETTEUR**

### **20.1 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels**

#### **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.

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*

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



<b>PASSIF</b>	<b>Note</b>	<b>31/12/2008</b>	<b>31/12/2007</b>
<b>DETTES ENVERS LES ETABLISSEMENTS DE CREDITS</b>	[8]	<b>316 073</b>	<b>370 984</b>
Comptes ordinaires créditeurs		2 375	2 119
Comptes et emprunts à terme		313 698	368 865
<b>OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE</b>	[9]	<b>12 613</b>	<b>17 368</b>
Comptes ordinaires créditeurs		3 149	9 175
Autres sommes dûes		-	-
Comptes et emprunts à terme		9 464	8 193
<b>DETTES REPRESENTEES PAR UN TITRE</b>	[10]	-	-
Bons de caisse		-	-
Titres du Marché Interbancaire		-	-
Titres de Créance Négociables		-	-
Emprunts obligataires		-	-
Autres dettes représentées par un titre		-	-
<b>AUTRES PASSIFS</b>	[11]	<b>16 151</b>	<b>24 078</b>
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>	[11]	<b>6 124</b>	<b>6 043</b>
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	[12]	<b>828</b>	<b>15</b>
<b>DETTES SUBORDONNEES</b>	[13]	<b>106 399</b>	<b>107 028</b>
Obligations Remboursables en Actions (ORA)		30 016	30 764
Titres subordonnés à durée indéterminée (TSDI)		76 383	76 264
<b>FONDS POUR RISQUES BANCAIRES GENERAUX (FRBG)</b>	[14]	-	-
<b>CAPITAUX PROPRES HORS FRBG</b>	[15]	<b>176 993</b>	<b>176 094</b>
<b>CAPITAL SOUSCRIT</b>		47 800	47 700
<b>PRIMES D'EMISSION</b>		23 947	23 787
<b>RESERVES</b>		33 988	23 879
<b>ECARTS DE REEVALUATION</b>		17 907	28 041
<b>PROVISIONS REGLEMENTEES ET SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT</b>		2 586	1 328
<b>REPORT A NOUVEAU</b>		38 199	34 519
<b>RESULTAT EN INSTANCE D'AFFECTATION</b>		-	-
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>		12 566	16 841
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>635 182</b>	<b>701 611</b>

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**Engagements d'ordre d'établissements de crédit  
Engagements d'ordre de la clientèle**58 307** **81 425**  
- -  
58 307 81 425**ENGAGEMENTS RECUS****ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT**Engagements reçus d'établissements de crédit  
Engagements reçus de la clientèle**17 000** **42 029**  
17 000 42 029  
- -**ENGAGEMENTS DE GARANTIE**Engagements reçus d'établissements de crédit  
Engagements reçus de la clientèle**27 361** **36 366**  
4 920 6 546  
22 441 29 820

Compte de Résultat (en milliers d'euros)	Note	31/12/2008	31/12/2007
<b>INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES</b>		<b>3 916</b>	<b>2 407</b>
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
<b>INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES</b>		<b>(27 394)</b>	<b>(25 255)</b>
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)
<b>PRODUITS SUR OPERATIONS DE CREDIT-BAIL ET ASSIMILEES</b>	[23]	<b>39 818</b>	<b>43 881</b>
<b>CHARGES SUR OPERATIONS DE CREDIT-BAIL ET ASSIMILEES</b>	[24]	<b>(30 556)</b>	<b>(31 316)</b>
<b>PRODUITS SUR OPERATIONS DE LOCATION SIMPLE</b>	[25]	<b>64 316</b>	<b>45 622</b>
<b>CHARGES SUR OPERATIONS DE LOCATION SIMPLE</b>	[26]	<b>(20 986)</b>	<b>(17 155)</b>
<b>REVENUS DES TITRES A REVENU VARIABLE</b>		<b>11 403</b>	<b>19 753</b>
<b>COMMISSIONS (PRODUITS)</b>	[27]	<b>(9)</b>	<b>27</b>
<b>COMMISSIONS (CHARGES)</b>	[28]	<b>(438)</b>	<b>(2 945)</b>
<b>GAINS OU PERTES SUR OPERATIONS DES PORTEFEUILLES DE NEGOCIATION</b>	[29]	<b>(5 330)</b>	<b>(143)</b>
<b>GAINS OU PERTES SUR OPERATIONS DES PORTEFEUILLES DE PLACEMENT ET ASSIMILES</b>	[30]	<b>-</b>	<b>(635)</b>
<b>AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION BANCAIRE</b>	[31]	<b>1 803</b>	<b>4 156</b>
<b>AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION BANCAIRE</b>	[32]	<b>(2 258)</b>	<b>(848)</b>
<b>PRODUIT NET BANCAIRE</b>		<b>34 286</b>	<b>37 549</b>
<b>CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION</b>	[33]	<b>(16 398)</b>	<b>(15 364)</b>
Frais de personnel		(4 648)	(4 130)
Autres frais administratifs		(11 750)	(11 234)
<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES</b>	[34]	<b>(111)</b>	<b>(126)</b>
<b>RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION</b>		<b>17 777</b>	<b>22 060</b>
<b>COÛT DU RISQUE</b>	[35]	<b>(4 016)</b>	<b>(3 337)</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>13 760</b>	<b>18 722</b>
<b>GAINS OU PERTES SUR ACTIFS IMMOBILISES</b>	[36]	<b>88</b>	<b>(909)</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPÔT</b>		<b>13 848</b>	<b>17 814</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>IMPOT SUR LES BENEFICES</b>		<b>(10)</b>	<b>(67)</b>
<b>DOTATIONS/REPRISES DE FRBG ET PROVISIONS REGLEMENTEES</b>		<b>(1 272)</b>	<b>(906)</b>
<b>RESULTAT NET</b>		<b>12 566</b>	<b>16 841</b>

## Annexe aux comptes annuels

### I. EVENEMENTS MARQUANTS DE LA PERIODE

#### ● Principaux événements 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de bureaux, de 88 emplacements en sous-sol ainsi qu'un lot de 413 m<sup>2</sup> 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<sup>ème</sup> 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<sup>er</sup> 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'Été	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 financements 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'actionariat 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
<b>Total</b>	<b>552 868</b>	<b>6,81</b>	<b>640 350</b>	<b>5,32</b>

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

### Instruments 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'événements 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 :

	<b>Bureaux</b>		<b>Activités</b>		<b>Autres</b>	
	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 Cushman 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
<b>Dépréciations au 31.12.2007</b>	<b>3 881</b>	<b>2 327</b>	<b>1 617</b>	<b>0</b>	<b>7 825</b>
Dotations	4 300	23	618		4 941
Reprises	-283	-780	-1 405		-2 468
Reprises s/indem. De résiliation		-935			-935
<b>Dépréciations au 31.12.2008</b>	<b>7 898</b>	<b>635</b>	<b>830</b>	<b>0</b>	<b>9 363</b>
<i>Dont indemnités de résiliation</i>		-			-

La situation nette des sociétés BFI, Capucine Investissements, 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 Immo Bail, devenue Affine après fusion avec Sovabail, avait abandonné son statut de Sicomi le 1<sup>er</sup> 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'Immo Bail et de Sovabail.

L'adoption à effet du 1<sup>er</sup> 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 <sup>ème</sup> salaire mensuel par an
Plus de 15 ans d'ancienneté	1 mois	1/5 <sup>ème</sup> de salaire mensuel pour les 10 <sup>ères</sup>
Plus de 20 ans d'ancienneté	1,5 mois	années et 2/15 <sup>ème</sup> au delà de la 10 <sup>ème</sup>
Plus de 30 ans d'ancienneté	2 mois	année

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) :

	<b>Montant à distribuer</b>		<b>Année de versement du dividende correspondant</b>
	<b>Base</b>	<b>Minimum obligatoire</b>	<b>2009</b>
Bénéfices provenant de la location	-1 550 745	-	-
Plus-values de cessions d'immeubles	21 331 302	10 665 651	2 819 221
Dividendes des filiales ayant opté	1 643 240	1 643 240	1 643 240
	<b>21 423 797</b>	<b>12 308 891</b>	<b>4 462 461</b>

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

#### **Distribution du dividende sur le secteur taxé :**

Affine a distribué 3 228 983,70 € prélevés sur le secteur taxé lors du paiement de l'acompte sur dividende pour l'exercice 2008, en novembre 2008.

#### **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
<b>A vue</b>	<b>5 322</b>	<b>5 322</b>	-	-	-
Comptes	5 241	5 241			
Créances rattachées	80	80			
<b>A terme</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	-	-	-
Prêts					
Créances rattachées					
<b>Total au 31/12/2008</b>	<b>5 322</b>	<b>5 322</b>	-	-	-

#### **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
<b>Autres crédits clientèle nets</b>	<b>218</b>	<b>105</b>	<b>40</b>	<b>73</b>	
Prêts	218	105	40	73	
Créances rattachées					
<b>Comptes ordinaires débiteurs</b>	<b>69 245</b>	<b>69 245</b>			
Prêts	69 245	69 245			
Créances rattachées					
<b>Total au 31/12/2008</b>	<b>69 463</b>	<b>69 350</b>	<b>40</b>	<b>73</b>	

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

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

### 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
<b>PARTICIPATIONS</b>		<b>15 502</b>	<b>15 373</b>				
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)	
<b>TOTAL</b>				<b>144 013</b>	<b>Actif</b>	<b>77 143</b>				<b>7 898</b>
					<b>Passif</b>	<b>(3 149)</b>				
						<b>73 944</b>				

<u>Dividendes reçus en 2008 des sociétés :</u>	<u>4 607</u>
- 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
<b>Valeurs brutes au 31/12/2007</b>	<b>271 899</b>			<b>271 899</b>
<b>Augmentations</b>				
Acquisitions de l'exercice				
Virements de poste à poste				
<b>Diminutions</b>	<b>(27 518)</b>			<b>(27 518)</b>
Transferts d'ITNL à location simple				
Cessions	(27 518)			(27 518)
<b>Transferts</b>				
<b>Valeurs brutes au 31/12/2008</b>	<b>244 381</b>			<b>244 381</b>

### Variation des amortissements et provisions

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

### 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)
<b>Total</b>	<b>2 345</b>	<b>3 879</b>

\* 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	
<b>Valeurs brutes au 31/12/2007</b>	<b>42 418</b>	<b>589</b>	<b>282 163</b>	<b>4 392</b>	<b>329 562</b>
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)
<b>Valeurs brutes au 31/12/2008</b>	<b>45 089</b>	<b>585</b>	<b>281 801</b>	<b>1 176</b>	<b>328 651</b>

### Variation des amortissements et provisions

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

## 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		
<b>Total</b>	<b>4 063</b>	<b>5 437</b>

## Note 7 - Comptes de régularisations et actifs divers

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
<b>Autres actifs</b>	<b>7 568</b>	<b>16 100</b>
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
<b>Comptes de régularisation</b>	<b>6 300</b>	<b>6 881</b>
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
<b>Total</b>	<b>13 868</b>	<b>22 980</b>

## 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
<b>Total</b>	<b>5 399</b>	<b>6 409</b>	<b>(3 744)</b>	<b>(1 970)</b>		<b>(2 864)</b>	<b>3 230</b>

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

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

## 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
<b>Autres passifs</b>	<b>16 151</b>	<b>24 078</b>
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
<b>Comptes de régularisation</b>	<b>6 124</b>	<b>6 043</b>
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
<b>Total au 31/12/2008</b>	<b>22 276</b>	<b>30 121</b>

## 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 Péri-mètre	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
<b>Total au 31/12/2008</b>	<b>15</b>	<b>813</b>				<b>828</b>

## 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
<b>A durée déterminée</b>	<b>30 016</b>			<b>7</b>	<b>30 009</b>
Comptes	30 009				30 009
Dettes rattachées	7			7	
<b>A durée indéterminée</b>					
Comptes					
Dettes rattachées					
<b>Total au 31/12/2008</b>	<b>30 016</b>			<b>7</b>	<b>30 009</b>

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

## 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
<b>Au 31.12.2006</b>	<b>47 600</b>	<b>23 439</b>	<b>280</b>	<b>52 410</b>	<b>15 113</b>	<b>31 056</b>	<b>169 898</b>
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
<b>Au 31.12.2007</b>	<b>47 700</b>	<b>23 787</b>	<b>1 328</b>	<b>58 398</b>	<b>16 841</b>	<b>28 041</b>	<b>176 095</b>
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
<b>Au 31.12.2008</b>	<b>47 800</b>	<b>23 947</b>	<b>2 586</b>	<b>72 187</b>	<b>12 566</b>	<b>17 907</b>	<b>176 993</b>

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
<b>Total</b>	<b>33 988</b>	<b>23 879</b>

### 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 général 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)		-
SAINT 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 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	
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)
<b>Total</b>	<b>53 038</b>	<b>(7 459)</b>	<b>(27 082)</b>	<b>(590)</b>	<b>17 907</b>

## 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
<b>Total</b>	<b>982</b>	<b>657</b>

### 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		
<b>Total</b>	<b>2 934</b>	<b>1 659</b>

### 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
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>91</b>

### 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
<b>Total</b>	<b>18 696</b>	<b>18 839</b>

## 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
<b>Total</b>	<b>887</b>	<b>1 014</b>

## 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
<b>Total</b>	<b>7 811</b>	<b>5 402</b>

## 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)
<b>Total</b>	<b>39 818</b>	<b>43 881</b>

## 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
<b>Total</b>	<b>30 556</b>	<b>31 316</b>

## 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)
<b>Total</b>	<b>64 316</b>	<b>45 622</b>

## 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
<b>Total</b>	<b>20 986</b>	<b>17 155</b>

## 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	-	-
<b>Total</b>	<b>(9)</b>	<b>27</b>

## 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
<b>Total</b>	<b>438</b>	<b>2 945</b>

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

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

(\*) 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
<b>Solde des opérations sur titres de placement</b>		<b>(635)</b>
Gains sur titres de transaction		
Pertes sur titres de transaction		
Reprises dépréciations		
Dépréciations		(635)
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>(635)</b>

## 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
<b>Total</b>	<b>1 803</b>	<b>4 156</b>

## 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
<b>Total</b>	<b>2 258</b>	<b>848</b>



### Note 33 - Charges générales d'exploitation

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

### 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
<b>Total</b>	<b>111</b>	<b>126</b>

### 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		
<b>Total</b>	<b>(4 017)</b>	<b>(3 337)</b>

### Note 36 - Gains ou pertes sur actifs immobilisés

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

### Eléments relevant de plusieurs postes

En milliers d'euros	liées	avec lesquelles la société à un lien de participation
<b>ACTIF</b>		
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	
<b>PASSIF</b>		
Opérations avec la clientèle	3 149	
Comptes de régularisation – Passif	245	
<b>PRODUITS ET CHARGES D'INTERÊTS</b>		
Produits d'intérêts clientèle	2 929	
Charges d'intérêts clientèle	(117)	
<b>DIVIDENDES</b>	<b>9 811</b>	

## 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
<b>OPERATIONS EN DEVISES</b>		
- Opérations de change à terme		-
<b>ENGAGEMENTS SUR INSTRUMENTS FINANCIERS A TERME</b>		
- Autres opérations, swap, collar	55 445	38 004
- Autres opérations conditionnelles, cap et tunnels	94 540	155 111
<b>AUTRES ENGAGEMENTS</b>		
<b>Autres valeurs affectées en garantie</b>		
- 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
<b>Opérations de macro couverture</b>					
<b>Marché de gré à gré</b>					
<b>Opérations fermes</b>					
Contrats d'échange de taux (swaps)	55 445	647	2 216	27 557	25 026
<b>Opérations conditionnelles</b>					
Contrats de garantie de taux (caps)	94 540	14 010	22 910	57 620	
<b>Total</b>	<b>149 986</b>	<b>14 657</b>	<b>25 126</b>	<b>85 177</b>	<b>25 026</b>

### 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.

## **20.2 Informations financières pro forma**

Néant

## **20.3 Rapports des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés**

### **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*

**a) Comptes consolidés en présentation bancaire (certifiés par les commissaires aux comptes)**

<b>ACTIF</b> <i>(en milliers d'euros)</i>	<b>Note</b>	<b>31/12/2008</b>	<b>31/12/2007<sup>(1)</sup></b>
<b>CAISSE, BANQUES CENTRALES, CCP</b>		<b>130</b>	<b>129</b>
<b>ACTIFS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR PAR RESULTAT</b>		<b>3 392</b>	<b>12 763</b>
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
<b>INSTRUMENTS DERIVES DE COUVERTURE</b>			
<b>ACTIFS FINANCIERS DISPONIBLES A LA VENTE</b>	[7.3]	<b>32 358</b>	<b>57 713</b>
<b>PRETS ET CREANCES SUR LES ETABLISSEMENTS DE CREDIT</b>	[7.4]	<b>24 845</b>	<b>41 974</b>
Comptes ordinaires débiteurs		24 765	41 870
Comptes et prêts à terme		-	-
Créances rattachées		80	104
Opérations de location financement et créances rattachées		-	-
<b>PRETS ET CREANCES SUR LA CLIENTELE</b>	[7.5]	<b>126 237</b>	<b>172 552</b>
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
<b>ECART DE REEVALUATION DES PORTEFEUILLES COUVERTS EN TAUX</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>ACTIFS FINANCIERS DETENUS JUSQU'À L'ECHEANCE</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>ACTIFS D'IMPOTS COURANTS</b>		<b>594</b>	<b>1 801</b>
<b>ACTIFS D'IMPOTS DIFFERES</b>	[7.7]	<b>1 536</b>	<b>1 477</b>
<b>AUTRES ACTIFS</b>	[7.8]	<b>77 967</b>	<b>83 260</b>
Acomptes sur dividendes versés au cours de l'exercice		3 651	3 649
Actifs divers		74 316	79 611
<b>ACTIFS CLASSES COMME DETENUS EN VUE DE LA VENTE</b>	[7.9]	<b>6 437</b>	<b>-</b>
<b>ACTIFS NON COURANTS DESTINES A ETRE CEDES</b>	[7.10]	<b>104 249</b>	<b>38 256</b>
<b>PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE</b>	[7.11]	<b>28 064</b>	<b>28 614</b>
<b>IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	[7.12]	<b>984 039</b>	<b>912 591</b>
Immobilisations en location		984 039	912 591
Immobilisations temporairement non louées		-	-
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	[7.12]	<b>2 802</b>	<b>3 643</b>
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	[7.12]	<b>773</b>	<b>1 383</b>
<b>GOODWILL</b>	[7.13]	<b>3 661</b>	<b>6 907</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>1 397 082</b>	<b>1 363 065</b>

<sup>(1)</sup>Retraité

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

<b>COMPTE DE RESULTAT</b>	(en milliers d'euros)	Note	31/12/2008	31/12/2007 <sup>(1)</sup>
<b>INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES</b>			<b>8 026</b>	<b>9 430</b>
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			-	-
<b>INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES</b>			<b>(40 714)</b>	<b>(35 046)</b>
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			-	-
<b>COMMISSIONS (PRODUITS)</b>			-	-
<b>COMMISSIONS (CHARGES)</b>			<b>(1 421)</b>	<b>(3 187)</b>
<b>GAINS OU PERTES NETS SUR INSTRUMENTS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR PAR RESULTAT</b>	[9.6]		<b>(13 715)</b>	<b>2 258</b>
<b>GAINS OU PERTES NETS SUR ACTIFS FINANCIERS DISPONIBLES A LA VENTE</b>	[9.7]		<b>3 743</b>	<b>4 297</b>
<b>PRODUITS DES AUTRES ACTIVITES</b>	[9.8]		<b>219 564</b>	<b>348 241</b>
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
<b>CHARGES DES AUTRES ACTIVITES</b>	[9.8]		<b>(187 953)</b>	<b>(217 051)</b>
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
<b>PRODUIT NET BANCAIRE</b>			<b>(12 469)</b>	<b>108 938</b>
<b>CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION</b>	[9.9]		<b>(26 411)</b>	<b>(30 263)</b>
<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES</b>	[9.10]		<b>(723)</b>	<b>(476)</b>
<b>RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION</b>			<b>(39 603)</b>	<b>78 200</b>
<b>COÛT DU RISQUE</b>	[9.11]		<b>(1 397)</b>	<b>(1 469)</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>(40 999)</b>	<b>76 730</b>
<b>QUOTE-PART DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE</b>	[9.12]		<b>975</b>	<b>2 426</b>
<b>GAINS OU PERTES NETS SUR AUTRES ACTIFS</b>	[9.13]		<b>46</b>	<b>12 671</b>
<b>VARIATION DE VALEURS DES GOODWILL</b>	[9.14]		<b>60</b>	<b>(1 365)</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPÔT</b>			<b>(39 918)</b>	<b>90 461</b>
<b>IMPÔT SUR LES BENEFICES</b>	[9.15]		<b>4 072</b>	<b>4 089</b>
<b>RESULTAT NET D'IMPOT DES ACTIVITES ARRETEES OU EN COURS DE CESSION</b>	[9.16]		<b>(1 406)</b>	<b>(2 943)</b>
<b>RESULTAT NET</b>			<b>(37 252)</b>	<b>91 607</b>
<b>RESULTAT NET - PART DES MINORITAIRES</b>			270	13 448
<b>RESULTAT NET - PART DU GROUPE</b>			<b>(37 521)</b>	<b>78 160</b>
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)

<sup>(1)</sup>Retraité

## Tableau de variation des capitaux propres consolidés

<i>(en milliers d'euros)</i>	Capital et réserves liées			Autres réserves		Sous-total à reporter (1)
	Capital	Réserves liées au capital		Titres auto-détenus	Réserves consolidées	
		Primes	Instruments hybrides			
<b>Capitaux propres au 01/01/2007</b>	<b>47 600</b>	<b>23 439</b>	<b>31 038</b>	<b>(444)</b>	<b>202 787</b>	<b>304 420</b>
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)
<b>Sous-total des mouvements liés aux actionnaires</b>	<b>100</b>	<b>348</b>	<b>-</b>	<b>(1 376)</b>	<b>(12 199)</b>	<b>(13 127)</b>
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 <sup>er</sup> semestre 2007	-	-	-	-	-	-
<b>Sous-total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
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)
<b>Capitaux propres au 30/06/2007</b>	<b>47 700</b>	<b>23 787</b>	<b>31 038</b>	<b>(1 820)</b>	<b>185 984</b>	<b>286 689</b>
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	-	-	-	-	-	-
<b>Sous-total des mouvements liés aux actionnaires</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>74 368</b>	<b>(3 579)</b>	<b>-</b>	<b>70 789</b>
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 <sup>nd</sup> semestre 2007	-	-	-	-	-	-
<b>Sous-total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires	-	-	-	-	236	236
Changements de méthodes comptables	-	-	-	-	-	-
Quote-part dans les variations de capitaux propres des entreprises mises en équivalence	-	-	-	-	-	-
Autres variations	-	-	-	-	*(1 973)	(1 973)
<b>Capitaux propres au 31/12/2007</b>	<b>47 700</b>	<b>23 787</b>	<b>105 406</b>	<b>(5 399)</b>	<b>184 247</b>	<b>355 742</b>
Affectation du résultat 2007	-	-	-	-	78 159	78 159
<b>Capitaux propres au 01/01/2008</b>	<b>47 700</b>	<b>23 787</b>	<b>105 406</b>	<b>(5 399)</b>	<b>262 406</b>	<b>433 901</b>
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)
<b>Sous-total des mouvements liés aux actionnaires</b>	<b>100</b>	<b>160</b>	<b>(504)</b>	<b>315</b>	<b>(13 170)</b>	<b>(13 099)</b>
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 <sup>er</sup> semestre 2008	-	-	-	-	-	-
<b>Sous-total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
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)
<b>Capitaux propres au 30/06/2008</b>	<b>47 800</b>	<b>23 947</b>	<b>104 902</b>	<b>(5 084)</b>	<b>242 207</b>	<b>413 773</b>
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)
<b>Sous-total des mouvements liés aux actionnaires</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1 262)</b>	<b>(1 262)</b>
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 <sup>ème</sup> semestre 2008	-	-	-	-	-	-
<b>Sous-total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>21</b>	<b>21</b>
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)
<b>Capitaux propres au 31/12/2008</b>	<b>47 800</b>	<b>23 947</b>	<b>104 782</b>	<b>(6 094)</b>	<b>239 280</b>	<b>409 715</b>



## 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	Variations de valeur des instr. dérivés de couverture	
<b>Capitaux propres au 01/01/2007</b>	-	-	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	-	-	-	-	-
<b>Sous-total des mouvements liés aux actionnaires</b>	-	-	-	-	-
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 <sup>er</sup> semestre 2007	-	-	-	-	-
<b>Sous-total</b>	-	-	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	-	-	-	-	-
<b>Capitaux propres au 30/06/2007</b>	-	-	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	-	-	-	-	-
<b>Sous-total des mouvements liés aux actionnaires</b>	-	-	-	-	-
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 <sup>nd</sup> semestre 2007	-	-	-	-	-
<b>Sous-total</b>	-	-	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	-	-	-	-	-
<b>Capitaux propres au 31/12/2007</b>	-	-	35 344	-	35 344
Affectation du résultat 2007	-	-	-	-	-
<b>Capitaux propres au 01/01/2008</b>	-	-	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	-	-	-	-	-
<b>Sous-total des mouvements liés aux actionnaires</b>	-	-	-	-	-
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 <sup>er</sup> semestre 2008	-	-	-	-	-
<b>Sous-total</b>	-	-	(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	-	-	-	-	-
<b>Capitaux propres au 30/06/2008</b>	-	-	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	-	-	-	-	-
<b>Sous-total des mouvements liés aux actionnaires</b>	-	-	-	-	-
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 <sup>ème</sup> semestre 2008	-	-	-	-	-
<b>Sous-total</b>	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	-	-	-	-	-
<b>Capitaux propres au 31/12/2008</b>	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
<b>Capitaux propres au 01/01/2007</b>	<b>317 986</b>		<b>317 986</b>	<b>36 065</b>	<b>354 051</b>
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)
<b>Sous-total des mouvements liés aux actionnaires</b>	<b>(13 127)</b>		<b>(13 127)</b>	<b>45 143</b>	<b>32 015</b>
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 <sup>er</sup> semestre 2007		52 429	52 429	13 752	66 181
<b>Sous-total</b>	<b>8 306</b>	<b>52 429</b>	<b>60 735</b>	<b>13 752</b>	<b>74 487</b>
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)
<b>Capitaux propres au 30/06/2007</b>	<b>308 561</b>	<b>52 429</b>	<b>360 989</b>	<b>105 508</b>	<b>466 499</b>
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					
<b>Sous-total des mouvements liés aux actionnaires</b>	<b>70 789</b>		<b>70 789</b>	<b>1 744</b>	<b>72 533</b>
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 <sup>ème</sup> semestre 2007		25 730	25 730	(304)	25 426
<b>Sous-total</b>	<b>13 472</b>	<b>25 730</b>	<b>39 202</b>	<b>(304)</b>	<b>38 898</b>
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)
<b>Capitaux propres au 31/12/2007</b>	<b>391 086</b>	<b>78 159</b>	<b>469 244</b>	<b>100 738</b>	<b>569 982</b>
Affectation du résultat 2007	78 159	(78 159)			
<b>Capitaux propres au 01/01/2008</b>	<b>469 245</b>		<b>469 244</b>	<b>100 738</b>	<b>569 982</b>
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)
<b>Sous-total des mouvements liés aux actionnaires</b>	<b>(13 099)</b>		<b>(13 099)</b>	<b>(7 700)</b>	<b>(20 799)</b>
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 <sup>er</sup> semestre 2008		(9 884)	(9 884)	2 464	(7 420)
<b>Sous-total</b>	<b>(13 568)</b>	<b>(9 884)</b>	<b>(23 452)</b>	<b>2 464</b>	<b>(20 988)</b>
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)
<b>Capitaux propres au 30/06/2008</b>	<b>435 549</b>	<b>(9 884)</b>	<b>425 664</b>	<b>94 105</b>	<b>519 769</b>
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)
<b>Sous-total des mouvements liés aux actionnaires</b>	<b>(1 361)</b>		<b>(1 361)</b>		<b>(1 361)</b>
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 2ème semestre 2008		(27 637)	(27 637)	(2 194)	(29 832)
<b>Sous-total</b>	<b>(4 953)</b>	<b>(27 637)</b>	<b>(32 591)</b>	<b>(2 194)</b>	<b>(34 785)</b>
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)
<b>Capitaux propres au 31/12/2008</b>	<b>426 517</b>	<b>(37 521)</b>	<b>388 995</b>	<b>90 141</b>	<b>479 137</b>

## Tableau des flux de trésorerie consolidés

	Note	31/12/2008	31/12/2007 Retraité
<b>I - OPERATIONS LIEES A L'ACTIVITE OPERATIONNELLE</b>			
<b>Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)</b>		<b>(37 252)</b>	<b>91 607</b>
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)
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</b>		<b>14 526</b>	<b>27 532</b>
Coût de l'endettement financier net		39 526	31 134
Charge d'impôt (y compris impôt différé)		(4 073)	(4 222)
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>		<b>49 979</b>	<b>54 444</b>
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
<b>FLUX NET DE TRESORERIE GENERALE PAR L'ACTIVITE OPERATIONNELLE</b>		<b>47 746</b>	<b>35 463</b>
<b>II - OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>			
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
<b>FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>		<b>(171 127)</b>	<b>(28 983)</b>
<b>III - OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>			
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
<b>FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>		<b>101 890</b>	<b>24 206</b>
<b>VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE (I+II+III)</b>		<b>(21 492)</b>	<b>30 686</b>
<b>Incidence des variations de cours des devises</b>			
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à l'ouverture</b>		<b>42 667</b>	<b>11 981</b>
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture</b>		<b>21 175</b>	<b>42 667</b>
<b>VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE</b>		<b>(21 492)</b>	<b>30 686</b>

## **Trésorerie et équivalents**

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

## **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<sup>ème</sup>.

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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 Crombrugghe & 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 Crombrugge & 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.

<b>En milliers d'euros</b>	<b>31.12.2007</b>	<b>31.12.2008</b>	<b>Variation</b>
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 recouverte 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 comptabilisées 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<sup>er</sup> janvier 1993 et aux contrats de crédit-bail général (CBG) signés avant le 1<sup>er</sup> 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 <sup>ème</sup> salaire mensuel par an
Plus de 15 ans d'ancienneté	1 mois	1/5 <sup>ème</sup> de salaire mensuel pour les 10 <sup>ères</sup>
Plus de 20 ans d'ancienneté	1,5 mois	années et 2/15 <sup>ème</sup>
Plus de 30 ans d'ancienneté	2 mois	au delà de la 10 <sup>ème</sup> année

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 <sup>(1)</sup>	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%
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 <sup>(1)</sup>	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 <sup>(1) (2)</sup>	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%
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%

<sup>(1)</sup> Sous-consolidation

<sup>(2)</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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**

<b>(En milliers d'euros)</b>	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)
<b>Total Actif</b>	<b>1 346</b>	<b>614</b>

## **- Impact sur le passif du bilan**

<b>(En milliers d'euros)</b>	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
<b>Total Passif</b>	<b>1 346</b>	<b>614</b>

## **- Impact sur le compte de résultat**

Seules les rubriques ayant été mouvementées sont mentionnées.

<b>(En milliers d'euros)</b>	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)	-
<b>Résultat courant avant impôt</b>	<b>(2 167)</b>	<b>(3 003)</b>
Impôt sur les bénéfices	-	1
<b>Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession</b>	<b>(2 167)</b>	<b>(3 002)</b>

## **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°9 3-05), 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 à 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
<b>PRODUITS SECTORIELS</b>						
Produits sectoriels externes	21 881	118 900	79 894		-	220 675
Produits inter secteurs						
<b>Total produits sectoriels</b>	<b>21 881</b>	<b>118 900</b>	<b>79 894</b>		<b>-</b>	<b>220 675</b>
<b>RESULTAT</b>						
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)
<b>Résultat opérationnel</b>						<b>(2 989)</b>
Charges financières affectées	(3 853)	(36 132)	(204)			(40 190)
Charges nettes non affectées						495
Produits financiers affectés	6	132	141			279
<b>Résultat d'exploitation</b>						<b>(42 405)</b>
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
<b>Résultat avant impôt</b>						<b>(41 324)</b>
Impôt sur le résultat	711	3 548	(186)			4 073
Résultat net d'impôt des activités ou en cours de cession						
<b>Résultat net</b>						<b>(37 251)</b>
Intérêts minoritaires						270
<b>Résultat net – part du Groupe</b>						<b>(37 521)</b>
<b>AUTRES INFORMATIONS</b>						
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
<b>Total actif consolidé</b>						<b>1 397 082</b>
Passifs sectoriels	51 932	781 798	48 630	5 054		887 413
Passifs non affectés *						509 669
<b>Total passif consolidé</b>						<b>1 397 082</b>
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 :**

	<b>Produit net bancaire</b>	<b>(12 469)</b>
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)
	<b>Résultat opérationnel</b>	<b>(2 989)</b>



## 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
<b>PRODUITS SECTORIELS</b>						
Produits sectoriels externes	23 592	154 789	171 755	7 188	-	357 325
Produits inter-secteurs						
<b>Total produits sectoriels</b>	<b>23 592</b>	<b>154 789</b>	<b>171 755</b>	<b>7 188</b>	<b>-</b>	<b>357 325</b>
<b>RESULTAT</b>						
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						
<b>Résultat opérationnel</b>						<b>106 774</b>
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
<b>Résultat d'exploitation</b>						<b>73 692</b>
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)
<b>Résultat avant impôt</b>						<b>87 458</b>
Impôt sur le résultat						4 090
Résultat net d'impôt des activités ou en cours de cession						59
<b>Résultat net</b>						<b>91 607</b>
Intérêts minoritaires						(13 448)
<b>Résultat net – part du Groupe</b>						<b>78 159</b>
<b>AUTRES INFORMATIONS</b>						
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
<b>Total actif consolidé</b>						<b>1 363 065</b>
Passifs sectoriels	79 176	538 913	74 838	2 477		695 403
Passifs non affectés *						667 662
<b>Total passif consolidé</b>						<b>1 363 065</b>
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.

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

<b>Exercice clos le 31-12-2007</b> <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>
<b>PRODUITS SECTORIELS</b>						
Produits sectoriels externes	33 884	57 550	165 055	100 836	-	357 325
Produits inter-secteurs					-	-
<b>Total produits sectoriels</b>	<b>33 884</b>	<b>57 550</b>	<b>165 055</b>	<b>100 836</b>		<b>357 325</b>
<b>AUTRES INFORMATIONS</b>						
Actifs sectoriels	189 943	340 461	359 315	192 434	-	1 082 154
Actifs non affectées						280 911
<b>Total actif consolidé</b>						<b>1 363 065</b>
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

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

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
<b>AFFINE</b>			
Altarea <sup>(1)</sup>	3,09%	32 339	57 694
Sofaris	NS	7	7
Habitat et Urbanisme	NS	12	12
<b>PROMAFFINE</b>			
Paris-Breguet	10%	NS	NS
<b>Créances rattachées</b>		-	-
<b>Total</b>		<b>32 358</b>	<b>57 713</b>

<sup>(1)</sup>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
<b>Début d'exercice</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
Virements de poste à poste	(3)	-
Dotations	-	-
Cessions et reprises	-	-
<b>Fin d'exercice</b>	<b>-</b>	<b>3</b>

#### 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
<b>A vue</b>	<b>24 845</b>	<b>24 845</b>	-	-	-
Comptes	24 765	24 765	-	-	-
Créances rattachées	80	80	-	-	-
<b>A terme</b>	-	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-	-
Créances rattachées	-	-	-	-	-
<b>Total au 31/12/2008</b>	<b>24 845</b>	<b>24 845</b>	-	-	-

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

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

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

#### 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	-	-
<b>Total</b>	<b>17 526</b>	<b>14 329</b>

#### Variation des dépréciations des créances douteuses (immeubles de placement)

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

#### 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)
<b>Total</b>	<b>1 464</b>	<b>34 445</b>

#### Variation des dépréciations des créances douteuses (prestations de services)

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

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	-	-	-	-	-
<b>Total au 31/12/2008</b>	<b>87 008</b>	<b>4 863</b>	<b>14 187</b>	<b>40 438</b>	<b>27 521</b>

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	-	-	-	-	-
<b>Total au 31/12/2007</b>	<b>106 589</b>	<b>4 947</b>	<b>15 647</b>	<b>50 832</b>	<b>35 163</b>

## 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)
<b>Total</b>	<b>87 514</b>	<b>108 567</b>

## Variation des dépréciations des créances douteuses (location financement)

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

## Variation des investissements bruts

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

## Variation des amortissements financiers

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

## 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
<b>Total</b>	<b>1 536</b>	<b>1 477</b>

## 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
<b>Total</b>	<b>77 967</b>	<b>83 260</b>

## Variation des dépréciations des stocks

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

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	-
<b>Total</b>	<b>6 437</b>	<b>-</b>

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
<b>Total</b>	<b>104 249</b>	<b>38 256</b>

## 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 <sup>(1)</sup>	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)	-
<b>Filiales BANIMMO</b>						
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
<b>Total</b>		<b>28 064</b>				<b>28 614</b>

<sup>(1)</sup>Sous-consolidation

## Note 7.12 – Immeubles de placement

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

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

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	
<b>Début d'exercice</b>	4 034	1 945	5 979
<b>Augmentations</b>	<b>23</b>		<b>23</b>
Acquisitions de l'exercice	23		23
<b>Diminutions</b>	<b>(21)</b>		<b>(21)</b>
Mise au rebut			
Cessions	(21)		(21)
<b>Virements de poste à poste</b>	<b>239</b>	<b>(1 945)</b>	<b>(1 706)</b>
<b>Transferts de secteur</b>			
<b>Fin d'exercice au 31/12/2008</b>	<b>4 274</b>	-	<b>4 274</b>

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	
<b>Début d'exercice</b>	2 150	2 126	4 276
<b>Augmentations</b>	<b>2439</b>		<b>2 439</b>
Acquisitions de l'exercice	2 439		2 439
<b>Diminutions</b>	<b>(128)</b>		<b>(128)</b>
Mise au rebut			
Cessions	(128)		(128)
<b>Virements de poste à poste</b>	<b>(2 607)</b>	<b>(2 126)</b>	<b>(4 733)</b>
<b>Transferts de secteur</b>			
<b>Fin d'exercice au 31/12/2008</b>	<b>1 854</b>	-	<b>1 854</b>

### Variation des amortissements et dépréciations

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

## 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
<b>Total</b>	<b>3 661</b>	<b>6 908</b>

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

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

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

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



### 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)			
<b>Total au 31/12/2008</b>	<b>30 087</b>	<b>30 087</b>			

### 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
<b>Total</b>	<b>9 308</b>	<b>25 689</b>

### 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
<b>Total</b>	<b>87 908</b>	<b>126 012</b>

### 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	-
<b>Total</b>	<b>5 054</b>	<b>-</b>

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
<b>Total</b>	<b>27 492</b>	<b>22 437</b>

### Note 8.8 – Provisions

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	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
<b>Total</b>	<b>5 706</b>	<b>1 079</b>	<b>(23)</b>	<b>(2 613)</b>	<b>(386)</b>	<b>3 762</b>

## 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)
<b>Total</b>	<b>(12 913)</b>

## 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)
<b>Total</b>	<b>1 015</b>	<b>1 682</b>	<b>(667)</b>

### 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)
<b>Total</b>	<b>283</b>	<b>211</b>	<b>72</b>

### 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
<b>Total</b>	<b>6 728</b>	<b>7 446</b>	<b>(718)</b>

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)
<b>Total</b>	<b>39 950</b>	<b>34 352</b>	<b>5 598</b>

#### 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	-
<b>Total</b>	<b>760</b>	<b>640</b>	<b>120</b>

#### 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
<b>Intérêts sur titres à revenu fixe</b>			
Obligations	-	-	-
Titres de placement	-	-	-
<b>Dividendes et autres revenus des titres à revenu variable</b>	<b>41</b>	<b>98</b>	<b>(57)</b>
Titres de transaction	8	97	(89)
Titres de placement	33	1	32
<b>Variations de juste valeur des actifs ou passifs financiers</b>	<b>32</b>	<b>32</b>	<b>(0)</b>
Obligations	-	-	-
Titres de transaction	-	-	-
Titres de placement	32	20	12
Dettes représentées par un titre	-	13	(13)
<b>Plus et moins-values de cession</b>	<b>183</b>	<b>639</b>	<b>(456)</b>
Obligations	-	-	-
Titres de transaction	106	(12)	118
Titres de placement	77	651	(574)
<b>Instruments dérivés (trading)</b>	<b>(13 971)</b>	<b>1 501</b>	<b>(15 471)</b>
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)
<b>Solde des opérations de change</b>	<b>-</b>	<b>(12)</b>	<b>12</b>
Gains de change	-	5	(5)
Pertes de change	-	(17)	17
<b>Total</b>	<b>(13 715)</b>	<b>2 258</b>	<b>(15 973)</b>

#### 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	-	-	-
<b>Total</b>	<b>3 743</b>	<b>4 297</b>	<b>(554)</b>

## 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)
<b>Sous total des produits</b>	<b>15 135</b>	<b>16 145</b>	<b>(1 011)</b>
Dotation 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)
<b>Sous total des charges</b>	<b>(14 380)</b>	<b>(13 397)</b>	<b>(983)</b>
<b>Total</b>	<b>755</b>	<b>2 748</b>	<b>(1 994)</b>

### Marge brute des opérations immobilières

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007 Retraité	Variation
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	-	-	-
<b>Sous total des produits</b>	<b>79 543</b>	<b>171 824</b>	<b>(92 281)</b>
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
<b>Sous total des charges</b>	<b>(75 474)</b>	<b>(161 201)</b>	<b>85 727</b>
<b>Total</b>	<b>4 069</b>	<b>10 623</b>	<b>(6 553)</b>

### Marge brute des immeubles de placement

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007 Retraité	Variation
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
<b>Sous total des produits</b>	<b>120 022</b>	<b>154 503</b>	<b>(34 481)</b>
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)
<b>Sous total des charges</b>	<b>(97 190)</b>	<b>(42 681)</b>	<b>(54 509)</b>
<b>Total</b>	<b>22 832</b>	<b>111 822</b>	<b>(88 989)</b>

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		-	-
<b>Sous total des produits</b>	<b>4 863</b>	<b>5 768</b>	<b>(905)</b>
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)
<b>Sous total des charges</b>	<b>(909)</b>	<b>228</b>	<b>(1 137)</b>
<b>Total</b>	<b>3 954</b>	<b>5 996</b>	<b>(2 042)</b>

## Note 9.9 – Charges générales d'exploitation

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

## 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
<b>Total</b>	<b>723</b>	<b>476</b>	<b>247</b>

## 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
<b>Total</b>	<b>(1 396)</b>	<b>(1 469)</b>	<b>73</b>

## 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
<b>Total</b>	<b>976</b>	<b>2 426</b>	<b>(1 450)</b>

### Note 9.13 – Gains ou pertes nets sur autres actifs

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

### 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
<b>Total</b>	<b>60</b>	<b>(1 365)</b>	<b>(1 425)</b>

### 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
<b>Total</b>	<b>(4 072)</b>	<b>(4 088)</b>	<b>16</b>

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

En milliers d'euros	Assiette	Impôt théorique (charge) - produit	Taux
<b>Profit d'impôt théorique avant réintégrations/déductions</b>	<b>(39 918)</b>	<b>13 305</b>	<b>33,33%</b>
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%
<b>Profit d'impôt consolidé théorique</b>	<b>(2 264)</b>	<b>825</b>	<b>2,07%</b>
<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%
<b>Profit d'impôt consolidé après imputation des déficits</b>	<b>(13 114)</b>	<b>4 448</b>	<b>11,14%</b>
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%
<b>Profit d'impôt consolidé</b>		<b>4 073</b>	<b>10,20%</b>
Impôts sur les sociétés		(1 312)	
Exit tax		(1 453)	
Impôts différés		6 838	
<b>Total</b>		<b>4 073</b>	

### 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 Banimmo et de BFI.

## Engagements donnés

<i>En milliers d'euros</i>	<b>Au 31/12/2008</b>	<b>Au 31/12/2007</b>
<b>ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT</b>	-	-
Engagements en faveur d'établissements de crédit	-	-
Engagements en faveur de la clientèle	-	-
<b>ENGAGEMENTS DE GARANTIE</b>	<b>207 339</b>	<b>81 715</b>
Engagements d'ordre d'établissements de crédit	149 032	-
Engagements d'ordre de la clientèle	58 307	81 715
<b>VALEURS DONNEES EN GARANTIE</b>	<b>303 465</b>	<b>361 340</b>
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>	<b>Au 31/12/2008</b>	<b>Au 31/12/2007</b>
<b>ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT</b>	<b>44 634</b>	<b>192 852</b>
Engagements reçus des établissements de crédit	44 634	192 852
Engagements reçus de la clientèle	-	-
<b>ENGAGEMENTS DE GARANTIE</b>	<b>27 726</b>	<b>43 531</b>
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

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

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

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.

En milliers d'euros **2008**

## Charges d'intérêts sur les dettes consenties

Eudip Three SA	-
<b>Total des charges d'intérêts sur les dettes consenties</b>	<b>-</b>

## 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 Dedout 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	
<b>Audit</b>																	
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%	
<b>Sous-Total</b>	<b>583 853</b>	<b>488 461</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>220 251</b>	<b>164 472</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>88 500</b>	<b>83 000</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>195 994</b>	<b>737 459</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	
<b>Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement</b>																	
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%	
<b>Sous-Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>583 853</b>	<b>488 461</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>220 251</b>	<b>164 472</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>88 500</b>	<b>83 000</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>195 994</b>	<b>737 459</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	

## 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 ».

**b) Comptes consolidés en présentation commerciale (non certifiés par les commissaires aux comptes)**

<b>ACTIF</b> ( <i>en milliers d'euros</i> )	<b>Note</b>	<b>31/12/2008</b>	<b>31/12/2007</b> <b>Retraité*</b>
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>1 148 208</b>	<b>1 144 248</b>
<b>Actifs corporels</b>	<b>[8.1]</b>	<b>2 802</b>	<b>2 382</b>
<b>Immeubles de placement</b>	<b>[8.2]</b>	<b>984 039</b>	<b>912 591</b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>[8.1]</b>	<b>4 434</b>	<b>6 731</b>
Goodwill		3 661	6 089
Autres immobilisations incorporelles		773	642
<b>Actifs financiers</b>	<b>[8.3]</b>	<b>127 334</b>	<b>192 455</b>
Opérations de location financement et créances rattachées		87 008	106 499
Actifs à la juste valeur par résultat		-	4 048
Actifs disponibles à la vente		33 841	57 811
Instruments dérivés à la juste valeur		86	3 516
Instruments dérivés de couverture		-	-
Dépôts et cautionnements versés		5 514	8 250
Prêts		884	12 331
<b>Actifs d'impôts différés</b>	<b>[8.4]</b>	<b>1 536</b>	<b>1 475</b>
<b>Titres et investissements dans les Sociétés Mises en équivalence</b>	<b>[8.5]</b>	<b>28 064</b>	<b>28 614</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>245 223</b>	<b>215 168</b>
<b>Immeubles non courants destinés à la vente</b>	<b>[8.2]</b>	<b>104 249</b>	<b>38 257</b>
<b>Branche d'activité destinée à la vente</b>	<b>[8.6]</b>	<b>6 437</b>	<b>6 497</b>
<b>Prêts et créances de location financement</b>	<b>[8.7]</b>	<b>562</b>	<b>2 143</b>
<b>Stocks</b>	<b>[8.8]</b>	<b>33 199</b>	<b>25 652</b>
<b>Clients et comptes rattachés</b>	<b>[8.9]</b>	<b>18 990</b>	<b>47 532</b>
Créances rattachées sur immeubles de placement		17 526	14 329
Montants dus par les clients (contrats de construction et VEFA)		1 464	33 203
Créances rattachées sur centres d'affaires		-	-
<b>Actifs d'impôts courants</b>		<b>594</b>	<b>1 794</b>
<b>Autres créances</b>	<b>[8.10]</b>	<b>54 130</b>	<b>48 187</b>
Créances fiscales et sociales		16 731	19 840
Autres créances et comptes de régularisation		37 399	28 348
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>[8.11]</b>	<b>27 062</b>	<b>45 106</b>
Equivalents trésorerie		2 167	5 363
Disponibilités		24 894	39 743
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>1 393 431</b>	<b>1 359 416</b>

\* La principale différence entre l'actif 2007 en présentation commerciale et celui en présentation bancaire s'explique par le reclassement sur la ligne Branche d'activité destinée à la vente des actifs de la société BFI.

<b>PASSIF</b> (en milliers d'euros)	<b>Note</b>	<b>31/12/2008</b>	<b>31/12/2007</b> Retraité
<b>CAPITAUX PROPRES (Part du groupe)</b>		<b>385 344</b>	<b>465 595</b>
<b>Capital et assimilés</b>	<b>[9.1]</b>	<b>65 653</b>	<b>66 088</b>
Capital		47 800	47 700
Primes		23 947	23 787
Actions propres		(6 094)	(5 399)
<b>Réserves consolidées</b>		<b>344 063</b>	<b>289 653</b>
<b>Gains ou pertes latents ou différés</b>		<b>16 801</b>	<b>35 344</b>
Gains ou pertes latents sur instruments dérivés		-	-
Gains ou pertes latents sur actifs disponibles à la vente		16 801	35 344
<b>Résultat consolidé</b>		<b>(37 521)</b>	<b>78 159</b>
<b>Acomptes sur dividendes</b>		<b>(3 651)</b>	<b>(3 649)</b>
<b>INTERETS MINORITAIRES</b>		<b>90 141</b>	<b>100 738</b>
Parts des minoritaires dans les réserves consolidées		89 872	87 290
Parts des minoritaires dans le résultat consolidé		270	13 448
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>		<b>475 486</b>	<b>566 333</b>
<b>PASSIFS NON COURANT</b>		<b>588 233</b>	<b>512 079</b>
<b>Emprunts long terme</b>	<b>[9.2]</b>	<b>517 432</b>	<b>440 194</b>
<b>Passifs financiers</b>	<b>[9.3]</b>	<b>40 831</b>	<b>26 070</b>
Instruments dérivés à la juste valeur		6 931	368
Instruments dérivés de couverture		3 218	-
Autres passifs financiers		30 681	25 702
<b>Provisions</b>		<b>3 762</b>	<b>5 649</b>
<b>Dépôts et cautionnements reçus</b>		<b>11 637</b>	<b>11 459</b>
<b>Passifs d'impôts différés</b>	<b>[9.4]</b>	<b>9 308</b>	<b>25 689</b>
<b>Passifs d'impôts non courants</b>	<b>[9.5]</b>	<b>2 634</b>	<b>-</b>
<b>Subventions d'investissement</b>		<b>2 629</b>	<b>3 018</b>
<b>PASSIF COURANT</b>		<b>329 712</b>	<b>281 004</b>
<b>Branche d'activités destinée à la vente</b>	<b>[9.6]</b>	<b>5 054</b>	<b>3 620</b>
<b>Passifs non courants destinés à la vente</b>	<b>[9.7]</b>	<b>27 492</b>	<b>21 704</b>
<b>Dettes fournisseurs et autres dettes</b>	<b>[9.8]</b>	<b>65 602</b>	<b>90 061</b>
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		31 506	44 887
Autres dettes		14 912	6 749
Comptes de régularisation		15 168	30 201
Produits constatés d'avance		4 016	8 225
<b>Emprunts et dettes financières</b>	<b>[9.9]</b>	<b>218 882</b>	<b>137 836</b>
Dettes financières envers les banques		218 881	137 835
Dettes financières envers les actionnaires		1	1
<b>Passifs d'impôts courants</b>	<b>[9.10]</b>	<b>4 838</b>	<b>8 686</b>
<b>Dettes fiscales et sociales</b>	<b>[9.11]</b>	<b>7 846</b>	<b>19 097</b>
<b>Provisions</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>1 393 431</b>	<b>1 359 416</b>
		<b>(0)</b>	<b>(0)</b>

<b>COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE</b> <i>(en milliers d'euros)</i>	<b>Note</b>	<b>31/12/2008</b>	<b>31/12/2007</b> <b>Retraité</b>
<b>LOYERS NETS</b>	<b>[10.1]</b>	<b>63 546</b>	<b>57 033</b>
Produits sur immeubles de placement		89 310	78 143
Charges sur immeubles de placement		(25 764)	(21 110)
<b>RESULTAT DES AUTRES ACTIVITES</b>	<b>[10.2]</b>	<b>9 314</b>	<b>20 526</b>
Résultat sur opérations de location financement		5 943	7 845
Résultat des opérations de développement immobilier		2 246	10 546
Résultat sur activité de centres d'affaires		(7)	-
Autres		1 132	2 134
<b>FRAIS DE FONCTIONNEMENT</b>	<b>[10.3]</b>	<b>(25 737)</b>	<b>(31 003)</b>
Frais de structure		(26 748)	(30 980)
Amortissements et dépréciations		(723)	(476)
Charges nettes des provisions		1 734	452
<b>RESULTAT DES CESSIONS D'ACTIFS</b>	<b>[10.4]</b>	<b>6 969</b>	<b>28 885</b>
Immeubles de placement		6 139	27 029
Levées d'option sur immeubles en location financement		830	1 762
Actifs d'exploitation		0	94
<b>SOLDE DES AJUSTEMENTS DE VALEURS</b>	<b>[10.5]</b>	<b>(46 852)</b>	<b>27 823</b>
Ajustement à la hausse des valeurs des valeurs des immeubles de placement		5 046	45 729
Ajustement à la baisse des valeurs des valeurs des immeubles de placement		(51 898)	(17 906)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL NET</b>		<b>7 239</b>	<b>103 263</b>
<b>Coût de l'endettement financier net</b>		<b>(39 437)</b>	<b>(32 836)</b>
<b>Revenus et dividendes des sociétés non consolidées</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Résultat sur actifs financiers à la juste valeur par résultat</b>		<b>(9 762)</b>	<b>15 068</b>
<b>Résultat sur actifs financiers disponibles à la vente</b>		<b>1 528</b>	<b>4 155</b>
<b>Autres</b>		<b>(522)</b>	<b>(1 093)</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>[10.6]</b>	<b>(48 193)</b>	<b>(14 707)</b>
<b>Q.P DE RESULTAT DES SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE</b>	<b>[10.7]</b>	<b>975</b>	<b>2 426</b>
<b>VARIATION DE VALEUR DES GOODWILL</b>	<b>[10.8]</b>	<b>60</b>	<b>(1 365)</b>
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>		<b>(39 918)</b>	<b>89 617</b>
<b>RESULTAT NET D'IMPOT DES ACTIVITES ARRETES OU EN COURS DE CESSION IMPOTS</b>	<b>[10.9]</b>	<b>(1 406)</b> <b>4 073</b>	<b>(2 099)</b> <b>4 089</b>
<b>RESULTAT NET</b>		<b>(37 252)</b>	<b>91 607</b>
<b>INTERETS MINORITAIRES</b>		<b>270</b>	<b>13 448</b>
<b>RESULTAT NET - PART DU GROUPE</b>		<b>(37 521)</b>	<b>78 160</b>
<b>Par action (en euros)</b>	<b>[10.10]</b>	<b>(4,72)</b>	<b>9,76</b>
<b>dont part du Groupe des activités abandonnées</b>	<b>[10.10]</b>	<b>(0,18)</b>	<b>(0,55)</b>
<b>Par actions après dilution (en euros)</b>	<b>[10.10]</b>	<b>(3,92)</b>	<b>8,11</b>
<b>dont part du Groupe des activités abandonnées</b>	<b>[10.10]</b>	<b>(0,15)</b>	<b>(0,50)</b>

## 8. Notes sur l'Actif

### Note 8.1 - Actifs corporels

#### Variation des immobilisations corporelles

En milliers d'euros	Immobilisations corporelles d'exploitation	Immeubles en construction	Total
<b>Début d'exercice</b>	<b>1 591</b>	<b>1 945</b>	<b>3 536</b>
<b>Augmentations</b>	<b>23</b>	-	<b>23</b>
Acquisition de l'exercice	23	-	23
<b>Diminutions</b>	<b>(21)</b>	-	<b>(21)</b>
Mise au rebut	-	-	-
Cessions	(21)	-	(21)
<b>Virements de poste à poste</b>	<b>2 681</b>	<b>(1 945)</b>	<b>736</b>
<b>Transferts de secteur</b>			
<b>Fin d'exercice au 31/12/2008</b>	<b>4 274</b>	-	<b>4 274</b>

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	Exploitation	Fonds de commerce	Total
<b>Début d'exercice</b>	<b>1 461</b>	-	<b>1 461</b>
<b>Augmentations</b>	<b>2 439</b>	-	<b>2 439</b>
Acquisition de l'exercice	2 439	-	2 439
<b>Diminutions</b>	<b>(128)</b>	-	<b>(128)</b>
Mise au rebut	-	-	-
Cessions	(128)	-	(128)
<b>Virements de poste à poste</b>	<b>(1 917)</b>	-	<b>(1 917)</b>
<b>Transferts de secteur</b>			-
<b>Fin d'exercice au 31/12/2008</b>	<b>1 855</b>	-	<b>1 855</b>

#### Variation des amortissements et dépréciations

En milliers d'euros	Incorporelles	Corporelles	Total
<b>Début d'exercice</b>	<b>819</b>	<b>1 154</b>	<b>1 973</b>
<b>Augmentations</b>	<b>368</b>	<b>355</b>	<b>723</b>
Dotations de l'exercice	368	355	723
<b>Diminutions</b>	<b>(74)</b>	<b>(20)</b>	<b>(94)</b>
Mise au rebut	-	-	-
Cessions	(74)	(20)	(94)
<b>Virements de poste à poste</b>	<b>(31)</b>	<b>(16)</b>	<b>(48)</b>
<b>Transferts de secteur</b>			-
<b>Fin d'exercice au 31/12/2008</b>	<b>1 082</b>	<b>1 472</b>	<b>2 554</b>

#### Goodwill

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Sur titres Concerto Développement	3 661	3 661
Sur titres Montéa	-	2 428
<b>Total</b>	<b>3 661</b>	<b>6 089</b>



## Note 8.2 - Immeubles de placement

En milliers d'euros	location*	en cours	Destinés à la	
			vente	Total
<b>Début d'exercice</b>	<b>893 064</b>	<b>18 657</b>	<b>38 257</b>	<b>949 978</b>
<b>Augmentations</b>	<b>202 574</b>	<b>51 778</b>	<b>134</b>	<b>254 486</b>
Acquisition de l'exercice	202 574	51 778	134	254 486
<b>Diminutions</b>	<b>(79 023)</b>	<b>-</b>		<b>(79 023)</b>
Mise au rebut				-
Cessions	(79 023)			(79 023)
<b>Variations de périmètre</b>	<b>6 789</b>			<b>6 789</b>
<b>Variations de juste valeur</b>	<b>(54 008)</b>		<b>7 156</b>	<b>(46 852)</b>
<b>Virements de poste à poste</b>	<b>(14 286)</b>	<b>(43 100)</b>	<b>58 702</b>	<b>1 316</b>
<b>Transferts de secteur</b>				<b>-</b>
<b>Fin d'exercice au 31/12/2008</b>	<b>955 110</b>	<b>27 335</b>	<b>104 249</b>	<b>1 086 694</b>

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

## Note 8.3 - Actifs financiers

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Opérations de location financement et créances rattachées	87 008	106 499
Actifs à la juste valeur par résultat	-	4 048
Actifs disponibles à la vente	33 841	57 811
Instruments dérivés à la juste valeur	86	3 516
Dépôts et cautionnements versés (1)	5 514	8 250
Prêts	884	12 331
<b>Total</b>	<b>127 334</b>	<b>192 455</b>

(1) Ce poste comprend notamment les fonds de roulement et les dépôts de garantie versés sur immeubles

En milliers d'euros	Juste valeur au 31/12/2007 d'exploitation	Variation de la juste valeur au cours de la période		Total
		Capitaux propres	Résultat	
<b>Actifs financiers à la juste valeur par résultat</b>				
Instruments dérivés	3 516		(3 430)	86
	<b>3 516</b>	<b>-</b>	<b>(3 430)</b>	<b>86</b>

## Note 8.4 - 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	78
<b>Total</b>	<b>1 536</b>	<b>1 475</b>

## Note 8.5 - Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence

En milliers d'euros	%	Valeurs au 31/12/2008	Total bilan	Chiffre d'affaire HT	Valeurs au 31/12/2007
Montéa	18%	23 889	224 281	14 024	22 089
MGP Sun Sarl	7%	(777)	14 366	-	(88)
Copernic	35%	(163)	2 267	3 548	-
2/4 Hausmann	50%	(6)	1 645	-	-
Lothaire développement	35%	-	334	-	-
Cap 88	28%	(57)	757	-	-
Marseille 88	28%	(430)	10 655	-	-
<u>Filiales Banimmo</u>					
JM Consulting	24%	-	492	209	182
Devimmo Consult	16%	-	9 260	4 660	2 756
Eudip three	25%	-	109	-	51
Immocert Tserclaes	25%	176	1 061	-	162
P.D.S.M	25%	906	1 443	-	906
Schoonmeers	25%	4 102	1 554	-	944
Eudip One	24%	421	49 047	20 749	1 597
PPF Brittany sca		4	15	-	10
PPF Brittany GP			2	-	4
<b>Total</b>		<b>28 064</b>	<b>317 288</b>	<b>43 190</b>	<b>28 614</b>

## Note 8.6 - Branche d'activité destinée à la vente

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Branche d'activité destinée à la vente	6 437	6 497
<b>Total</b>	<b>6 437</b>	<b>6 497</b>

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

## Note 8.7 - Prêts et créances de location financement

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Créances ordinaires TTC	1 735	1 912
Créances douteuses compromises ttc hors indemnités de résiliation (I.R)	863	2 131
Créances douteuses compromises ttc sur I.R	381	2 184
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)
Comptes d'avance	58	165
<b>Total</b>	<b>562</b>	<b>2 143</b>

## Note 8.8 - Stocks

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Stocks promotion immobilière	35 089	26 314
Stocks frais financiers promotion immobilière	27	161
Provisions sur stocks	(1 917)	(823)
<b>Total</b>	<b>33 199</b>	<b>25 652</b>

### Note 8.8 - Stocks

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Stocks promotion immobilière	35 089	26 314
Stocks frais financiers promotion immobilière	27	161
Provisions sur stocks	(1 917)	(823)
<b>Total</b>	<b>33 199</b>	<b>25 652</b>

### Note 8.9 - Clients et comptes rattachés

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Créances sur cessions d'immobilisations immeubles de placement	5 380	-
Créances ordinaires	12 791	44 057
Créances douteuses	3 408	7 184
Dépréciation des créances douteuses	(2 590)	(3 708)
<b>Total</b>	<b>18 990</b>	<b>47 532</b>

### Note 8.10 - Autres créances

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Etat - Créances sociales et fiscales	16 731	19 840
<b>Sous-Total</b>	<b>16 731</b>	<b>19 840</b>
Fournisseurs	434	1 902
Comptes de la clientèle (nets de dépréciations)	5 262	3 032
Capital souscrit non versé	15	14
Prêts aux sociétés liées	13 353	564
Autres débiteurs divers	7 324	8 553
Dépréciation des débiteurs divers	(533)	-
<b>Autres créances</b>	<b>25 854</b>	<b>14 065</b>
Produits à recevoir	9 108	11 885
Charges constatées d'avance	2 438	2 397
<b>Comptes de régularisation</b>	<b>11 545</b>	<b>14 282</b>
<b>Sous-Total</b>	<b>37 399</b>	<b>28 348</b>
<b>Total</b>	<b>54 130</b>	<b>48 187</b>

### Note 8.11 - Trésorerie et équivalents de trésorerie

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Equivalents de trésorerie : Sicavs	1 760	5 646
Retraitement à la juste valeur des Sicavs	62	(597)
Comptes de règlement relatifs aux titres	345	314
Comptes bancaires débiteurs	24 894	39 743
<b>Total</b>	<b>27 062</b>	<b>45 106</b>

## 9. Notes sur le Passif

### Note 9.1 - Capital et assimilés

#### 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

### Note 9.2 - Emprunts long terme

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
Emprunts bancaires	510 993			227 769	283 224
Comptes de couverture d'engagement de crédit-bail	10 045			7 176	2 869
<b>Total au 31/12/2008</b>	<b>521 038</b>	-	-	<b>234 945</b>	<b>286 093</b>

Ce tableau ne tient pas compte de l'étalement des frais d'emprunts au TIE pour un montant de (3 606) 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
Emprunts bancaires	432 470			230 261	202 210
Comptes de couverture d'engagement de crédit-bail	10 194			7 568	2 626
<b>Total au 31/12/2007</b>	<b>442 664</b>	-	-	<b>237 829</b>	<b>204 835</b>

Ce tableau ne tient pas compte de l'étalement des frais d'emprunts au TIE pour un montant de (2 471) K€.

### Note 9.3 - Passifs financiers

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Instruments dérivés	10 149	368
Certificats de trésorerie	30 675	25 165
Dettes rattachées	(588)	(246)
Dettes représentées par un titre	595	783
<b>Total</b>	<b>40 831</b>	<b>26 070</b>

On trouve dans cette rubrique, le montant actualisé des primes de caps restant à payer. Il n'est plus fait de distinction entre court terme et long terme, ainsi que la valorisation au 31 décembre 2008 de l'intégralité des Caps et des Collars souscrits par la société.

### Note 9.4 - 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
<b>Total</b>	<b>9 308</b>	<b>25 689</b>

**Note 9.5 - Passifs d'impôts non courants**

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Etat - Exit Tax	2 634	-
<b>Total</b>	<b>2 634</b>	<b>-</b>

**Note 9.6- Branche d'activités destinée à la vente**

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Branche d'activités destinée à la vente	5 054	3 620
<b>Total</b>	<b>5 054</b>	<b>3 620</b>

**Note 9.7 - Passifs non courants destinés à la vente**

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

Il s'agit des emprunts et des dépôts de garantie reçus des locataires qui deviendront exigibles immédiatement suite à la cession des actifs non courants destinés à la vente.

**Note 9.8 - Dettes fournisseurs et autres dettes**

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Fournisseurs et comptes rattachés	4 642	20 931
Fournisseurs d'immobilisations et comptes rattachés	26 864	23 956
<b>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</b>	<b>31 506</b>	<b>44 887</b>
Divers clients	6 468	1 812
Versements restant à effectuer sur titres	14	14
Autres créiteurs divers	8 039	4 099
Versements reçus sur appels en garantie CBI	351	823
Divers	40	-
<b>Autres dettes</b>	<b>14 912</b>	<b>6 749</b>
<b>Comptes de régularisation</b>	<b>15 168</b>	<b>30 201</b>
<b>Produits constatés d'avance</b>	<b>4 016</b>	<b>8 225</b>
<b>Total</b>	<b>65 602</b>	<b>90 061</b>

**Note 9.9 - Emprunts et dettes financières courants**

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
A moins d'un an	213 517	135 193
Etalement des frais aux TIE	(203)	(732)
Comptes de couverture d'engagement location financement	1 978	915
Dettes rattachées	3 589	2 460
<b>Emprunts bancaires</b>	<b>218 882</b>	<b>137 836</b>

**Note 9.10 - Passifs d'impôts courants**

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Impôts sur les sociétés	1 419	1 034
Etat - Exit Tax	3 419	7 653
<b>Total</b>	<b>4 838</b>	<b>8 686</b>

Il s'agit de la dette d'impôt d'exit tax dont l'échéance est inférieure à un an.

## Note 9.11 - Dettes fiscales et sociales

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Personnel	1 889	2 332
Dettes fiscales (TVA, taxes)	5 956	16 765
<b>Total</b>	<b>7 846</b>	<b>19 097</b>

## 10. Notes sur le compte de résultat

### Note 10.1 - Loyers nets sur immeubles de placement

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007	Variation
		Retraité	
Loyers	73 463	63 441	10 022
Refacturation charges	14 744	9 679	5 064
Produits divers	1 123	5 023	(3 899)
<b>Loyers assimilés</b>	<b>89 330</b>	<b>78 143</b>	<b>11 187</b>
Reprises provisions pour dépréciations clients	1 993	632	1 361
Dotations provisions pour charges	-	-	-
Dotations provisions dépréciations clients	(1 065)	(1 404)	339
Créances irrécouvrables	(948)	(170)	(778)
Reprise provision pour risque immeuble	-	-	-
<b>Coût du risque</b>	<b>(20)</b>	<b>(942)</b>	<b>922</b>
<b>Produits sur immeubles de placement (1)</b>	<b>89 310</b>	<b>77 201</b>	<b>12 109</b>
Charges locatives	(25 764)	(20 168)	(5 596)
<b>Charges sur immeubles de placement (2)</b>	<b>(25 764)</b>	<b>(20 168)</b>	<b>(5 596)</b>
<b>Loyers nets (1) + (2)</b>	<b>63 546</b>	<b>57 033</b>	<b>6 513</b>

Les revenus locatifs se composent des loyers et produits assimilables facturés pour les immeubles de bureaux et d'activités au cours de la période.

Les charges sur immeubles se composent des charges locatives qui incombent au propriétaire, des charges liées aux travaux et des frais de contentieux.

### Note 10.2 - Résultat des autres activités

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007	Variation
		Retraité	
Loyers et assimilés	24 044	26 539	(2 495)
Dotations aux amortissements et provisions article 64 et 57	(15 987)	(17 619)	1 632
Variation de la réserve latente	(1 329)	(1 473)	144
Coût du risque	(4)	353	(357)
Charges sur opérations de location financement	(781)	46	(827)
<b>Résultat sur opérations de location-financement (1)</b>	<b>5 943</b>	<b>7 845</b>	<b>(1 902)</b>
Chiffre d'affaires	48 037	138 534	(90 497)
Variation de stocks	31 507	33 222	(1 715)
Coût du risque	(50)	(1)	(48)
Charges des opérations immobilières	(77 248)	(161 208)	83 960
<b>Résultat sur opérations de développement immobilier (2)</b>	<b>2 246</b>	<b>10 546</b>	<b>(8 300)</b>
Produits	-	-	-
Charges	(7)	-	(7)
<b>Résultat sur activité des centres d'affaires (3)</b>	<b>(7)</b>	<b>-</b>	<b>(7)</b>
Autres produits d'exploitation divers	1 132	2 134	(1 002)
Autres charges d'exploitation diverses	(0)	(0)	(0)
<b>Résultat sur autres (4)</b>	<b>1 132</b>	<b>2 134</b>	<b>(1 002)</b>
<b>Résultat des autres activités (1) + (2) + (3) + (4)</b>	<b>9 314</b>	<b>20 526</b>	<b>(11 211)</b>

**Note 10.3 - Frais de fonctionnement**

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007	Variation
		Retraité	
Services extérieurs	14 681	18 023	(3 341)
Impôts, taxes et versements assimilés	1 134	1 302	(169)
Charges de personnel	10 933	11 655	(722)
Dotations aux amortissements sur immobilisations	723	476	247
Dotations nettes des provisions pour risques et charges	(1 734)	(452)	(1 281)
<b>Total</b>	<b>25 737</b>	<b>31 003</b>	<b>(5 266)</b>

**Note 10.4 - Résultat des cessions d'actifs**

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007	Variation
		Retraité	
Produits sur cessions d'immobilisations	25 666	31 678	(6 012)
Valeur nette comptable des immeubles cédés	(19 527)	(4 649)	(14 878)
<b>Sur immeubles de placement</b>	<b>6 139</b>	<b>27 029</b>	<b>(20 890)</b>
Produits sur cessions d'immobilisations	889	1 331	(443)
Reprise de provision article 64 et 57	9 861	8 868	992
Valeur nette comptable des immeubles cédés	(9 919)	(8 437)	(1 482)
<b>Levées d'option sur immeubles en location-financement</b>	<b>830</b>	<b>1 762</b>	<b>(932)</b>
Produits sur cessions d'immobilisations d'exploitation	55	165	(110)
Valeur nette comptable des immobilisations d'exploitation	(55)	(71)	17
<b>Sur actifs d'exploitation</b>	<b>0</b>	<b>94</b>	<b>(93)</b>
<b>Total</b>	<b>6 969</b>	<b>28 885</b>	<b>(21 916)</b>

**Note 10.5 - Solde des ajustements de valeur des immeubles de placement**

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007	Variation
		Retraité	
Ajustements à la hausse	5 046	45 729	(40 683)
Ajustements à la baisse	(51 898)	(17 906)	(33 992)
<b>Total immeubles de placement</b>	<b>(46 852)</b>	<b>27 823</b>	<b>(74 675)</b>

## Note 10.6 - Résultat financier

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007 Retraité	Variation
Comptes et emprunts à terme	(35 935)	(29 395)	(6 539)
Intérêts sur emprunts crédits preneurs	(3 498)	(3 388)	(110)
Charges sur dettes subordonnées à durée déterminée	(5)	(54)	49
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>(39 437)</b>	<b>(32 836)</b>	<b>(6 600)</b>
<b>Revenus et dividendes des sociétés non consolidées</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Titres de placement	142	671	(530)
Titres de transaction	114	85	29
Pertes nettes de change sur comptes de trésorerie	0	(12)	12
Gains nets sur titres consolidés	46	14	32
Produits nets d'intérêts sur instruments dérivés	370	(343)	713
Résultats de cession des titres anticipés consolidés	2 215	264	1 951
Variation de juste valeur	(12 648)	1 844	(14 492)
Dettes représentées par un titre		13	(13)
Profit de dilution		12 533	(12 533)
<b>Résultat sur actifs financiers à la juste valeur par résultat</b>	<b>(9 762)</b>	<b>15 068</b>	<b>(24 830)</b>
Revenus des titres à revenu variable	1 783	4 101	(2 318)
Plus ou moins values de cessions sur actifs financiers disponibles à la vente	(255)	(85)	(169)
Résultat sur titres à revenu fixe disponibles à la vente		91	(91)
Reprises nettes sur dépréciations des titres à revenu variable	0	48	(48)
<b>Résultat sur actifs financiers disponibles à la vente</b>	<b>1 528</b>	<b>4 155</b>	<b>(2 626)</b>
Autres produits financiers	1 293	1 882	(589)
Coût du risque	428	(1 364)	1 792
Autres charges financières	(2 243)	(1 611)	(633)
<b>Autres</b>	<b>(522)</b>	<b>(1 093)</b>	<b>570</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>(48 193)</b>	<b>(14 707)</b>	<b>(33 486)</b>

## Note 10.7 - QP. de résultat des sociétés mises en équivalence

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007 Retraité	Variation
Moins-values de cession des titres de sté MEE	(21 285)	2 426	(23 711)
Quote-part dans le résultat net	(2 554)		(2 554)
Résultat de cession des sociétés mises en équivalence	24 815	-	24 815
<b>Total</b>	<b>975</b>	<b>2 426</b>	<b>(1 451)</b>

## Note 10.8 - Variation de valeur des goodwill

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

## Note 10.9 - Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007 Retraité	Variation
Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession	(1 406)	(2 099)	693
<b>Total</b>	<b>(1 406)</b>	<b>(2 099)</b>	<b>693</b>

On retrouve sur cette ligne le résultat net d'impôt de la société BFI qui est en cours de cession.



#### **Note 10.10 - 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.

## **20.4 Vérification des informations financières historiques annuelles**

### **20.4.1 Informations financières historiques vérifiées par les contrôleurs légaux**

Les comptes consolidés et les comptes annuels d'Affine ainsi que les rapports des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés et sur les comptes annuels au titre de l'exercice 2008 figurent respectivement aux rubriques 20.3 et 20.1 du présent document.

En application de l'article 28 du règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission, les informations suivantes sont incorporées par référence dans le présent document de référence :

- les comptes consolidés établis en normes comptables internationales et les comptes annuels relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2007 et les rapports des commissaires aux comptes sur ces comptes, tels qu'ils sont présentés respectivement aux pages 76 à 132 et aux pages 133 à 173 du document de référence enregistré par l'Autorité des marchés financiers le 30 juillet 2008, sous le numéro de dépôt D.08-0567 ;
- les comptes consolidés établis en normes comptables internationales et les comptes annuels relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2006 et les rapports des commissaires aux comptes sur ces comptes, tels qu'ils sont présentés respectivement aux pages 54 à 97 et aux pages 98 à 126 du document de référence enregistré par l'Autorité des marchés financiers le 29 juin 2007, sous le numéro de dépôt D.07-0665.

### **20.4.2 Autres informations financières historiques vérifiées par les contrôleurs légaux**

Les autres informations financières historiques mentionnées dans la 1<sup>ère</sup> partie du rapport de gestion ont été vérifiées par les contrôleurs légaux.

### **20.4.3 Informations financières historiques non vérifiées**

Les comptes présentés sous format commercial figurant aux pages 117 à 129 n'ont pas fait l'objet d'une vérification par les contrôleurs légaux.

## **20.5 Date des dernières informations financières**

Les comptes individuels et consolidés de la société de l'exercice 2008 ont été audités et vérifiés par les commissaires aux comptes de la société. Leurs rapports figurent au 20.1 et 20.3 ci-dessus.

## **20.6 Informations financières intermédiaires**

Affine – Information Trimestrielle – Communiqué du 15 mai 2009  
Banimmo – Information Trimestrielle – Communiqué du 14 mai 2009  
AffiParis- Information Trimestrielle – Communiqué du 15 mai 2009

## **20.7 Politique de distribution des dividendes**

La politique de distribution de dividende est liée au double statut d'ex-SICOM, et de SIIC de la société :

- Les bénéfices des opérations de crédit-bail immobilier exonérées d'impôt sur les sociétés sont obligatoirement distribuables à hauteur de 85% au cours de l'exercice suivant ; en application de l'article 36 des statuts, la distribution des plus-values de cession anticipée peut-être étalée sur trois ans.
- Les bénéfices des opérations de locations d'immeubles de placement exonérés d'impôt sur les sociétés sont obligatoirement distribuables à hauteur de 85% au cours de l'exercice suivant ; la distribution des plus-values de cession est limitée à 50% de leur montant et peut être étalée sur 2 ans ; les dividendes provenant de filiales bénéficiant elles-mêmes du statut de SIIC doivent être distribués en totalité.

Cette obligation de distribution s'entend dans la limite du résultat net comptable. Un prélèvement de 20% est effectué au profit de l'Etat sur les dividendes issus des bénéfices exonérés d'impôt sur les sociétés lorsqu'ils

sont versés à des non-résidents détenant au moins 10% du capital de la société et bénéficiant d'une fiscalité privilégiée.

La société peut proposer à l'Assemblée Générale d'offrir aux actionnaires la faculté de percevoir l'intégralité de leur dividende en actions.

Le Conseil d'Administration peut décider de verser un acompte sur le dividende de l'exercice courant.

<b>Exercice</b>	<b>Dividendes</b>	<b>Dividendes retraités (1)</b>
2006	4,50 €	1,50 €
2007	1,65 €	
2008	1,00 €	

(1) le pair de l'action a été divisé par trois le 2 juillet 2007

## **20.8 Procédures judiciaires et d'arbitrage**

Néant.

## **20.9 Changement significatif de situation financière ou commerciale**

Néant.

## 21 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

### 21.1 Capital social

#### 21.1.1 Evolution du capital

L'assemblée générale du 9 avril 2008 a proposé à chaque actionnaire une option pour le paiement du dividende en actions ; 4 971 actions ont ainsi été créées à ce titre.

A la date du présent document de référence, le capital social d'Affine s'élève à 47 800 000 €, divisé en 8 113 566 actions ordinaires, de même catégorie sans valeur nominale et entièrement libérées.

#### 21.1.2 Actions non représentatives du capital

Néant.

#### 21.1.3 Actions détenues par l'émetteur

Au 31 décembre 2008, Affine détenait 249 882 actions propres, comptabilisées à leur coût historique.

#### 21.1.4 Valeurs mobilières convertibles

##### 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.

**21.1.5** Informations sur les conditions de droits d'acquisition ou obligations attachées au capital souscrit  
Néant

**21.1.6** Existence d'option sur le capital  
Néant

## 21.1.7 Historique du capital social

Dates	Opérations d'augmentation de capital	Capital social avant l'opération	Primes d'émission ou d'apport	Nombre de titres créés	Capital social après l'opération	Nombre d'actions
01/01/1999					31 170 183	2 044 630
28/07/2000	Fusion avec Sovabail	31 170 183	22 073 310	89 354	35 000 000	2 133 984
22/05/2001	Apport de titres Concerto Développement	37 271 653	3 979 168	138 507	37 271 653	2 272 491
22/05/2001	Incorporations de réserves « plus-values à long terme » pour 2 728 346,70 euros	37 271 653			40 000 000	2 272 491
10/09/2003	Apport à Affine des titres Imaffine détenus par Prédica et BNP Immobilier	40 000 000	1 149 259	31 846	40 600 000	2 304 337
15/06/2004	Paiement d'une partie du dividende en actions	40 600 000	945 804,94	23 422	41 012 671,06	2 327 759
26/05/2005	Paiement d'une partie du dividende en actions	41 012 671,06	1 251 688,73	19 702	41 359 799,63	2 347 461
16/06/2005	Augmentation de capital en numéraire	41 359 799,63	15 182 165,54	234 000	45 482 634,09	2 581 461
16/06/2005	Augmentation de capital par incorporation de réserves	45 482 634,09	-	-	45 485 000,00	2 581 461
23/11/2005	Attribution d'actions gratuites aux actionnaires	45 485 000,00	-	103 258	47 304 392,25	2 684 719
19/12/2005	Augmentation de capital par incorporation de réserves	47 304 392,25	-	-	47 305 000,00	2 684 719
06/06/2006	Paiement d'une partie du dividende en actions	47 305 000,00	1 319 884,97	15 280	47 574 235,03	2 699 999
19/06/2006	Augmentation de capital par incorporation de réserves	47 574 235,03	-	-	47 600 000,00	2 699 999
01/06/2007	Paiement d'une partie du dividende en actions	47 600 000,00	347 847,46	2 866	47 650 526,54	2 702 865
04/06/2007	Augmentation de capital par incorporation de réserves	47 650 526,54	-	-	47 700 000,00	2 702 865
02/07/2007	Division par trois du pair de l'action	47 700 000,00	-	-	47 700 000,00	8 108 595
03/06/2008	Paiement d'une partie du dividende en actions	47 700 000,00	159 655,36	4 971	47 729 242,64	8 113 566
04/06/2008	Augmentation de capital par incorporation de réserves	47 729 242,64	-	-	47 800 000,00	8 113 566

## **Modifications intervenues dans la répartition du capital au cours des cinq dernières années**

Les principales modifications intervenues dans la répartition du capital et des droits de vote au cours des cinq dernières années et jusqu'à ce jour sont les suivantes (actionnaires détenant plus de 2% du capital) :

	14 /05/ 2003		29 /07/ 2003		7/06/2005		30/06/ 2006		30/06/ 2008		24 /10/ 08	
	capital	droits de vote	capital	droits de vote	capital	droits de vote	capital	droits de vote	capital	droits de vote	capital	droits de vote
Holdaffine	61,6%	76,2%	61,6	70,6%	59,5%	70,3%	53,8%	66,2%	41,4%	56,4%	35,7%	51,3%
Penthièvre									12,4%	8,4%	12,4%	8,9%
JDJ Two+ A. Lahmi											6,81%	5,32%

Aucune variation significative n'est intervenue depuis le 24 octobre 2008.

### **21.2 Acte constitutif et statuts**

#### **21.2.1 Objet social**

L'objet social de la société est l'acquisition, la vente, la location d'immeubles et de fonds de commerce, ainsi que la participation à toutes sociétés financières, immobilières, industrielles ou commerciales.

Elle peut réaliser également des opérations de crédit-bail immobilier.

A cet effet, la société peut notamment réaliser toutes études ou prestations de service, gérer des immeubles.

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

L'objet social figure sous l'article 2 des statuts.

#### **21.2.2 Dispositions relatives au conseil d'administration**

L'article 10 des statuts détermine les conditions requises pour être nommé administrateur ainsi que la composition du Conseil. L'administrateur peut être une personne physique ou morale et dans ce cas, désigner un représentant permanent. Le Conseil doit être composé au minimum de 3 administrateurs et au maximum de 15. La durée de leurs mandats est de 3 ans renouvelable.

Le règlement intérieur indique qu'un tiers au moins des membres du Conseil doit être un administrateur indépendant, et donne la définition de cette indépendance, définition reprise dans le rapport de la Présidente sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne.

A l'article 11 des statuts figure l'obligation pour chaque administrateur d'être propriétaire d'une action nominative au moins, pendant toute la durée de son mandat.

L'article 14, conformément aux dispositions de l'article L 225-51-1 du code de commerce, donne la possibilité au Conseil de choisir pour la fonction de direction générale de la faire assurer soit par le Président du Conseil d'administration, soit par une autre personne physique nommée par le Conseil d'administration et portant le titre de Directeur Général. Quelle que soit la modalité d'exercice de la direction générale (dualiste ou moniste) choisie par le Conseil, le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus, dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs attribués par la loi aux actionnaires, il peut agir à tout moment au nom de la société.

Le Conseil d'administration de la société a choisi de cumuler les fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général et a nommé un Directeur Général Délégué, dont les fonctions sont identiques à celles du Président Directeur Général.

#### **21.2.3. Caractéristiques des actions et- droits et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions**

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

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel au capital qu'elles représentent. Toutefois, à l'article 29 des statuts est institué un droit de vote double de celui conféré aux autres actions, eu égard à la quotité du capital social qu'elles représentent, est attribué :

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

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

Le droit de vote double cessera de plein droit pour toute action convertie au porteur ou transférée en propriété sauf en cas de transfert par suite de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de donation entre vifs au profit d'un conjoint ou d'un parent au degré successible.

Le droit de vote, et a fortiori le droit de vote double est supprimé pour l'actionnaire venant à posséder directement ou indirectement un nombre d'actions ou de droits de vote représentant deux pour cent du capital ou des droits de vote de la société et qui aurait omis d'en informer la société dans les quinze jours suivant le franchissement de seuil. Cette obligation d'information est également prévue en cas de franchissement en capital ou droits de vote au dessous du seuil de 2%.

La sanction doit être demandée par un ou plusieurs actionnaires détenant ensemble ou séparément 2% au moins du capital ou des droits de vote de la société. L'actionnaire n'ayant pas respecté son obligation d'information sera alors privé 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.

Les dispositions ci-dessus figurent dans l'article 9 des statuts de la société.

Les dispositions statutaires relatives aux bénéfices figurent à l'article 36. Compte tenu du statut SIIC et de SICOMI de la société, il est indiqué qu'il sera distribué aux actionnaires, au prorata du montant nominal de leurs actions effectivement libérées six mois au moins avant la clôture de l'exercice et non amorties, un dividende global au moins égal à quatre-vingt-cinq pour cent (85 %) du bénéfice net retiré des opérations exonérées et déterminé comme en matière d'impôt sur les sociétés. Toutefois, si le montant des sommes à distribuer était inférieur à un pour cent (1 %) du capital social, l'Assemblée Générale pourrait en décider le report à nouveau.

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

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

L'article 36 des statuts laisse la possibilité à l'Assemblée Générale de donner la faculté aux actionnaires de choisir entre le paiement du dividende en numéraire ou en actions.

Les acomptes sur dividendes peuvent être versés aux actionnaires, sur décision de l'assemblée générale, conformément aux dispositions légales ou réglementaires en vigueur.

L'article 36 précise également que tout actionnaire autre qu'une personne physique venant à détenir, directement ou par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle au sens de l'article L233-3 du Code du Commerce, un pourcentage des droits à dividende de la société au moins égal à celui visé à l'article 208-C-II-ter du Code Général des Impôts, et dont la situation propre, ou celle de ses associés, rendrait la société redevable du prélèvement visé à l'article 208-C-II-ter du Code Général des Impôts, devra justifier à la société, au plus tard cinq jours ouvrés avant la mise en paiement de toute distribution de dividende, réserve, prime ou produit réputé distribué au sens du Code Général des Impôts à son bénéfice, que cette distribution ne rend pas la société redevable du prélèvement.

A défaut de justification dans le délai prévu, les sommes prélevées sur les bénéfices de la société et exonérées de l'impôt sur les sociétés en application de l'article 208-C-II du Code Général des Impôts devant, au titre de chaque action détenue par ledit actionnaire, être mises en paiement en faveur de celui-ci en application d'une décision de distribution, seront réduites à due concurrence du montant du prélèvement dû par la société au titre de la distribution de ces sommes.

Si la distribution est payée en actions, l'actionnaire ne recevra qu'une partie des sommes mises en distribution à son profit sous forme d'actions, étant précisé qu'il ne sera pas créé de rompu, le solde étant affecté par la société au paiement du prélèvement par imputation comme précisé ci-dessus.

Dans l'hypothèse où il se révélerait, postérieurement à une distribution, qu'un actionnaire était dans une situation devant donner lieu à prélèvement à la date de mise en paiement desdites sommes, l'actionnaire sera



tenu de verser à la société, à titre d'indemnisation de son préjudice, une somme égale au prélèvement que la société aurait dû acquitter au titre des actions que l'actionnaire détenait au jour de la mise en paiement de la distribution, augmentée d'une indemnisation complémentaire égale aux intérêts de retard, pénalités ou charges de toute nature que la société supporterait de ce fait.

Le cas échéant, la société sera en droit d'imputer la créance qu'elle détient ainsi sur l'actionnaire sur toute somme qui pourrait être mise en paiement ultérieurement à son profit, jusqu'à extinction définitive de ladite créance.

#### **21 2 4 Modification des droits des actionnaires**

Outre les droits de vote et droits de vote double dont les modalités de suspension dans les cas prévus aux articles 9 et 20 des statuts sont rappelés sous la rubrique 21.2.3, la modification des droits des actionnaires ne peut être réalisée que par le biais de changements statutaires adoptés par l'assemblée générale extraordinaire de la société, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

#### **21.2.5 Dispositions relatives aux convocations et admissions aux assemblées générales**

L'article 23 des statuts mentionne les conditions de convocation des assemblées générales de la société.

Elles sont convoquées par le Conseil d'administration. A défaut, elles peuvent également être convoquées :

- Par le ou les Commissaires aux Comptes ;
- Par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs actionnaires représentant au moins le vingtième du capital social ou un vingtième des actions de la catégorie intéressée, s'il s'agit d'Assemblées Spéciales ;
- Par le ou les liquidateurs en cas de dissolution de la Société et pendant la période de liquidation.

La convocation des Assemblées Générales est faite par un avis inséré dans un journal habilité à recevoir les annonces légales dans le département du lieu du siège social quinze jours francs au moins avant la date de l'Assemblée. Toutefois si toutes les actions sont nominatives, cette insertion pourra être remplacée par une convocation faite, aux frais de la Société, par lettre recommandée adressée à chaque actionnaire.

Le recours à la télécommunication électronique sera également possible pour la convocation des actionnaires après accord préalable et écrit de ceux-ci.

Les actionnaires, titulaires d'actions nominatives depuis un mois au moins à la date de l'insertion de l'avis de convocation sont en outre convoqués à toute Assemblée par lettre ordinaire ou, sur leur demande et à leur frais, par lettre recommandée.

Lorsqu'une Assemblée n'a pu délibérer, faute de réunir le quorum requis, la deuxième Assemblée et, le cas échéant, la deuxième Assemblée prorogée, est convoquée six jours francs au moins d'avance dans les mêmes formes que la première. L'avis et les lettres de convocation de cette deuxième Assemblée reproduisent la date et l'ordre du jour de la première.

Les Assemblées Générales peuvent être réunies verbalement et sans délai si tous les actionnaires y sont présents ou représentés.

L'article 24 des statuts fixe les conditions d'admission de l'actionnaire aux assemblées générales de la société. Tout actionnaire a le droit d'assister aux Assemblées Générales et de participer aux délibérations, personnellement ou par mandataire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, s'il est justifié, dans les conditions légales, de l'enregistrement comptable de ses titres à son nom ou à celui de l'intermédiaire inscrit pour son compte en application du septième alinéa de l'article L. 228-1 du Code de commerce, au troisième jour ouvré précédant l'assemblée à zéro heure, heure de Paris, soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la société, soit dans les comptes de titres au porteur tenu par l'intermédiaire habilité.

Un actionnaire peut se faire représenter par un autre actionnaire non privé du droit de vote ou par son conjoint ; à cet effet, le mandataire doit justifier de son mandat.

Tout actionnaire non privé du droit de vote peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres actionnaires en vue d'être représenté à une Assemblée, sans autres limites que celles résultant des dispositions de l'article 29 des statuts fixant le nombre maximal des voix dont peut disposer une même personne, tant en son nom personnel que comme mandataire.

Les représentants légaux d'actionnaires juridiquement incapables et les personnes physiques représentant des personnes morales actionnaires prennent part aux Assemblées, qu'ils soient ou non personnellement actionnaires.

Les propriétaires indivis d'actions sont tenus de se faire représenter auprès de la société et aux Assemblées Générales par un seul d'entre eux, considéré par elle comme seul propriétaire, ou par un mandataire unique ; en cas de désaccord, le mandataire unique peut être désigné en justice à la demande du copropriétaire le plus diligent.

Sauf convention contraire notifiée à la société, les usufruitiers d'actions représentent valablement les nu-proprétaires à l'égard de la société ; toutefois, le droit de vote appartient à l'usufruitier dans les Assemblées Générales Ordinaires et au nu-proprétaire dans les Assemblées Générales extraordinaires ou spéciales.

#### **21.2.6. Changement de contrôle**

A l'exception des dispositions rappelées sous la rubrique 21.2.3 concernant l'attribution de droits de vote double, aucune autre disposition statutaire, charte ou règlement de la société ne pourrait avoir pour effet de retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle de la société.

#### **21.2.7. Obligation d'information en cas de franchissement de seuil**

L'article 9 des statuts stipule que l'actionnaire venant à posséder directement ou indirectement un nombre d'actions ou de droits de vote représentant deux pour cent du capital ou des droits de vote de la société doit en informer la société dans les quinze jours suivant le franchissement de seuil. Cette obligation d'information est également prévue en cas de franchissement en capital ou droits de vote au dessous du seuil de 2%.

#### **21.2.8. Modification du capital social**

Les conditions de modification du capital de la société prévues dans les statuts, ne sont pas plus strictes que les conditions légales.

## **22 CONTRATS IMPORTANTS**

### **1 – Convention d'actionnaires avec la société Banimmo**

Une convention d'actionnaires a été conclue le 1<sup>er</sup> septembre 2006, et modifiée le 24 mai 2007, entre Affine et les six membres du comité de direction de Banimmo. Cette convention restera en vigueur jusqu'au 28 février 2016, sauf reconduction. En cas de volonté de cession par les deux groupes de leurs titres, des mécanismes de préemption existent.

Le Management de Banimmo, signataire de cette convention, détient la totalité des actions de catégorie B de Banimmo et donnent droit à un dividende privilégié, distribué avant le dividende ordinaire, déterminé chaque année sur la base d'un niveau de rentabilité économique sur fonds propres économique conformément à l'article 39 des statuts de Banimmo. Ce droit à un dividende privilégié s'éteindra en 2017, après la distribution du dividende relatif à l'exercice 2016. Ces actions perdent leur caractère privilégié en cas de sortie du Management ou d'un de ses membres, sauf à être reprises par un autre membre du Management.

### **2- Convention avec les actionnaires de la société Concerto Développement SAS dont Ariel Lahmi**

La Société a signé le 12 février 2001 un protocole d'accord permettant aux associés fondateurs de Concerto Développement d'exercer un « put » sur des actions de la Société. Ce protocole a été modifié en 2007 afin de proroger la période d'exercice de ce « put » jusqu'à fin 2009.

## **23 INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, DÉCLARATIONS D'EXPERTS ET DÉCLARATIONS D'INTÉRÊTS**

Néant

## 24 DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

Sont notamment disponibles sur le site internet [www.affine.fr](http://www.affine.fr) les documents suivants :

- Les rapports annuels depuis l'exercice 2001
- Les documents de référence visés par la COB puis l'AMF pour les exercices 2002, 2003, 2004, 2005, 2006 et 2007
- Le présent document de référence 2008
- Les avis financiers publiés par la société
- Les présentations faites aux analystes

Les statuts d'Affine peuvent être obtenus sur demande adressée au siège de la société : 4 square Edouard VII 75009 PARIS.

## 25 INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS

Les informations concernant les entités dans lesquelles la société détient une fraction du capital figurent à la rubrique 7 du présent document de référence.

### **Cette version annule et remplace la précédente version mise en ligne le 31 juillet 2009.**

Les modifications suivantes ont été apportées par rapport à la version antérieurement mise en ligne :

- page 3 : Sommaire

A été ajouté : « NB : dans certaines rubriques du présent document de référence, il est fait renvoi au rapport de gestion du groupe Affine 2008 (1<sup>ère</sup> partie et 2<sup>ème</sup> partie). Les éléments du rapport auxquels il est renvoyé sont considérés comme faisant partie intégrante du présent document de référence.

Le rapport de gestion du groupe Affine 2008 (1<sup>ère</sup> partie et 2<sup>ème</sup> partie) est annexé au présent document. »

- page 33:

« Renseignements personnels relatifs aux membres du Conseil d'administration – liste arrêtée au 31 décembre 2008 : Cf rapport de gestion 2<sup>ème</sup> partie **p 123 à 134** » (au lieu de 142 à 153)

14.2 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de la direction et de surveillance

« Cf Rapport de gestion 2<sup>ème</sup> partie **p 94 à 98**, rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés. » (au lieu de p 114 à 121)

15.1 Rémunération et avantages versés en 2008 aux membres des organes d'administration, de direction et de direction générale

« Cf rapport de gestion 2<sup>ème</sup> partie p 56 et **p 129 à 133** » (au lieu de 148 à 153)

- page 34 :

16.2 Contrat liant la holding d'animation et l'émetteur

« Cf rapport de gestion 2<sup>ème</sup> partie à la **page 97** » (au lieu de 116)

16.3 Les comités spécialisés

« Cf rapport de gestion 2<sup>ème</sup> partie **p 137 à 139** » (au lieu de 156-158)