

Exposé sommaire de la situation de la société pendant l'exercice 2008

EVOLUTION DU GROUPE

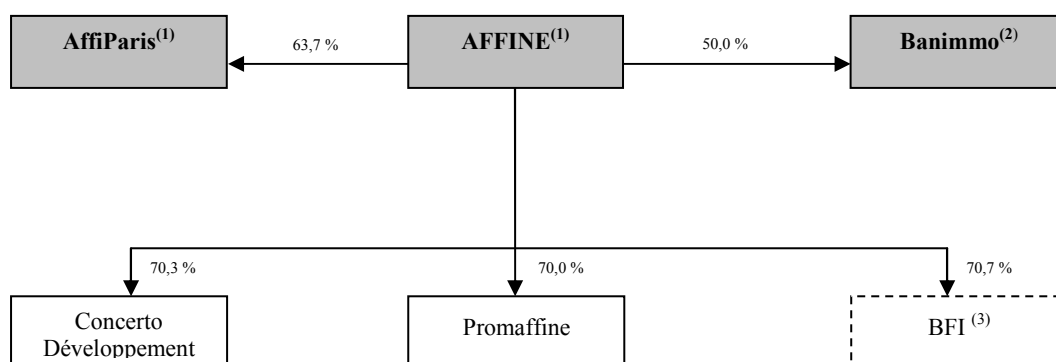
La structure du groupe a peu évolué durant l'exercice 2008, à l'exception de deux opérations de cession auxquelles a procédé Affine dans le cadre de son recentrage sur les activités les plus proches de son statut de foncière:

- 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%.
- en juin, Banimmo a cédé sa participation de 32,50% dans Devimmo
- en décembre, Banimmo a cédé sa participation de 100% dans Gérard Champs Invest.

Banimmo a également acquis en juillet 100% des titres M.F.S.B. et 25% supplémentaires de Schoonmiers Bergten.

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

STRUCTURE DU GROUPE



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

CHIFFRES CLES

Comptes consolidés

(en M€)	2007 (retraité) (*)	2008
Chiffre d'affaires HT ⁽¹⁾	138	135
Investissements	164	194
dont:		
Croissance externe	34	-
Immeubles de placement ⁽²⁾	89	182
Location-financement	9	-
Titres de participation ⁽³⁾	33	12
Total de bilan	1359	1393
dont :		
Immeubles de placement ⁽⁴⁾	967	1106
Location-financement	109	88
Participations	86	62
Fonds propres (avant affectation) ⁽⁷⁾	566	475
Dettes financières nettes	569	755
Résultat courant	11,5	9,7
Résultat net comptable	91,6	(37,3)
Valeur d'expertise du patrimoine locatif		
Droits inclus	996	1 141
Actif net réévalué (hors droits) ⁽⁵⁾	360	281

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

Comptes individuels

(en M€)	2007	2008
Nombre d'actions	8 108 595	8 113 566 ⁽⁶⁾
Fonds propres (avant affectation) ⁽⁷⁾	283,1	283,4
Résultat net	16,8	12,6
Dividende	13,4	8,1
<i>soit par action</i>	<i>1,65 €</i>	<i>1,0€</i>

⁽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 ⁽⁶⁾ Après augmentation du nombre d'actions suite au paiement d'une partie du dividende 2007 en actions ⁽⁷⁾ Y compris Obligations Remboursables en Actions (ORA) et Titres Subordonnés à Durée Indéterminée (TSDI)

FAITS MARQUANTS

- Février** Cession d'Abcd à Atria Capital Partenaires
- Avril** Acquisition de 6 niveaux de bureaux (7 500 m²), dans la Tour Lilleurope, au cœur d'Euralille (59), au dessus de la gare TGV/Eurostar.
- Avril** Acquisition d'un ensemble immobilier de 5 200 m², à usage d'activités et de bureaux à Mulhouse (68).
- Mai** Cession de la Tour Bercy par Affine à AffiParis. Cet immeuble de grande hauteur loué à la SNCF est situé à proximité immédiate de la Gare de Lyon et offre une surface totale de 7 800 m².
- Juin** Reclassement au sein de l'actionnariat d'Affine : Penthièvre Holding, détient en direct 12,4% du capital d'Affine (et 8,4% des droits de vote) et Holdaffine 41,4% (56,4% en droits de vote), les deux sociétés agissant de concert.
- Septembre** Acquisition en VEFA d'un ensemble commercial composé de deux galeries commerciales (4 800 m²), de bureaux et de parkings dans le centre ville de Nevers (58).
- Novembre** Cession d'un ensemble immobilier de bureaux de 5 800 m² à Croissy-Beaubourg (77), zone de Pariest.
- Décembre** Cession de deux immeubles de bureaux de 4 500 m², à Chatou (78), situés dans le parc d'affaires « Espace Lumière ».

RESULTATS

Comptes consolidés

NB : Les comptes commentés dans ce rapport et présentés sont établis en normes IFRS en comptabilité commerciale et non bancaire comme les années précédentes ; afin de permettre une comparaison de l'évolution des résultats, les comptes 2007 ont également été retraités en comptabilité commerciale. Les comptes en comptabilité bancaire certifiés sont fournis dans le rapport financier.

Résultat consolidé (M€) (1)	2007 retraité(6)	2008 (5)(6)
Marge opérationnelle (2)	81,1	77,0
Résultat financier (3)	(29,1)	(35,5)
Charges d'exploitation et divers	(36,3)	(30,4)
Impôts sur les sociétés	(4,2)	(1,3)
Résultat courant	11,5	9,7
Plus-values nettes de cession	28,9	7,0
Résultat courant après cession	40,4	16,7
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
Résultat net comptable	91,6	(37,3)
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 »

Compte tenu de la cession d'Abcd fin février 2008, la baisse apparente de la **marge opérationnelle** de 4,1M€ est constituée pour -6,1M€ des effets de la fin de la contribution d'Abcd à compter de mars 2008, et d'un accroissement de 2,1M€ de la marge dégagée par les autres sociétés du groupe, qui s'explique elle-même par :

- une progression de 11,4% de la marge dégagée par les immeubles de placement (63,5M€), résultat d'une progression de 15,8% des loyers ;
- la poursuite de l'érosion de la marge de l'activité de crédit-bail (5,9M€ contre 7,8M€ en 2007) ;
- une baisse importante de la marge dégagée par les opérations de développement immobilier (2,2M€ en 2008 contre 10,5M€ en 2007) ;
- une hausse de 21,5% de la marge dégagée par les centres d'affaires, qui atteint 4,1M€.

Le **résultat courant** reflète en outre:

- un alourdissement des frais financiers qui se sont élevés à 35,5M€ contre 29,1M€ en 2007, en raison de l'augmentation de la dette et de la hausse des taux d'intérêt à court terme en 2008
- une baisse significative des charges d'exploitation qui, hors Abcd, diminuent de 31,8M€ à 29,5M€ (-7,3%), en raison pour l'essentiel d'une baisse des honoraires et des dotations aux amortissements et provisions.

En 2008, le résultat courant atteint ainsi 9,7M€ (Abcd incluse) et 9,8M€ (Abcd exclue), contre 11,5M€ (Abcd incluse) et 9,4M€ (Abcd exclue) en 2007, soit **une progression à périmètre constant de 3,4%** (hors Abcd).

Compte tenu du faible volume de cession d'immeubles (31,7M€), les plus values de cession sont en net retrait : 7,0M€ contre 28,8M€ en 2007. Pour 2008, le **résultat courant après cessions** du groupe atteint donc 16,7 M€, contre 40,4M€ en 2007.

Le **résultat net comptable** tient compte par ailleurs d'un certain nombre d'écritures comptables, dont notamment une variation négative de juste valeur des immeubles de placement de 46,9M€ et de celle des

instruments financiers de 12,6M€. Il s'établit en conséquence à -37,3M€, alors que le résultat net comptable de 2007 avait atteint 91,6M€, par suite notamment d'une variation positive de la juste valeur des immeubles de 27,6M€ et de deux profits exceptionnels : un profit de dilution de 12,3M€ lors de l'OPV de Banimmo et un produit d'impôts différés net d'exit tax de 8,3M€ résultant pour l'essentiel de l'adoption par AffiParis du statut de SIIC.

Affine

Les comptes individuels d’Affine seule, établis en normes françaises, conduisent à un résultat d’exploitation de 13,8M€, contre 18,7M€ en 2007 ; cette évolution résulte de plusieurs facteurs :

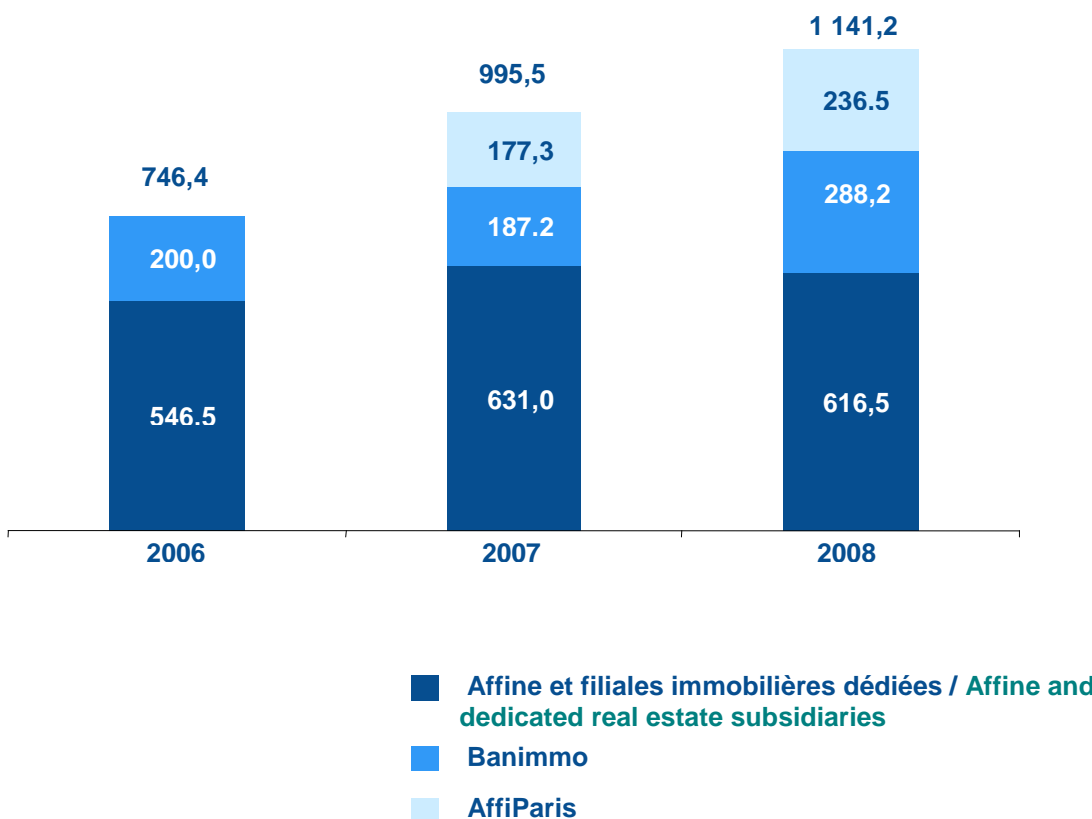
- la poursuite de la baisse de la contribution du crédit-bail (-3,3M€) ;
- la sensible diminution des dividendes versés par les filiales : 11,4M€ en 2008 contre 19,7M€ en 2007 ;
- un impact négatif de 4,3M€ de la baisse du cours d’Affine sur les actions propres acquises par la société ;
- un changement de comptabilisation du résultat de Jardins des Quais, dorénavant comptabilisé l’année courante : l’exercice 2008 enregistre donc les pertes de 2007 et 2008 (3,2M€ au total dont 1,7M€ en 2007).

Ces facteurs négatifs n’ont été que partiellement compensés par une augmentation de 16,6M€ des plus-values de cession par rapport à 2007, en conséquence de la vente de la tour Bercy.

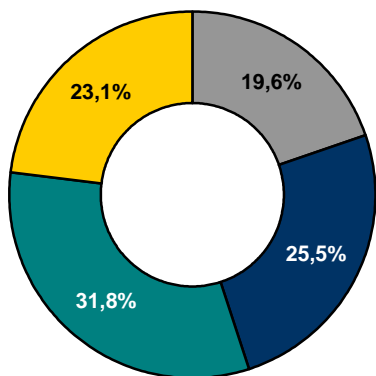
Le résultat net de 12,6M€ est en baisse de 4,2M€ soit 25,4% par rapport à 2007 (16,8M€), la différence étant du même ordre que la perte de valeur des actions propres. Ce résultat entraîne une obligation de distribution de 0,3M€ au titre des opérations de crédit-bail et de 12,3M€ au titre des opérations relevant du statut de SIIC (dont 10,7M€ pouvant être étalés sur 2 ans).

LES IMMEUBLES

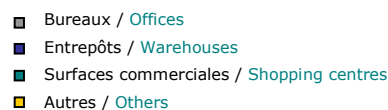
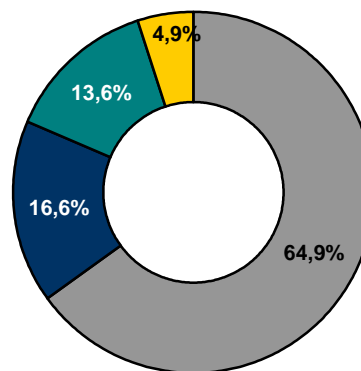
Valeur d’expertise, droits inclus (en M€) au 31/12/08



Répartition géographique en valeur



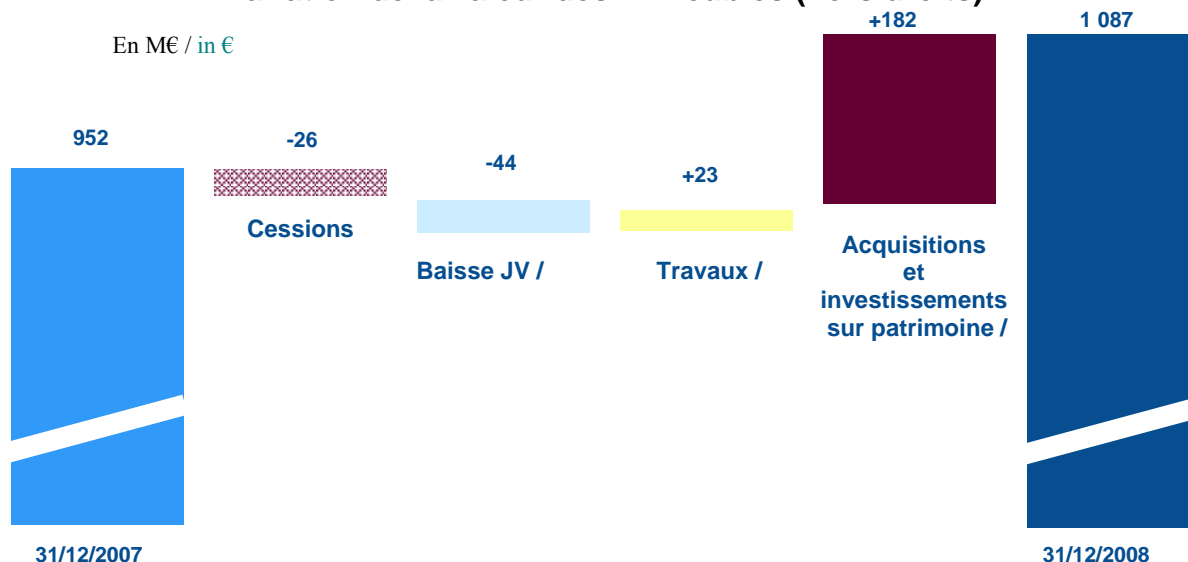
Répartition en valeur par nature d'actif



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 par mise à jour interne pour les autres actifs. La valeur des 125 immeubles s'établit à 1 141M€, contre 996M€ à fin 2007 droits inclus. La juste valeur du patrimoine augmente de 952 M à 1 087 M€. Cette variation résulte :

- d'un montant de 182 M€ d'investissements (contre 89M€ en 2007), réparti à hauteur de 32% pour Affine, 53% pour Banimmto 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.

Variation de la valeur des immeubles (hors droits)

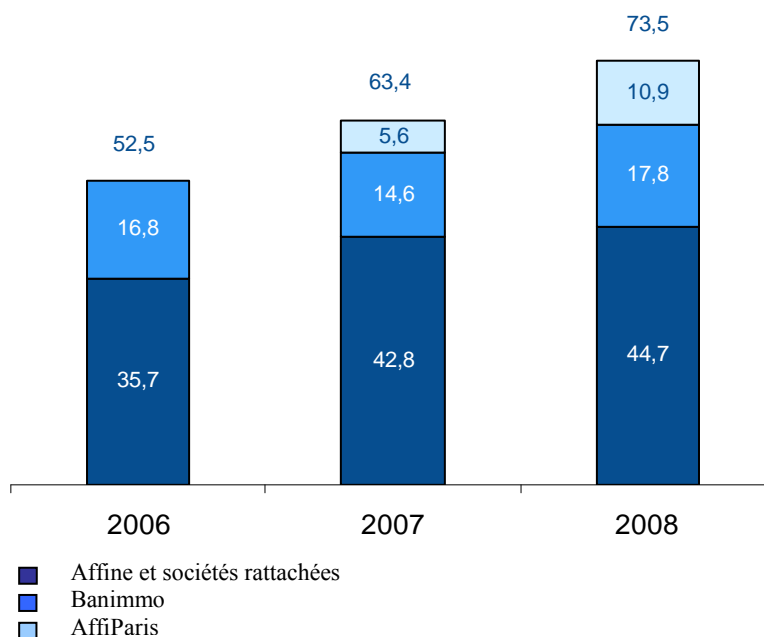


La juste valeur du portefeuille à périmètre constant a diminué pour sa part de 4,6% résultant :

- 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 Banimmto et 14,9% pour AffiParis.

Revenus locatifs (en M€)



FINANCEMENT

Le groupe Affine met en œuvre depuis de nombreuses années une gestion de sa dette basée sur :

- des relations fidèles avec des banques diversifiées ;
- des financements dédiés par opérations, de taille moyenne, avec octroi de sûretés réelles ;
- des emprunts de longue durée amortissables ;
- l'exclusion en principe de covenants financiers sur la société.

Dans un contexte marqué par une brutale raréfaction du crédit après l'été, le groupe Affine a pu ainsi s'assurer des ressources à des conditions satisfaisantes tant pour le financement de ses acquisitions que pour le refinancement d'opérations déjà en portefeuille.

Le total des crédits mis en place (hors Banimmo) s'élève à 152,5M€ (hors lignes de crédit confirmées), dont 51,3M€ pour Affine (et ses filiales dédiées), et 101,2M€ pour AffiParis, à comparer à un montant total d'amortissements de la dette bancaire de 107,8M€ sur la période. En dépit du renchérissement des conditions bancaires, la marge moyenne de ces nouveaux crédits est restée inférieure à 100 points de base. Tous ces crédits bénéficient d'une couverture de taux sous forme de caps, tunnels ou swaps.

Affine dispose par ailleurs à ce jour de lignes de crédit à court terme confirmées pour un montant total de 17M€, auprès de deux banques. Aucune de ces lignes n'est utilisée au 31 décembre 2008.

Banimmo dispose pour sa part d'une ligne permanente de 210M€ auprès d'un pool bancaire pour le financement de ses investissements et le « back-up » des émissions de certificats de trésorerie. Cette ligne est tirée au 31 décembre 2008 à hauteur de 151,6M€. Cette ligne sera ramenée à 70M€ en septembre 2011 et entièrement échu en septembre 2012. Banimmo a procédé par ailleurs à des émissions de certificats de trésorerie sur le marché belge, dont l'encours s'élevait en fin 2008 à 30,7M€.

Au 31 décembre 2008 la dette financière (nette de la trésorerie) du groupe s'établit à 755M€, contre 569M€ à fin 2007. Elle représente 1,6 fois le montant des fonds propres (qui comprennent le produit des émissions d'ORA et de TSDI). Déduction faite :

- de la dette allouée au crédit bail (45M€),
- de celle finançant les titres de participation (29M€),
- et de celle correspondant aux opérations de développement (22M€),

la dette financière nette correspondant aux immeubles de placement (et aux sociétés mises en équivalence soit 28M€) s'élève à 660M€, conduisant à un LTV de 56,5% contre 45,8% fin 2007.

Le rapport des frais financiers sur la moyenne des dettes financières nettes fait ressortir un coût moyen de la dette de 5,9%.

Hors Banimmo, la durée moyenne des dettes au 31 décembre 2008 est de 6,4 années. Ces dettes sont amorties à un rythme correspondant à la vie de l'actif sous-jacent, le solde du crédit étant remboursé à l'échéance finale.

Covenants

Les emprunts contractés par les sociétés du groupe sont généralement dédiés à l'acquisition, au redéveloppement ou au refinancement d'un actif ou d'un petit nombre d'actifs. Ils sont le plus souvent assortis de clauses prévoyant le respect par l'emprunteur d'un ou de plusieurs ratios financiers relatifs à ou aux actifs qu'ils financent. Un petit nombre de concours 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 franchissement du seuil étant variables selon les opérations. Dans la plupart des cas, l'écart doit être compensé par un remboursement anticipé partiel (ratio LTV) ou la constitution d'un gage-espèces (ratios DSCR ou ICR).

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 114,3M€, de ratios relatifs à l'opération : LTV seul (15,7M€), LTV et ICR (27,6M€), LTV et DSCR (51,0M€) ou DSCR seul (20,1M€) ;
- à hauteur de 22,2M€, 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 ratio de type LTV de la société (fixés à 60 et 65%) et le ratio ICR de la société (à 200%).

Pour AffiParis :

- Deux crédits, représentant un encours de 82,8M€ 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 33,4M€ prévoit le respect d'un ratio DSCR pour l'actif considéré.

Banimmo est tenu pour sa part, dans le cadre de la ligne de crédit qui lui est consentie, 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, et à ce jour, toutes les sociétés du groupe respectent l'intégralité des ratios imposés.

ACTIF NET REEVALUE

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€.

ACTIVITE DES FILIALES

LES SOCIETES FONCIERES

Banimmo

1-Activité de la société (et des filiales dédiées)

Au 31 décembre 2008, Banimmo détenait 23 immeubles, pour une superficie totale de près de 230 000 m² qui dégagent un revenu locatif annuel de 24,9M€ sur la base des baux en vigueur au 31 décembre. Au cours de l'exercice, la société a signé de nouveaux baux pour 6 200m² (dont 3 650 en Belgique et 2 550 en France). A la fin de l'année, le taux d'occupation était de 89%.

En raison de la nature de l'activité de Banimmo, à savoir le repositionnement ou le redéveloppement d'immeubles ou de sites, un tiers environ de son patrimoine ne fait pas l'objet d'une évaluation à la juste valeur. Cette situation rend peu significative l'évolution de la valeur du patrimoine du sous-groupe. Elle s'élevait à fin 2008 à 288,2M€ et a enregistré une variation de - 0,7% à périmètre constant.

Au total, Banimmo a procédé à un total d'investissements de 81,79M€ et effectué des cessions pour un total de 17,04M€ (hors Grondbank The Loop).

Par ailleurs, Banimmo continue de développer le futur immeuble de 29 500 m² destiné à devenir le siège social de la société de télécommunication Mobistar qui sera livré au début du second semestre 2009

2-Résultats (sous-consolidation)

NB : L'analyse des résultats est effectuée sur la base des comptes publiés par Banimmo le 20 février 2009

Grâce à une vive progression des loyers (17,8M€ en 2008 contre 14,6M€ en 2007), résultant des acquisitions récentes et de la location de surfaces vacantes, la marge opérationnelle progresse de 21,5% pour atteindre 16,2M€.

Après prise en compte du résultat financier (-6,1M€ hors variation de juste valeur), des charges d'exploitation (-7,9M€) et de l'impôt sur les sociétés (-0,5M€), le résultat courant s'établit avant plus-values de cession à 1,6M€ et après plus-values de cession à 8,7M€, en net retrait par rapport à 2007, en raison d'une forte baisse des plus-values de cession : 7,1M€ en 2008 contre 23,1M€ en 2007.

Après prise en compte des variations de juste valeur sur les immeubles (-3,5M€) et sur instruments financiers (-1,9M€), ainsi que des impôts différés (0,9M€), le résultat net s'élève à 4,2M€, contre 22,7M€ l'année précédente.

Ce résultat intègre une contribution de Conferinvest correspondant à un traitement de ses immeubles en immeubles d'exploitation (IAS16). Leur traitement en immeubles de placement (IAS40), entraînerait un résultat supplémentaire de 3,8M€.

Banimmo est cotée sur l'Eurolist d'Euronext Bruxelles (place de référence) et Paris. Au 31 décembre 2008, son cours s'établissait à 14,99€, en baisse de 26,8% sur un an, et sa capitalisation boursière s'élevait à 170M€.

AffiParis

1-Activité

Le patrimoine locatif du groupe est constitué au 31 décembre 2008 de 21 immeubles (et parkings) développant environ 71 000 m² et dégageant sur la base des baux en cours un loyer en année pleine de 12,5M€; les 6 immeubles parisiens représentent 87% de sa valeur et 80% des loyers. Le taux d'occupation global est de 94,8%, les immeubles parisiens étant loués à plus de 98%. Les immeubles situés hors de Paris devraient, conformément à la vocation de la société, continuer à être cédés en 2009.

La valeur de marché du patrimoine, telle qu'elle résulte des expertises de fin d'année, s'élève droits inclus à 238,9M€, soit un accroissement de 35% par rapport à fin 2007. A périmètre constant, elle a diminué de 5,8% au cours de l'année.

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

2-Résultats (sous-consolidation)

La marge opérationnelle a doublé durant 2008 pour atteindre 10,2M€. Après prise en compte du résultat financier, des charges d'exploitation et de l'impôt, le bénéfice courant (hors variation des justes valeurs et impôts différés) s'élève à 1,2M€, contre une perte de 1,4M€ en 2007 (exercice de 9 mois), traduisant ainsi l'amélioration de la rentabilité du sous-groupe.

Compte tenu de la forte baisse de la juste valeur des immeubles (-10,0M€) et des instruments financiers (-6,2M€), ainsi que d'un montant beaucoup moins important d'impôt différé, le résultat net comptable consolidé est négatif de 14,6M€, contre un bénéfice de 8,2M€ en 2007 (9 mois).

Le cash-flow opérationnel consolidé est aussi en nette progression et s'élève à 8,2M€ en 2008 contre 1,5M€ en 2007 (9 mois).

AffiParis est cotée sur l'Eurolist d'Euronext Paris. Au 31 décembre 2008, son cours s'établissait à 9,0€, en baisse de 40,4% sur un an, et sa capitalisation s'élevait à 26,1M€.

LES FILIALES DE SERVICE

Concerto développement

1-Activité

Filiale d'Affine spécialisée dans l'ingénierie logistique, Concerto Développement a poursuivi ses opérations tant en France qu'à l'international :

En France :

- livraison en début d'année d'un bâtiment de 11 270 m² à Tilloy lez Cambrai (59), cédé à une filiale de la SICAFI belge Montea et loué en totalité à DHL Fashion Group ;
- dans le cadre de Logiffine (la joint venture créée avec MGPA), achèvement en juillet d'un bâtiment de 42 607 m² situé à Hem (59), dont la commercialisation est en cours;
- dans le cadre de l'extension de la ZAC des Portes de Chambord à Mer (41) en bordure de l'autoroute A10, développement d'un parc logistique de plus de 120 000 m². Les permis de construire et les autorisations d'exploiter ont été obtenus pour l'ensemble des bâtiments envisagés. La première phase de cette opération a été lancée en décembre 2008 avec le début des travaux pour la construction d'un bâtiment de 57 000 m² loué au groupe de distribution But ;
- signature d'une promesse d'achat d'un terrain de 40 700 m² à Ferrières (77) ; le bail avec une société agroalimentaire pour un bâtiment de 15 550 m² a été signé en janvier 2009.

A l'international:

- réalisation à Vilvoorde (Belgique) d'un bâtiment logistique de 10 505 m² pour le groupe Affine, livré au cours du premier semestre 2009 ;
- livraison en septembre d'un bâtiment de 9 000 m² à Alcalá del Henares (Espagne) et cédé à un fonds géré par Lasalle Investment Management. Un bâtiment de 20 000 m² à Azuqueca de Henares, vendu au même fonds, a été livré au premier trimestre 2009 ;
- aménagement du terrain de 60 000 m² à Sant Feliu de Buixalleu (Espagne) en cours de finalisation ;
- co-développement à Chavornay (Suisse), avec un partenaire local, d'un projet de bâtiment logistique d'environ 50 000 m², dont le permis de construire est en cours d'instruction.

2-Résultats

La marge opérationnelle du groupe Concerto Développement s'est élevée à 4,0M€ (contre 3,1M€ en 2007), réalisée en quasi-totalité en France. Le résultat opérationnel net est retrait à 0,3M€, contre 2,3M€ en 2007 (année où une plus-value de cession importante avait été enregistrée), en dépit d'une baisse de près de 8% des frais de fonctionnement.

Si les frais financiers sont en nette diminution, le groupe a enregistré une perte de 0,7M€ au titre de sa quote-part dans Logifine, dont les actifs sont en cours de commercialisation. En conséquence, le groupe subit une perte nette de 0,9M€, contre un bénéfice net de 1,1M€ l'an dernier.

Promaffine

1-Activité

La société a achevé les travaux de construction de l'opération rue Copernic à Paris 16ème (33 logements dont 8 à caractère social). La livraison de l'ensemble a débuté fin novembre.

Plusieurs opérations importantes ont franchi des étapes importantes au cours de l'exercice:

- Paris 11^{ème}, rue Bréguet : co-promotion de 28 000m² HQE de bureaux, activité et commerces, dont le permis de construire est devenu définitif ;
- Nanterre-Seine Arche (92) : co-promotion de 156 logements (dont 70 à caractère social) et 1200m² de commerces dont la demande de permis de construire a été déposée début juillet ;
- Marseille 10^{ème} : co-promotion de 200 logements (dont 40 à caractère social): l'acquisition du terrain est intervenue en octobre et les permis de construire et de démolir sont devenus définitifs ; les deux premières phases ont été cédées à un organisme de logement social ;
- Soissons (02), Parc d'activités Gouraud: le permis de construire d'un bâtiment de bureaux de 5.000 m² SHON en accession a été obtenu en mai.

Les travaux relatifs à ces opérations ne seront effectivement lancés qu'après leur vente à des investisseurs ou des utilisateurs. Certains programmes de logements pourraient être vendus en bloc à des organismes de logement social.

Par ailleurs, Promaffine a été nommée lauréate pour la réalisation à Dreux (28) de 18 maisons individuelles et a signé à cet effet un contrat de promotion immobilière avec Foncière Logement en septembre 2008.

2-Résultats

Le lancement de nouvelles opérations et les dépenses initiales qui en résultent, ainsi que l'abandon ou le report de certaines opérations, ont entraîné une marge opérationnelle négative de 2,2M€, contre une marge positive de 0,4M€ en 2007. Par ailleurs, une perte de 0,6M€ a été enregistrée au titre des sociétés mises en équivalence, portant la perte nette à 3,0M€ en 2008, contre 0,3M€ pour l'exercice précédent.

BFI

1-Activité

Le chiffre d'affaires de 8 M€ traduit une nouvelle progression de 13%, à périmètre constant, par rapport à l'année 2007, essentiellement due aux performances du centre de la Défense, mais aussi à la progression des centres de Lyon et de Lille. Par ailleurs BFI a remporté un appel d'offres pour la construction d'un centre d'affaires dans le terminal 2E de l'aéroport Roissy-Charles de Gaulle, livrable fin 2009.

2-Résultats

L'amélioration des résultats de la société s'est poursuivie avec une perte d'exploitation ramenée à 0,6M€ en 2008 contre 4,5M€ pour l'exercice précédent, qui avait enregistré une provision exceptionnelle au titre du mali de fusion de 3,6M€. Compte tenu des charges financières, la perte nette s'établit en conséquence à 1,0M€, contre 4,8M€ en 2007.

L'ACTION AFFINE

Au cours de l'exercice 2008, deux reclassements ont eu lieu dans le capital d'Affine :

1) 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.

A la suite de cette opération intervenue en juin:

- Penthièvre Holding détient 12,4 % du capital d'Affine, franchissant ainsi à la hausse les seuils de 5 et 10% du capital, et 8,3 % des droits de vote d'Affine, franchissant ainsi à la hausse le seuil de 5% des droits de vote ;
- Holdaffine a franchi à la baisse le seuil de 50 % dans le capital d'Affine, détenant 41,4 % et 56,4% des droits de vote de la société.

Cette opération s'est accompagnée de la signature d'un pacte d'actionnaires entre Holdaffine et Penthièvre Holding, 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.

Cette opération de reclassement entre actionnaires, sans conséquence sur le contrôle effectif exercé par Holdaffine sur sa filiale Affine, a reçu l'approbation de l'AMF par la décision n°208C1181.

2) Après avoir également cédé sa participation dans Holdaffine pour acquérir une participation directe dans Affine, la société anonyme JDJ Two a déclaré avoir franchi individuellement en hausse, le 24 octobre 2008, 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 anonyme 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.

A la suite de ces opérations, Holdaffine détient 35,7% du capital et contrôle 51,3% des droits de vote d'Affine. Elle est elle-même contrôlée à hauteur de 85 % par Maryse Aulagnon (via MAB Finances) et Alain Chaussard.

Le titre Affine est coté sur l'Eurolist d'Euronext Paris, et fait partie des indices SBF 250 (CAC Small90), SIIC Euronext-IEIF et EPRA. Un contrat de liquidité signé avec Fortis assure la cotation du titre en continu. Le compte de liquidité, après prise en compte des achats et ventes du semestre, comprenait 163 642 actions au 31 décembre 2008, figurant à l'actif du bilan de la société en actions propres. Dans le cadre de l'autorisation donnée par l'Assemblée générale du 26 avril 2007 et renouvelée lors de l'Assemblée générale du 9 avril 2008, la société a acquis au cours de l'exercice 17 004 actions en vue de l'attribution d'actions gratuites au personnel, et attribué 23 100 actions aux bénéficiaires, le solde net au 31 décembre 2008 s'élevant à 86 240 actions.

Au 31 décembre 2008, la valeur des 249 882 actions propres ainsi inscrites au bilan est de 3,2M€ ; la baisse de cette valeur a impacté négativement les comptes à hauteur de 4,3M€.

Le titre a continué à subir en 2008 et dans les premiers mois de 2009 la pression exercée par le marché sur les titres des foncières dans le monde, résultant des incertitudes que fait peser sur le marché immobilier la crise financière. Au 31 décembre 2008, il s'établissait à 13,00€, en baisse de 65,3% par rapport au début de l'année. La capitalisation boursière s'élevait à la même date à 105,5M€.

PERSPECTIVES

Les perspectives du groupe Affine pour 2009 dépendent largement de l'évolution de la crise financière mondiale et de ses répercussions sur le marché immobilier. En attendant le début d'une incertaine sortie de crise, le groupe va poursuivre sa politique de recentrage sur ses activités de foncière, d'amélioration de sa rentabilité et de gestion financière prudente, propre à lui permettre de pouvoir le moment venu renouer avec une politique de développement.