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

Cailliau Dedouit et Associés

19, rue Clément Marot
75008 Paris

Affine S.A.

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2008
Affine S.A.
4, square Edouard VII – 75009 Paris
Ce rapport contient 56 pages
Référence : IG 092 02

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

Cailliau Dedouit et Associés

19, rue Clément Marot
75008 Paris

Affine S.A.

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

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2008

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2008, sur :

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

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

1 Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

2 Justification des appréciations

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

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

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

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

3 Vérification spécifique

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

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

Les commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 6 avril 2009

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Isabelle Goalec
Associée

Paris, le 6 avril 2009

Cailliau Dedouit et Associés

Rémi Savournin
Associé

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

[1] Retraité

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

[1] Retaité

COMPTE DE RESULTAT *(en milliers d'euros)*

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

[1]Retraité

Tableau de variation des capitaux propres consolidés

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

Tableau de variation des capitaux propres consolidés (suite)

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

Tableau de variation des capitaux propres consolidés (suite)

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

Tableau des flux de trésorerie consolidés

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

Trésorerie et équivalents

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

ANNEXE

1. Informations relatives à l'entreprise

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

Affine a le statut d'établissement de crédit, agréé pour la commercialisation de contrats de location-financement. Elle a également adopté, ainsi, que certaines de ses filiales, le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) pour l'activité d'exploitation d'un patrimoine immobilier locatif. Son siège social est situé au 4 square Edouard VII, Paris 9ème.
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 1er 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 1er 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 Cushmann & 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 Cushmann & 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 Crombrugghe & Partners.

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

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

Actifs non courants destinés à être cédés

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

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

Actifs classés comme détenus en vue de la vente

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

- Un seul montant au compte de résultat comprenant le total :

▪ Du profit ou de la perte après impôt des activités concernées,
▪ Du profit ou de la perte après impôt comptabilisée résultant de l'évaluation à la juste valeur diminuée des coûts de la vente, ou de la cession des actifs ou de BFI destinés à être cédé.

- Une analyse du montant unique dans :

▪ Les produits, les charges et le profit ou la perte avant impôt des activités abandonnées.

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

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

Stocks et contrats de construction

Stocks

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

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

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

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

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

Le résultat à terminaison s'entend de la marge prévisionnelle prévue au budget de l'opération.
Le pourcentage d'avancement est déterminé en utilisant la méthode qui mesure de la façon la plus fiable possible selon leur nature, les travaux ou services exécutés et acceptés. Les méthodes utilisées sont, soit le rapport entre le coût des travaux et services exécutés à la date de clôture et le total prévisionnel des coûts d'exécution du contrat, soit le certificat d'avancement délivré par un professionnel.

Regroupements d'entreprises – Goodwill

Les regroupements d'entreprises,

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

La méthode de l'acquisition consiste en :

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

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

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

Les acquisitions d'actifs isolés,

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

Créances douteuses

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

Les encours figurent en « encours douteux compromis » lorsqu'ils sont demeurés classés en douteux un an au moins, ou en cas de déchéance du terme ou de résiliation d'un contrat de location financement.
Les encours restructurés à des conditions hors marché sont identifiés dans l'encours sain dans une sous-catégorie spécifique jusqu'à leur échéance finale. Aucun encours n'a été identifié comme relevant de cette catégorie.

Dépréciation des actifs corporels et incorporels

Immeubles d'exploitation

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

Autres actifs corporels et incorporels

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

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

Dépréciation des contrats de location financement

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

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

Dépréciation des stocks

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

Dépréciation des goodwill

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

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

Le Groupe a appliqué diverses méthodes de valorisation en 2008 :
- pour Montéa : calcul sur la base de l'Actif Net Réévalué (ANR) ; ce goodwill est désormais inclus dans le poste « Participation dans les entreprises mises en équivalence » ;
- pour Concerto Développement : calcul sur la base d'un Actif Net Réévalué (ANR) à dire d'expert indépendant ;
- pour BFI : la valorisation s'est faite sur la base d'offres de rachat de la société.

Dépréciation des créances douteuses

Les factures classées en créances douteuses sont systématiquement dépréciées pour la totalité de leur montant hors taxes, sous déduction des garanties reçues.
Pour les opérations de crédit-bail libre, la partie non échue des créances ainsi dépréciées - qui figure dans le poste "autres crédits à la clientèle" - fait également l'objet d'une dépréciation qui est déterminée dans les mêmes conditions.

Instruments financiers

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

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

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

Le groupe Affine n'utilise des instruments dérivés que dans le cadre de sa politique de couverture du risque de taux d'intérêt de la dette. Ces instruments constituent en normes IFRS des actifs et des passifs financiers et doivent être inscrits au bilan pour leur juste valeur.
Les variations de valeur sont directement enregistrées en résultat, sauf dans deux situations où elles sont enregistrées en capitaux propres

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ces passifs concernent la dette relative aux instruments dérivés.
La dette est valorisée au moyen d'une actualisation des flux futurs pour lesquels la société est engagée envers les banques offrant cette couverture.

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

▪ Obligations remboursables en actions (ORA)

1ère émission: 2.000 ORA d'une valeur nominale de 10.000 € émises le 15 octobre 2003, pour une durée de 20 ans, remboursables in fine au prix d'émission initial de 50€ par action (200 actions par ORA), ajusté des éventuels effets dilutifs d'opérations financières sur le capital).
A la suite de l'attribution gratuite de 4% d'actions aux actionnaires le 23 novembre 2005, cette parité a été portée à 208 actions par ORA.
L'assemblée générale d'Affine qui s'est tenue le 26 avril 2007, ayant décidé de diviser par trois l'action Affine par l'attribution de trois actions nouvelles pour chaque action ancienne à compter du 2 juillet 2007, la parité est portée à 624 actions par ORA.

Intérêt annuel

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

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

Amortissement anticipé au gré de la société

A compter du 15/10/2008, la société pourra convertir tout ou partie des ORA en actions si la moyenne des cours de la clôture de l'action sur 40 séances de bourse est supérieure au prix d'émission ajusté.
A compter du 15/10/2013, la société pourra rembourser en numéraire tout ou partie des ORA, avec une notification préalable de trente jours calendaires, à un prix assurant au souscripteur initial, à la date de remboursement effective, après prise en compte des coupons versés les années précédentes et de l'intérêt à payer au titre de la période courue entre la dernière date de paiement des intérêts précédant la date de remboursement anticipé et la date de remboursement effective, un taux de rendement actuariel brut de 11%. Ce prix ne pourra être en aucun cas inférieur au nominal de l'ORA.

Amortissement anticipé au gré du porteur

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

2ème émission : 600 ORA d'une valeur nominale de 16.682 € émises le 29 juin 2005, pour une durée de 20 ans, , remboursables in fine au prix d'émission initial de 83,41€ par action (200 actions par ORA), ajustée des éventuels effets dilutifs d' opérations financières sur le capital) .
A la suite de l'attribution gratuite de 4% d'actions aux actionnaires le 23 novembre 2005, cette parité a été portée à 208 actions par ORA.
L'assemblée générale d'Affine qui s'est tenue le 26 avril 2007, ayant décidé de diviser par trois l'action Affine par l'attribution de trois actions nouvelles pour chaque action ancienne à compter du 2 juillet 2007,la parité est portée à 624 actions par ORA

Intérêt annuel

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

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

Amortissement anticipé au gré de la société

A compter du 29/06/2010, la société pourra convertir tout ou partie des ORA en actions si la moyenne des cours de la clôture de l'action sur 40 séances de bourse est supérieure au prix d'émission ajusté.
A compter du 29/12/2010, la société pourra rembourser en numéraire tout ou partie des ORA, avec une notification préalable de dix jours ouvrés, à un prix assurant au souscripteur initial, à la date de remboursement effective, après prise en compte des coupons versés les années précédentes et de l'intérêt à payer au titre de la période courue entre la dernière date de paiement des intérêts précédant la date de remboursement anticipé et la date de remboursement effective, un taux de rendement actuariel brut de 11%.

Amortissement anticipé au gré du porteur

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

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

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

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

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

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

Titres subordonnés à durée indéterminée TSDI

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

Durée des titres

Les titres sont émis pour une durée indéterminée.

Modalités de remboursement

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

Forme des titres

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

Rang des titres

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

Intérêt annuel

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

Si l'Assemblée Générale Ordinaire :

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

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

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

Affine ne pouvant pas être obligé de verser des coupons ou de rembourser les TSDI en cas de survenance ou de non survenance d'un événement en dehors de son contrôle, l'application de la norme IAS 32 conduit donc à classer les TSDI en totalité en instruments de capitaux propres.
Les distributions relatives à ces instruments, nettes de l'impact fiscal éventuel, seront traitées comme des distributions de dividendes.

Provisions

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

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

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

Actions propres

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

Impôt

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

- **Impôt exigible**

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

Affine a une fiscalité spécifique à savoir :
- un secteur SIIC exonéré d'impôt sur le résultat courant, les plus-values de cessions et les dividendes ;
- un secteur ex-Sicomi exonéré d'impôt sur le résultat courant qui s'applique aux contrats de crédit-bail antérieurs à 1993 ;
- un secteur fiscalisé qui s'applique aux contrats de crédit-bail libre (CBL) signés à compter du 1er janvier 1993 et aux contrats de crédit-bail général (CBG) signés avant le 1er 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 novembre1968, 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	1/5ème salaire mensuel par an
Plus de 15 ans d'ancienneté	1 mois	1/5ème de salaire mensuel pour les 10ères années et 2/15ème au delà de la 10ème année
Plus de 20 ans d'ancienneté	1,5 mois	
Plus de 30 ans d'ancienneté	2 mois	

Le salaire à prendre en considération est le douzième de la rémunération brute des douze derniers mois précédant le licenciement ou, selon la formule la plus avantageuse, le tiers des trois derniers mois.
Les engagements de retraite sont provisionnés dans les comptes selon l'hypothèse d'une mise à la retraite et s'élèvent au 31 décembre 2008 à 328 K€.
Les hypothèses actuarielles retenues pour le calcul de la provision sont :

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

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

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

En matière de plan d'actionnariat du personnel, la norme IFRS 2 prévoit la comptabilisation systématique d'une charge, qu'il s'agisse d'actions à émettre ou existantes, et quelle que soit la stratégie de couverture.
Affine utilise la méthode comptable de la juste valeur unitaire pour valoriser les plans d'attribution gratuite d'actions : l'évaluation repose sur le cours de l'action à la date d'attribution initiale. Aucune hypothèse en matière de probabilité de présence n'est retenue dans le calcul de l'évaluation pendant la période d'acquisition.
La charge est étalée sur la période d'acquisition de 3 ans, sans effet d'actualisation.

3. Périmètre de consolidation

Entreprise à retenir dans le périmètre de consolidation

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

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

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

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

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

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

Méthode de consolidation

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

Périmètre à la clôture

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

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

SCI GOUSSIMO 1	IG	100,00%	62,50%	58,98%
SC GOUSSINVEST	IG	100,00%	62,50%	58.98%
HOLDIMMO SC	IG	98,06%	62,50%	60,44%
SCI COSMO LILLE	IG	100,00%	62,50%	60,44%
SCI COSMO MARSEILLE	IG	100,00%	62,50%	60,44%
SCI COSMO MONTPELLIER	IG	100,00%	62,50%	60,44%
SCI COSMO NANCY	IG	100,00%	62,50%	60,44%
SCI COSMO NANTES	IG	100,00%	62,50%	60,44%
SCI NUMERO 1	IG	100,00%	63,74%	61,64%
SCI NUMERO 2	IG	100,00%	63,74%	61,64%
SCI PM MURS	IG	100,00%	63,74%	61,64%
SCI 36	IG	100,00%	63,74%	61,64%
SCI COSMO SAINT ETIENNE	IG	100,00%	62,50%	60,44%
SCI COSMO TOULOUSE	IG	100,00%	62,50%	60,44%
SCI COSMO VALBONNE	IG	100,00%	62,50%	60,44%

(1) Sous-consolidation
(2) Nom commercial Logiffine

Les principaux évènements 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 1er 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 1er exercice d'une durée différente à 12 mois :

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

Co-entreprises (sociétés intégrées proportionnellement)

Les co-entrepreneurs des opérations de promotion immobilière réalisées par le groupe Promaffine sont des sociétés reconnues pour leur compétence et leur solidité.
Nous n'avons pas connaissance de passifs pour lesquels le groupe Affine serait conjointement responsable avec le co-entrepreneur.

Entreprises associées (sociétés mises en équivalence)

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

4. Activités en cours d'abandon

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

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

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

Le tableau de flux de trésorerie a également été modifié.

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

- Impact sur l'actif du bilan

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

- Impact sur le passif du bilan

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

- Impact sur le compte de résultat

Seules les rubriques ayant été mouvementées sont mentionnés.

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

5. Gestion du risque financier

Impact des instruments financiers sur la situation financière et la performance

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

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

Nature et étendue des risques liés aux instruments financiers :

- Risque de crédit

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

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

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

Conformément aux exigences réglementaires (CRB n° 93-05), la société limite ses engagements en crédit-bail sur un client ou sur un groupe à 25 % de ses fonds propres (soit au 31 décembre 2008 à 101,3 M€ ; cf. déclaration 4003i contrôle des grands risques et des risques bruts sur base consolidée).
Cette limite interne est revue annuellement, sans nécessairement faire l'objet d'un réajustement. Une règle complémentaire limite la somme des risques dont l'encours individuel est supérieur à 10% des fonds propres, à huit fois le montant des fonds propres.
Affine fixe également une marge minimale de 1,50%, pour les dossiers à taux variable comme pour les dossiers à taux fixe.

On entend par groupe de clients, les clients pour lesquels un contrôle, direct ou indirect, est exercé par l'un sur l'autre, et les personnes qui sont liées par des contrats de garantie croisés ou qui entretiennent entre elles des relations d'affaires prépondérantes, notamment lorsqu'elles sont liées par des contrats de sous-traitance ou de franchise.
Actuellement aucun groupe de clients ne dépasse en risque net le seuil de 10% des fonds propres.
Les biens immobiliers pour lesquels le Groupe a été alerté sur une possible fragilité font l'objet d'une expertise immobilière annuelle.

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

➢Risque de liquidité

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

- un état quotidien de la trésorerie établi par la direction financière et transmis à la direction générale après interrogation de l'ensemble des comptes bancaires,

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

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

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

➢Risque de taux

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

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

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

➢Risque de change

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

➢Risque de contrepartie

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

➢Ratio de structure financière

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

➢Covenants financiers

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

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

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

Tous les covenants sont respectés.

➢Gestion du capital

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

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

Les objectifs du groupe en matière de fonds propres sont :

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

L'objectif quantitatif est de maintenir un ratio de solvabilité supérieur à 20%, grâce à la conjugaison de la rentabilité des actifs immobiliers, la gestion de distribution des dividendes et du taux d'endettement, l'appel au marché tant en capital qu'en instruments financiers assimilés à des capitaux propres (tel que des ORA et des TSDI).
Les ORA et les TSDI, compte tenu de leur nature sont considérées non pas comme de la dette, mais comme un élément des capitaux propres.

6. Information sectorielle

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

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

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

* Les passifs non affectés comprennent les capitaux propres.

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

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

6. Information sectorielle (suite)

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

* Les passifs non affectés comprennent les capitaux propres.

6. Information sectorielle (suite)

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

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

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

7. Notes sur le bilan actif

Note 7.1 - Actions et autres titres à revenus variables

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

Les actions propres sont reclassées en diminution des capitaux propres.

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

Note 7.2 – Instruments dérivés

Le montant de 86 K€ est constitué de la juste valeur des instruments dérivés.
La majeure partie des instruments dérivés se retrouve au 31 décembre 2008 dans le poste « Passifs financiers à la juste valeur par résultat » pour 10 149 K€ contre 368 K€ au 31 décembre 2007.

Note 7.3 – Actifs financiers disponibles à la vente

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

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

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

Variation des dépréciations des actifs financiers disponibles à la vente

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

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

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
A vue	**24 845**	**24 845**	-	-	-
Comptes	24 765	24 765	-	-	-
Créances rattachées	80	80	-	-	-
A terme	-	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-	-
Créances rattachées	-	-	-	-	-
Total au 31/12/2008	**24 845**	**24 845**	-	-	-

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
A vue	**41 974**	**41 974**	-	-	-
Comptes	41 870	41 870	-	-	-
Créances rattachées	104	104	-	-	-
A terme			-	-	-
Prêts			-	-	-
Créances rattachées			-	-	-
Total au 31/12/2007	**41 974**	**41 974**	-	-	-

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

Ce poste enregistre les comptes d'avance représentant le décalage cumulé entre le montant des loyers facturés et les appels de fonds en trésorerie dans le cadre de contrats de location financement non SICOMI et les avances de trésorerie faites à des sociétés du groupe.

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
Autres crédits clientèle nets	**14 472**	**1 051**	**68**	**1 026**	**12 326**
Prêts aux sociétés liées	14 459	1 038	68	1 026	12 326
Créances rattachées	13	13			
Comptes ordinaires débiteurs	**5 262**	**5 262**			
Prêts	5 151	5 151			
Créances rattachées	111	111			
Créances rattachées sur immeubles de placement	**17 526**	**15 964**	**335**	**1 227**	
Créances clients (prestations de services)	**1 464**	**1 464**			
Total au 31/12/2008	**38 724**	**23 741**	**403**	**2 253**	**12 326**

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
Autres crédits clientèle nets	**13 088**	**609**	**108**	**74**	**12 297**
Prêts aux sociétés liées	13 084	605	108	74	12 297
Créances rattachées	4	4	-	-	-
Comptes ordinaires débiteurs	**2 124**	**2 124**	-	-	-
Prêts	1 563	1 563	-	-	-
Créances rattachées	561	561	-	-	-
Créances rattachées sur immeubles de placement	**14 329**	**12 548**	**335**	**1 447**	-
Créances clients (prestations de services)	**34 445**	**34 445**	-	-	-
Total au 31/12/2007	**63 986**	**49 726**	**442**	**1 521**	**12 297**

Détail des créances rattachées nettes (immeubles de placement)

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

Variation des dépréciations des créances douteuses (immeubles de placement)

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

Détail des créances clients (prestations de services)

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

Variation des dépréciations des créances douteuses (prestations de services)

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

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

Note 7.6 – Opérations de location financement et créances rattachées

Echéances des créances (hors créances rattachées)

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

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
Opérations en location	106 589	4 947	15 647	50 832	35 163
Opérations en cours					
Total au 31/12/2007	**106 589**	**4 947**	**15 647**	**50 832**	**35 163**

Détail des créances

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

Variation des dépréciations des créances douteuses (location financement)

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

Variation des investissements bruts

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

Variation des amortissements financiers

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

Note 7.7 – Actifs d'impôts différés

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

Note 7.8 – Autres actifs

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

Variation des dépréciations des stocks

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

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

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

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

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

Note 7.10 – Actifs non courants destinés à être cédés

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

Note 7.11 – Participations dans les entreprises mises en équivalence

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

[1] Sous-consolidation

Note 7.12 – Immeubles de placement

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

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

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

Il n'existe plus d'immeuble dans la catégorie des Immobilisations Temporairement Non Louées au 31 décembre 2008.
Par ailleurs, la ligne "variations de périmètre" correspond aux regroupements d'entreprise (IFRS 3) alors que les lignes "Augmentations" et "Diminutions" traduisent les opérations sur des actifs (IAS 40). Ainsi, dans le cadre d'une nouvelle société consolidée, les actifs sous-jacents sont inclus dans la colonne "variation de périmètre".

Note 7.13 – Immobilisations corporelles et incorporelles

Variation des immobilisations corporelles

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

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

Variation des immobilisations incorporelles

En milliers d'euros	Exploitation	Fonds de commerce	Total
Début d'exercice	**2 150**	**2 126**	**4 276**
Augmentations	**2439**		**2 439**
Acquisitions de l'exercice	2 439		2 439
Diminutions	**(128)**		**(128)**
Mise au rebut			
Cessions	(128)		(128)
Virements de poste à poste	**(2 607)**	**(2 126)**	**(4 733)**
Transferts de secteur			
Fin d"exercice au 31/12/2008	**1 854**	**-**	**1 854**

Variation des amortissements et dépréciations

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

Note 7.14 – Goodwill

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

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

8. Notes sur le bilan passif

Note 8.1 – Dettes envers les établissements de crédit

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
A vue	**6 718**	**6 718**			
Comptes	6 711	6 711			
Dettes rattachées	7	7			
A terme	**720 257**	**187 008**	**33 411**	**219 768**	**280 070**
Emprunts	716 736	183 486	33 411	219 768	280 070
Dettes rattachées	3 522	3 522			
Total au 31/12/2008	**726 975**	**193 726**	**33 411**	**219 768**	**280 070**
Dont taux fixe	**107 990**	**12 646**	**15 982**	**57 067**	**22 294**
Dont taux variable	**608 745**	**170 840**	**17 429**	**162 701**	**257 776**

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

En milliers d'euros	Postes du Bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
A vue	**5 260**	**5 260**			
Comptes	5 258	5 258			
Dettes rattachées	2	2			
A terme	**564 184**	**51 325**	**76 637**	**229 390**	**206 833**
Emprunts	561 915	49 056	76 637	229 390	206 833
Dettes rattachées	2 269	2 269			
Total au 31/12/2007	**569 444**	**56 585**	**76 637**	**229 390**	**206 833**
Dont taux fixe	**166 500**	**26 346**	**9 915**	**76 053**	**54 185**
Dont taux variable	**395 415**	**22 709**	**66 721**	**153 337**	**152 648**

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

Note 8.2 – Dettes envers la clientèle

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
Autres dettes à vue	**929**	**929**			
Comptes ordinaires	869	869			
Autres sommes dues					
Dettes rattachées	60	60			
Autres dettes à terme	**12 023**	**942**	**1 037**	**7 176**	**2 869**
Comptes et emprunts à terme	12 023	942	1 037	7 176	2 869
Dettes rattachées					
Total au 31/12/2008	**12 952**	**1 870**	**1 037**	**7 176**	**2 869**

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
Autres dettes à vue	**1 133**	**1 133**	**-**	**-**	**-**
Comptes ordinaires	942	942	-	-	-
Autres sommes dues	-	-	-	-	-
Dettes rattachées	191	191	-	-	-
Autres dettes à terme	**11 109**	**228**	**687**	**7 568**	**2 626**
Comptes et emprunts à terme	11 109	228	687	7 568	2 626
Dettes rattachées					
Total au 31/12/2007	**12 242**	**1 361**	**687**	**7 568**	**2 626**

Note 8.3 – Dettes représentées par un titre

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
Certificats de trésorerie	30 675	30 675			
Dettes rattachées	(588)	(588)			
Total au 31/12/2008	**30 087**	**30 087**			

Note 8.4 – Passifs d'impôts différés

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

Note 8.5 – Autres passifs

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

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

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

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

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

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

Note 8.8 – Provisions

En milliers d'euros	Solde d'ouverture	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
Total	**5 706**	**1 079**	**(23)**	**(2 613)**	**(386)**	**3 762**

Note 8.8 – Capitaux propres

Actions autorisées, émises et libérées

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

Actions propres

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

Autres variations des capitaux propres

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

9. Notes sur le compte de résultat

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

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

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

Note 9.2 – Produits d'intérêts sur la clientèle

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

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

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

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

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

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

Note 9.5 –Charges d'intérêts sur la clientèle

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

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

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

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

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

Note 9.8 – Marges brutes des autres activités

Marge brute des opérations de location financement

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

Marge brute des opérations immobilières

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007 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	-	-	-
Sous total des produits	**79 543**	**171 824**	**(92 281)**
Charges s/op. promotion	(75 473)	(160 849)	85 377
Travaux sur contrats de promotion	-	-	-
Rétrocessions d'honoraires	-	(255)	255
Impôts et taxes	(1)	(97)	96
Sous total des charges	**(75 474)**	**(161 201)**	**85 727**
Total	**4 069**	**10 623**	**(6 553)**

Marge brute des immeubles de placement

En milliers d'euros	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007 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
Sous total des produits	**120 022**	**154 503**	**(34 481)**
Résultats déficitaires des sociétés immobilières	-	-	-
Honoraires de commercialisation	(1 974)	(2 198)	225
Charges refacturables	(13 551)	(9 383)	(4 168)
Charges non refacturables	(10 239)	(8 618)	(1 622)
Moins-values de cessions	(19 527)	(4 576)	(14 952)
Variation de juste valeur négative	(51 898)	(17 906)	(33 992)
Sous total des charges	**(97 190)**	**(42 681)**	**(54 509)**
Total	**22 832**	**111 822**	**(88 989)**

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

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

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

Marge brute des autres opérations d'exploitation

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

Note 9.9 – Charges générales d'exploitation

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

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

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

Note 9.11 – Coût du risque

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

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

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

Note 9.13 – Gains ou pertes nets sur autres actifs

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

Note 9.14 – Variation de valeurs des goodwill

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

Note 9.15 – Impôt sur les bénéfices

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

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

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

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

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

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

Note 9.17 – Résultats par action

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

Le calcul du résultat net dilué par action respecte la norme IAS 33. Le résultat par action doit être ajusté de l'impact maximal de la conversion en actions ordinaires des instruments dilutifs (obligations convertibles ou bons de souscription d'actions). Les Obligations Remboursables en Actions émises par Affine le 15 octobre 2003 et le 29 juin 2005 entrent dans la catégorie des instruments dilutifs.
Au numérateur, le résultat net part du groupe est augmenté des économies de frais financiers réalisées en cas de conversion, pour leur montant net d'impôt, le cas échéant.
Au dénominateur, la moyenne pondérée des titres en circulation est corrigée du nombre maximal de titres susceptibles d'être émis. Le calcul de la dilution lors de l'année d'émission est effectué prorata temporis en fonction de la date d'émission du nouvel instrument. Pour les années suivantes, la conversion est supposée effectuée au premier jour de l'exercice. La moyenne pondérée des titres est portée à 9 575 299 titres compte tenu d'une moyenne de 1 622 400 actions nouvelles issues de la conversion des ORA.
Compte tenu des retraitements décrits ci-dessus, le résultat net par action dilué s'élève à (3,92) € en 2008 contre 8,11 € en 2007.

10. Engagements et éventualités

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les contrats de location financement, dans le cas où Affine est bailleur, concernent des contrats sans dispositions particulières.
Trois types de contrats existent dans le Groupe :

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

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

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

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

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

L'ensemble du patrimoine du groupe Affine est localisé en France et en Europe. Les contrats de location simple en France, dans le cas où Affine est bailleur, concernent généralement des baux commerciaux de 3/6/9 ans ; le preneur seul pouvant le résilier à chaque triennale moyennant un préavis de six mois (usages locaux) donné par lettre recommandée par AR. Les parties peuvent cependant déroger contractuellement à cette disposition de résiliation triennale.
Le loyer est habituellement perçu trimestriellement, terme d'avance, et est indexé annuellement et en totalité sur l'indice INSEE du coût de la construction. Le loyer peut être progressif ou constant et peut comporter des franchises ou des paliers mais est en tout état de cause déterminé dès la signature du bail et pour sa durée. L'ensemble des charges, les impôts fonciers et les taxes sur les bureaux sont généralement à la charge du preneur.
Dans certains cas, Affine utilise une part variable dans les loyers mais elle reste marginale.

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

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

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

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

Engagements donnés

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

Engagements reçus

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

11. Instruments financiers

Actifs financiers évalués en juste valeur en contrepartie du résultat

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

12. Effectifs

Effectif moyen pondéré pendant l'exercice

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

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

13. Avantages du personnel

Pensions et autres avantages postérieurs à l'emploi

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

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

Droit Individuel à la Formation

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

Actions gratuites

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

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

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

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

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

Nombre d'actions réellement attribuées :

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

14. Informations relatives aux parties liées

Rémunération des organes de direction et d'administration

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

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

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

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

Actions gratuites

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

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

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

	2006	2007	Total
Mandataires sociaux	15 900	17 550	33 450

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

Nombre d'actions réellement attribuées :

	2006	2007	Total
Mandataires sociaux	15 900	17 550	33 450

Achats de biens et de prestations de services

Néant.

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

Néant.

Prêts consentis à des parties liées

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

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

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

Aucune garantie n'a été reçue.

En milliers d'euros	2008
Charges d'intérêts sur les dettes consenties	
Eudip Three SA	-
Total des charges d'intérêts sur les dettes consenties	**-**

Transactions et soldes d'opérations avec des parties liées

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

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

Exercices couverts : 2008 -2007

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

16. Evénements postérieurs à la date de clôture

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