

**Rapport de gestion**

**2007**

**Deuxième partie : Rapport financier**





## Sommaire

<b>Comptes consolidés</b>	<b>02</b>
Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés	02
Compte de résultat	03
Bilan	05
Tableau de variation des capitaux propres	06
Tableau des flux de trésorerie	09
Annexe	10
<b>Comptes annuels</b>	<b>53</b>
Rapport général des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels	53
Bilan	54
Hors-bilan	56
Compte de Résultat	57
Annexe	58
Résultat des cinq derniers exercices	84
<b>Conventions</b>	<b>85</b>
Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés	85
Liste des conventions libres	87
<b>Opérations sur le capital</b>	<b>89</b>
Rapport du Conseil d'Administration sur la réalisation des opérations d'achat d'actions de la société	89
Rapport du Conseil d'Administration sur les attributions d'actions gratuites aux salariés et dirigeants	90
Rapport des Commissaires aux Comptes sur la réduction du capital par annulation d'actions	91
Rapport du Conseil d'Administration sur les décisions extraordinaires présentées à l'Assemblée Générale Mixte du 9 avril	91
<b>Mandataires sociaux</b>	<b>92</b>
Liste des mandats exercés par les mandataires sociaux	92
Informations relatives à la rémunération et aux avantages de toute nature versés durant l'exercice 2007 à chaque mandataire social par les sociétés du groupe	95
Informations relatives aux opérations réalisées sur les titres de la société par les dirigeants, les personnes assimilées et leurs proches	96
<b>Conseil d'Administration et contrôle interne</b>	<b>97</b>
Rapport de la Présidente	97
Rapport des Commissaires aux Comptes sur le rapport du Président	101
Attestation des responsables du rapport financier annuel	102

## Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2007

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de la société Affine S.A. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2007, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

### I. Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en oeuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes.

Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes consolidés 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.

### II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

#### Principes comptables

La note 2 aux états financiers « Principes et méthodes comptables – Comptabilisation des obligations remboursables en actions et des titres subordonnés à durée indéterminée » expose les méthodes comptables relatives à ces instruments et à la rémunération des obligations remboursables en actions ainsi qu'aux distributions relatives aux titres subordonnés à durée indéterminée.

Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus et des informations fournies dans les notes aux états financiers et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

#### Estimations comptables

Les estimations réalisées par le groupe portent notamment sur la valeur recouvrable des immeubles de placement.

La note 2 aux états financiers « Principes et méthodes comptables – Méthode d'évaluation des immeubles en patrimoine » expose la méthode comptable retenue pour la valorisation des immeubles de placement. Les immeubles de placement sont ainsi comptabilisés à leur valeur de marché, celle-ci étant déterminée le plus souvent par des experts indépendants, qui valorisent le patrimoine de la société. Nos travaux ont notamment consisté à examiner les rapports des experts indépendants, à apprécier les hypothèses retenues, et à vérifier que la note 2 aux états financiers fournit une information appropriée.

Dans le cadre de nos appréciations, nous nous sommes assurés du caractère raisonnable de ces estimations.

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.

### III. Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, à la vérification 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.

Fait à Paris La Défense et Paris, le 25 mars 2008  
Les Commissaires aux Comptes

KPMG Audit  
Isabelle GOALEC

Cailliau Dedouit et Associés  
Rémi SAVOURNIN

Compte de résultat (en milliers d'euros)	Note	31/12/2007	31/12/2006 retraité
<b>INTÉRÊTS ET PRODUITS ASSIMILÉS</b>		<b>9 430</b>	<b>8 253</b>
Sur titres à revenu fixe disponibles à la vente		91	-
Sur prêts et créances sur établissements de crédit	[9.1]	1 681	538
Sur prêts et créances sur la clientèle	[9.2]	211	130
Sur actifs financiers détenus jusqu'à l'échéance		-	-
Sur instruments dérivés de couverture		-	-
Sur opérations de location financement	[9.3]	7 446	7 585
Sur créances dépréciées		-	-
<b>INTÉRÊTS ET CHARGES ASSIMILÉS</b>		<b>35 063</b>	<b>23 074</b>
Sur dettes envers les établissements de crédit	[9.4]	34 369	22 494
Sur dettes envers la clientèle	[9.5]	640	579
Sur dettes représentées par un titre		-	-
Sur dettes subordonnées		54	-
Sur opérations de location financement		-	-
Sur prêts et créances		-	-
<b>COMMISSIONS (PRODUITS)</b>		-	-
<b>COMMISSIONS (CHARGES)</b>		<b>3 218</b>	<b>1 141</b>
<b>GAINS OU PERTES NETS SUR ACTIFS FINANCIERS À LA JUSTE VALEUR PAR RÉSULTAT</b>	[9.7]	<b>2 264</b>	<b>1 301</b>
<b>GAINS OU PERTES NETS SUR ACTIFS FINANCIERS DISPONIBLES À LA VENTE</b>	[9.8]	<b>4 297</b>	<b>624</b>
<b>PRODUITS DES AUTRES ACTIVITÉS</b>	[9.9]	<b>355 427</b>	<b>274 730</b>
Produits sur opérations de location financement		16 145	46 199
Produits des opérations immobilières		171 824	90 103
Produits sur immeubles de placement		154 503	130 624
Autres produits d'exploitation divers		12 955	7 805
<b>CHARGES DES AUTRES ACTIVITÉS</b>	[9.9]	<b>221 528</b>	<b>167 240</b>
Charges sur opérations de location financement		13 397	43 779
Charges sur opérations immobilières		161 201	79 377
Charges sur immeubles de placement		42 681	39 562
Autres charges d'exploitation diverses		4 248	4 522
<b>PRODUIT NET BANCAIRE</b>		<b>111 609</b>	<b>93 453</b>
<b>CHARGES GÉNÉRALES D'EXPLOITATION</b>	[9.10]	<b>33 739</b>	<b>24 862</b>
<b>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES</b>	[9.11]	<b>2 614</b>	<b>539</b>
<b>RÉSULTAT BRUT D'EXPLOITATION</b>		<b>75 256</b>	<b>68 052</b>
<b>COÛT DU RISQUE</b>	[9.12]	<b>(1 564)</b>	<b>(920)</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>73 691</b>	<b>67 132</b>
<b>QUOTE-PART DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE</b>		<b>2 426</b>	<b>1 241</b>
<b>GAINS OU PERTES NETS SUR AUTRES ACTIFS</b>	[9.13]	<b>12 706</b>	<b>323</b>
<b>VARIATION DE VALEURS DES GOODWILL</b>	[9.14]	<b>(1 365)</b>	<b>42</b>
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT</b>		<b>87 458</b>	<b>68 737</b>
<b>IMPÔT SUR LES BÉNÉFICES</b>	[9.15]	<b>4 090</b>	<b>(4 781)</b>
<b>RÉSULTAT NET D'IMPÔT DES ACTIVITÉS ARRÊTÉES OU EN COURS DE CESSION</b>	[9.16]	<b>59</b>	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>		<b>91 607</b>	<b>63 956</b>
<b>RÉSULTAT NET - PART DES MINORITAIRES</b>		<b>13 448</b>	<b>4 990</b>
<b>RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE</b>		<b>78 159</b>	<b>58 966</b>
Par action (en euros)	[9.17]	<b>9,76</b>	<b>21,92</b>
Par action après dilution (en euros)	[9.17]	<b>8,11</b>	<b>18,45</b>

## Bilan consolidé

ACTIF (en milliers d'euros)	Note	31/12/2007	31/12/2006 retraité
Caisse, Banques centrales, CCP		129	14
<b>ACTIFS FINANCIERS À LA JUSTE VALEUR PAR RÉSULTAT</b>		<b>12 763</b>	<b>10 370</b>
Obligations et autres titres à revenu fixe		3 413	-
Actions et autres titres à revenu variable	[7.1]	5 834	8 902
Instruments dérivés	[7.2]	3 516	1 468
<b>INSTRUMENTS DÉRIVÉS DE COUVERTURE</b>		-	-
<b>ACTIFS FINANCIERS DISPONIBLES À LA VENTE</b>	[7.3]	<b>57 713</b>	<b>36 446</b>
<b>PRÊTS ET CRÉANCES SUR LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT</b>	[7.4]	<b>41 974</b>	<b>11 604</b>
Comptes ordinaires débiteurs		41 870	11 437
Comptes et prêts à terme		-	140
Créances rattachées		104	27
Opérations de location financement et créances rattachées		-	-
<b>PRÊTS ET CRÉANCES SUR LA CLIENTÈLE</b>	[7.5]	<b>172 552</b>	<b>166 106</b>
Autres crédits à la clientèle		13 088	4 527
Comptes ordinaires débiteurs		2 124	2 182
Créances rattachées sur immeubles de placement		14 329	5 967
Créances clients (prestations de service)		34 445	21 675
Opérations de location financement et créances rattachées	[7.6]	108 567	131 754
<b>ÉCART DE RÉÉVALUATION DES PORTEFEUILLES COUVERTS EN TAUX</b>		-	-
<b>ACTIFS FINANCIERS DÉTENUS JUSQU'À L'ÉCHÉANCE</b>		-	-
<b>ACTIFS D'IMPÔTS COURANTS</b>		<b>1 801</b>	<b>3 928</b>
<b>ACTIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS</b>	[7.7]	<b>1 477</b>	<b>1 038</b>
<b>AUTRES ACTIFS</b>	[7.8]	<b>83 260</b>	<b>82 191</b>
Acomptes sur dividendes versés au cours de l'exercice		3 649	4 949
Actifs divers		79 611	77 242
<b>ACTIFS NON COURANTS DESTINÉS À ÊTRE CÉDÉS</b>	[7.9]	<b>38 256</b>	<b>2 890</b>
<b>PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE</b>	[7.10]	<b>28 614</b>	<b>25 093</b>
<b>IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	[7.11]	<b>912 591</b>	<b>665 968</b>
Immobilisations en location		912 591	665 343
Immobilisations temporairement non louées		-	625
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	[7.12]	<b>3 643</b>	<b>48 078</b>
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	[7.12]	<b>1 383</b>	<b>2 834</b>
<b>GOODWILL</b>	[7.13]	<b>6 907</b>	<b>6 942</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>1 363 065</b>	<b>1 063 503</b>

## Bilan consolidé (suite)

PASSIF (en milliers d'euros)	Note	31/12/2007	31/12/2006 retraité
<b>BANQUES CENTRALES, CCP</b>		-	-
<b>PASSIFS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR PAR RÉSULTAT</b>		<b>1 152</b>	<b>833</b>
<b>INSTRUMENTS DÉRIVÉS DE COUVERTURE</b>		-	-
<b>DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT</b>	[8.1]	<b>588 045</b>	<b>562 512</b>
Comptes ordinaires créditeurs		5 260	9 273
Comptes et emprunts à terme		582 785	553 238
<b>DETTES ENVERS LA CLIENTÈLE</b>	[8.2]	<b>12 242</b>	<b>10 220</b>
Comptes ordinaires créditeurs		1 133	1 042
Autres sommes dues		-	15
Comptes et emprunts à terme		11 109	9 163
<b>DETTES REPRÉSENTÉES PAR UN TITRE</b>	[8.3]	<b>24 919</b>	-
<b>ÉCART DE RÉÉVALUATION DES PORTEFEUILLES COUVERTS EN TAUX</b>		-	-
<b>PASSIFS D'IMPÔTS COURANTS</b>		<b>8 686</b>	<b>8 423</b>
<b>PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS</b>	[8.4]	<b>25 689</b>	<b>21 351</b>
<b>AUTRES PASSIFS</b>	[8.5]	<b>126 645</b>	<b>101 063</b>
<b>DETTES LIÉES AUX ACTIFS NON COURANTS DESTINÉS A ÊTRE CÉDÉS</b>		-	-
<b>PROVISIONS</b>	[8.6]	<b>5 706</b>	<b>5 050</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	[8.7]	<b>569 982</b>	<b>354 051</b>
<b>CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE</b>		<b>469 244</b>	<b>317 986</b>
<b>CAPITAL ET RÉSERVES LIÉES</b>		<b>171 495</b>	<b>101 633</b>
Capital		47 700	47 600
Primes		23 787	23 439
Composante capital des instruments hybrides		105 406	31 038
Actions propres		(5 399)	(444)
<b>AUTRES RÉSERVES</b>		<b>184 247</b>	<b>143 820</b>
<b>GAINS OU PERTES LATENTS OU DIFFÉRÉS</b>		<b>35 344</b>	<b>13 566</b>
Gains ou pertes latents sur instruments dérivés		-	-
Gains ou pertes latents sur actifs disponibles à la vente		35 344	13 566
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>		<b>78 159</b>	<b>58 966</b>
<b>INTÉRÊTS MINORITAIRES</b>		<b>100 738</b>	<b>36 065</b>
Part des minoritaires dans les réserves consolidées		87 290	31 075
Part des minoritaires dans les résultats consolidés		13 448	4 990
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>1 363 065</b>	<b>1 063 503</b>

## Tableau de variation des capitaux propres

(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)
<b>Capitaux propres au 31/12/2005</b>	<b>47 305</b>	<b>52 129</b>	<b>(386)</b>	<b>103 391</b>	<b>202 438</b>
Incidence de l'adoption des normes IAS/IFRS	-	-	-	-	-
JV des immeubles de placement	-	-	-	-	-
Affectation du résultat	-	-	-	52 618	52 618
<b>Capitaux propres au 01/01/2006</b>	<b>47 305</b>	<b>52 129</b>	<b>(386)</b>	<b>156 009</b>	<b>255 056</b>
Augmentation de capital	295	1 320	-	30	1 645
Élimination des titres auto-détenus	-	-	(58)	-	(58)
Émission d'actions de préférence	-	-	-	-	-
Composante capitaux propres des instruments hybrides	-	1 029	-	-	1 029
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions	-	-	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	(10 883)	(10 883)
<b>Sous-total des mouvements liés aux actionnaires</b>	<b>295</b>	<b>2 349</b>	<b>(58)</b>	<b>(10 853)</b>	<b>(8 267)</b>
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations affectant les capitaux propres	-	-	-	-	-
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations rapportées au résultat	-	-	-	-	-
Résultat 2006	-	-	-	-	-
<b>Sous-total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires	-	-	-	-	-
Changements de méthodes comptables	-	-	-	-	-
Quote-part dans les variations de capitaux propres dans les entreprises mises en équivalence	-	-	-	-	-
Autres variations	-	-	-	**(1 335)	(1 335)
<b>Capitaux propres au 31/12/2006</b>	<b>47 600</b>	<b>54 477</b>	<b>(444)</b>	<b>143 821</b>	<b>245 454</b>
Affectation du résultat 2006	-	-	-	58 966	58 966
<b>Capitaux propres au 01/01/2007</b>	<b>47 600</b>	<b>54 477</b>	<b>(444)</b>	<b>202 787</b>	<b>304 420</b>
Augmentation de capital	100	348	-	(49)	398
Élimination des titres auto-détenus	-	-	(4 955)	-	(4 955)
Émission 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	-	-	-	(12 150)	(12 150)
<b>Sous-total des mouvements liés aux actionnaires</b>	<b>100</b>	<b>74 716</b>	<b>(4 955)</b>	<b>(12 199)</b>	<b>57 661</b>
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations affectant les capitaux propres	-	-	-	-	-
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations rapportées au résultat	-	-	-	-	-
Résultat 2007	-	-	-	-	-
<b>Sous-total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires	-	-	-	236	236
Changements de méthodes comptables	-	-	-	-	-
Quote-part dans les variations de capitaux propres des entreprises mises en équivalence	-	-	-	-	-
Autres variations	-	-	-	*(6 577)	(6 577)
<b>Capitaux propres au 31/12/2007</b>	<b>47 700</b>	<b>129 194</b>	<b>(5 399)</b>	<b>184 247</b>	<b>355 742</b>

\* Dont (4 935) sur les ORA et les TSDI, (3 999) affectation de résultat, (2 493) frais de IPO, 1 357 régul. résultat 2006, sur Banimmco, 584 sur réduction capital BFI.

\*\* Dont (1 489) sur les ORA, 80 sur augmentation de capital de BFI.



## Tableau de variation des capitaux propres (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)
<b>Capitaux propres au 31/12/2005</b>	-	-	<b>7 185</b>	-	<b>7 185</b>
Incidence de l'adoption des normes IAS/IFRS	-	-	-	-	-
Affectation du résultat	-	-	-	-	-
<b>Capitaux propres au 01/01/2006</b>	-	-	<b>7 185</b>	-	<b>7 185</b>
Augmentation de capital	-	-	-	-	-
Élimination des titres auto-détenus	-	-	-	-	-
Émission d'actions de préférence	-	-	-	-	-
Composante capitaux propres des instruments hybrides	-	-	-	-	-
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions	-	-	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	-	-
<b>Sous-total des mouvements liés aux actionnaires</b>	-	-	-	-	-
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations affectant les capitaux propres	-	-	6 381	-	6 381
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations rapportées au résultat	-	-	-	-	-
Résultat 2006	-	-	-	-	-
<b>Sous-total</b>	-	-	<b>6 381</b>	-	<b>6 381</b>
Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires	-	-	-	-	-
Changements de méthodes comptables	-	-	-	-	-
Quote-part dans les variations de capitaux propres des entreprises mises en équivalence	-	-	-	-	-
Autres variations	-	-	-	-	-
<b>Capitaux propres au 31/12/2006</b>	-	-	<b>13 566</b>	-	<b>13 566</b>
Affectation du résultat 2006	-	-	-	-	-
<b>Capitaux propres au 01/01/2007</b>	-	-	<b>13 566</b>	-	<b>13 566</b>
Augmentation de capital	-	-	-	-	-
Élimination des titres auto-détenus	-	-	-	-	-
Émission d'actions de préférence	-	-	-	-	-
Composante capitaux propres des instruments hybrides	-	-	-	-	-
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions	-	-	-	-	-
Distribution de dividendes	-	-	-	-	-
<b>Sous-total des mouvements liés aux actionnaires</b>	-	-	-	-	-
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations affectant les capitaux propres	-	-	21 778	-	21 778
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations rapportées au résultat	-	-	-	-	-
Résultat 2007	-	-	-	-	-
<b>Sous-total</b>	-	-	<b>21 778</b>	-	<b>21 778</b>
Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires	-	-	-	-	-
Changements de méthodes comptables	-	-	-	-	-
Quote-part dans les variations de capitaux propres des entreprises mises en équivalence	-	-	-	-	-
Autres variations	-	-	-	-	-
<b>Capitaux propres au 31/12/2007</b>	-	-	<b>35 344</b>	-	<b>35 344</b>

## Tableau de variation des capitaux propres (suite)

(en milliers d'euros)	Report des sous-totaux (1) + (2)	Résultat net part du groupe	Capitaux propres part du groupe	Capitaux propres part des minoritaires	Total capitaux propres consolidés
<b>Capitaux propres au 31/12/2005</b>	<b>209 623</b>	<b>52 618</b>	<b>262 241</b>	<b>1 100</b>	<b>263 341</b>
Incidence de l'adoption des normes IAS/IFRS		-	-		
JV des immeubles de placement	-	-	-	-	-
Affectation du résultat	52 618	(52 618)	-	-	-
<b>Capitaux propres au 01/01/2006</b>	<b>262 241</b>	<b>-</b>	<b>262 241</b>	<b>1 100</b>	<b>263 341</b>
Augmentation de capital	1 645	-	1 645	23	1 668
Élimination des titres auto-détenus	(58)	-	(58)	-	(58)
Émission d'actions de préférence	-	-	-	-	-
Composante capitaux propres des instruments hybrides	1 029	-	1 029	-	1 029
Transactions dont le paiement est fondé sur des actions	-	-	-	-	-
Distribution de dividendes	(10 883)	-	(10 883)	(1 744)	(12 627)
<b>Sous-total des mouvements liés aux actionnaires</b>	<b>(8 267)</b>	<b>-</b>	<b>(8 267)</b>	<b>(1 721)</b>	<b>(9 988)</b>
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations affectant les capitaux propres	6 381	-	6 381	(4)	6 377
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations rapportées au résultat	-	-	-	-	-
Résultat 2006	-	58 966	58 966	4 990	63 956
<b>Sous-total</b>	<b>6 381</b>	<b>58 966</b>	<b>65 347</b>	<b>4 986</b>	<b>70 333</b>
Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires	-	-	-	31 572	31 572
Changements de méthodes comptables	-	-	-	-	-
Quote-part dans les variations de capitaux propres des entreprises mises en équivalence	-	-	-	-	-
Autres variations	(1 335)		(1 335)	128	(1 207)
<b>Capitaux propres au 31/12/2006</b>	<b>259 020</b>	<b>58 966</b>	<b>317 986</b>	<b>36 065</b>	<b>354 051</b>
Affectation du résultat 2006	58 966	(58 966)	-	-	-
<b>Capitaux propres au 01/01/2007</b>	<b>317 986</b>	<b>-</b>	<b>317 986</b>	<b>36 065</b>	<b>354 051</b>
Augmentation de capital	398	-	398	56 705	57 103
Élimination des titres auto-détenus	(4 955)	-	(4 955)	-	(4 955)
Émission 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	(12 150)	-	(12 150)	(9 818)	(21 968)
<b>Sous-total des mouvements liés aux actionnaires</b>	<b>57 661</b>	<b>-</b>	<b>57 661</b>	<b>46 887</b>	<b>104 548</b>
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations affectant les capitaux propres	21 778	-	21 778	-	21 778
Variations de valeur des instruments financiers et des immobilisations rapportées au résultat	-	-	-	-	-
Résultat 2007	-	78 159	78 159	13 448	91 607
<b>Sous-total</b>	<b>21 778</b>	<b>78 159</b>	<b>99 937</b>	<b>13 448</b>	<b>113 385</b>
Effet des acquisitions et des cessions sur les minoritaires	236	-	236	8 067	8 303
Changements de méthodes comptables	-	-	-	-	-
Quote-part dans les variations de capitaux propres des entreprises mises en équivalence	-	-	-	-	-
Autres variations	(6 577)	-	(6 577)	(3 729)	(10 306)
<b>Capitaux propres au 31/12/2007</b>	<b>391 086</b>	<b>78 159</b>	<b>469 244</b>	<b>100 738</b>	<b>569 982</b>

## Tableau des flux de trésorerie

		31/12/2007	31/12/2006
Flux liés aux opérations de location financement		32 590	31 503
Flux liés aux opérations de développement immobilier		4 738	15 182
Flux liés aux immeubles de placement		44 070	42 127
Flux liés aux actifs financiers et aux participations		5 062	776
Flux liés aux activités de financement		(35 357)	(19 174)
Autres flux opérationnels		(30 506)	(25 349)
Impôts versés	[10.2]	(10 366)	(10 795)
<b>Flux nets de trésorerie générés par l'activité opérationnelle</b>	[10.1]	<b>10 231</b>	<b>34 270</b>
Flux liés aux opérations de location financement		2 959	(12 355)
Flux liés aux immeubles de placement		(9 722)	29 405
Flux liés aux actifs financiers et aux participations	[10.3]	(42 077)	(104 450)
Flux liés aux immobilisations d'exploitation		(1 161)	620
<b>Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>		<b>(50 001)</b>	<b>(86 779)</b>
Flux de trésorerie relatifs aux capitaux propres	[10.4]	107 849	(14 914)
Flux nets provenant des activités de financement	[10.5]	(37 381)	43 690
<b>Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement</b>		<b>70 468</b>	<b>28 776</b>
<b>Effet de la variation des taux de change sur la trésorerie et les équivalents de trésorerie</b>		<b>(12)</b>	<b>(1)</b>
<b>Variation de la trésorerie nette et des équivalents de trésorerie</b>		<b>30 686</b>	<b>(23 735)</b>
Trésorerie d'ouverture		11 981	35 715
Trésorerie de clôture	[10.6]	42 667	11 981
<b>Variation de la trésorerie nette et des équivalents de trésorerie</b>		<b>30 686</b>	<b>(23 735)</b>

## 1. Informations relatives à l'entreprise

Le 20 février 2008 le Conseil d'Administration d'Affine SA a arrêté les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2007 et autorisé leur publication. Affine est une société anonyme cotée sur le compartiment B d'Euronext Paris, elle fait partie de l'indice SBF 250 (CAC Small90). Affine a également intégré l'indice EPRA en date du 19 juin 2006.

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

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

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

## 2. Principes et méthodes comptables

### Référentiel et présentation des comptes

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, telles qu'adoptées par l'Union Européenne.

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 et IAS 23 révisées sont applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009. Le Groupe a décidé de ne pas appliquer ces normes par anticipation. Ces normes ne devraient pas avoir d'impact 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

Les comptes du 31 décembre 2006 ont été retraités. Ces retraitements font suite notamment :

- à l'introduction en bourse de la société Banimmio,
- au traitement des Obligations Remboursables par Actions.

L'impact sur le résultat net consolidé au 31 décembre 2006 est un profit de 1 697 K€.

Les postes suivants ont été retraités :

En milliers d'euros	Note	31.12.2006 retraité	31.12.2006 publié	Variation
<b>Actif</b>				
Actifs disponibles à la vente	[7.9]	2 890	-	2 890
Immeubles de placement	[7.11]	665 343	668 233	(2 890)
<b>Passif</b>				
Passifs d'impôts différés	[8.4]	21 351	21 549	(198)
Provisions	[8.6]	5 050	6 209	(1 159)
Dettes subordonnées (impact ORA)		-	1 029	(1 029)
Capital et réserves liées		101 633	100 605	1 029
Autres réserves		143 820	144 287	(467)
Résultat de l'exercice		58 966	57 565	1 401
Part des minoritaires dans les réserves		31 075	30 948	127
Part des minoritaires dans le résultat		4 990	4 695	295

## 2 - Principes et méthodes comptables (suite)

### 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 avérés lors de la cession de ces actifs peuvent différer de ces estimations.

### 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 flux de trésorerie futurs estimés actualisée aux Taux d'Intérêt Effectif (TIE) d'origine de la créance dans le contrat de location.

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 17.

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).

## 2 - Principes et méthodes comptables (suite)

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

Seuls rentrent dans le régime de l'IAS 16, les immeubles n'ayant jamais fait l'objet d'une location préalable.

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 que leur juste valeur ne peut être déterminée de façon fiable.

Dès lors qu'un immeuble en cours de construction est achevé, il est comptabilisé en immeuble de placement (IAS 40) pour sa juste valeur ; la variation de valeur est enregistrée au compte de résultat dans les ajustements de valeur.

Parmi le patrimoine immobilier du groupe Affine, seule une partie d'un immeuble utilisé par BFI dans le cadre de son activité de prestations de centres d'affaires entre dans le cadre de l'IAS 16.

### Immobilisations corporelles d'exploitation

Les amortissements pour dépréciation sont calculés selon le mode linéaire en fonction de la durée de vie 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

### Immobilisations incorporelles

Les actifs incorporels sont régis par la norme IAS 38.

Un actif incorporel est comptabilisé au bilan si et seulement s'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 2007, les experts retenus ont été les suivants :

- Ad Valorem,
- Cushman & Wakefield,
- Atis Réal,
- Michel Marx Expertises,
- De Crombrughe & Partners.

Les trois premiers experts ont valorisé le portefeuille d'Affine et de ses filiales ; le cabinet Marx a valorisé le portefeuille du groupe AffiParis et le dernier a valorisé les actifs détenus par le groupe Banimmio.

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.

Pour la société Affine, 69 des 73 immeubles en location simple, soit 99,6 % de la valeur brute du patrimoine locatif, ont fait l'objet d'une évaluation externe fin 2007 de la part de trois cabinets d'experts. Quatre immeubles restant ont fait l'objet d'expertises internes ; le cas échéant



## 2 - Principes et méthodes comptables (suite)

la valeur retenue correspond à celle de la promesse de vente, c'est le cas pour deux immeubles. Pour AffiParis, les valeurs retenues correspondent soit à des valeurs d'expertises externes réalisées au 31 décembre 2007 pour 77,6% de la valeur brute du patrimoine, soit à une valeur de mandat de vente pour 22,4 % de la valeur brute du patrimoine qui est destiné à être cédé. Pour Banimmo, 100 % des actifs, soit 18 immeubles ont été valorisés en externe.

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 par nature, 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	31/12/2006	31/12/2007	Variation
Variations de juste valeur par résultat	36 186	27 823	(8 363)
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 2007, 19 actifs figurent sur cette ligne (2 actifs d'Affine, un appartement de l'immeuble de Sipec et 17 actifs d'AffiParis). Ces immeubles sont enregistrés à la juste valeur (prix de cession attendus sur les promesses de vente, ou sur la base d'un mandat de commercialisation).

### Stocks et contrats de construction

#### Stocks

Les stocks et travaux en cours sont comptabilisés pour leur coût d'acquisition ou de production. À 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 est le prix de vente estimé dans le cours normal de l'activité, diminué des coûts estimés 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'État Futur d'Achèvement (VEFA)

Le groupe Affine applique la méthode de la prise en compte des résultats à l'avancement pour l'ensemble des contrats de construction, conformément aux disposi-

tions de l'IAS 11. En conséquence, la marge et le chiffre d'affaires des opérations immobilières sont comptabilisés à 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. En revanche, dès lors qu'un emprunt est spécifiquement affecté à l'opération, le groupe Affine comptabilise les frais financiers dans les stocks, conformément à l'option offerte par l'IAS 23.

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.

Les modalités de comptabilisation à l'arrêté comptable sont les suivantes :

- les charges qui ne correspondent pas à l'avancement et qui sont donc rattachables à une activité future sont inscrites en stocks, travaux en cours ou en Autres actifs et Autres passifs,
- les charges ayant concouru à l'exécution du contrat et correspondant à l'avancement à la date d'arrêté sont comptabilisées en résultat,
- les produits contractuels sont comptabilisés :
  - a) soit en Autres passifs (produits perçus d'avance), une écriture de régularisation comptabilisant en chiffre d'affaires le niveau de produit permettant, après déduction des charges ayant concouru à l'exécution du contrat, la constatation de la quote-part du résultat à terminaison correspondant au pourcentage d'avancement,
  - b) soit en fin de contrat ou à des échéances progressives, l'ajustement s'effectuant alors par le biais des comptes Autres actifs et de passifs ou par la prise en compte de factures à établir.

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

#### 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,

## 2 - Principes et méthodes comptables (suite)

■ 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.

### Acquisitions d'Actifs isolés

Les Acquisitions d'Actifs isolés 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 de placement

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

À 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 le prix de vente net 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 des contrats de location financement sont inscrites dans la rubrique « prêts et créances sur la clientèle » (Cf. Note 6.6 du Bilan consolidé).

Les contrats de location financement sont évalués en fonction de leur valeur d'utilité. Lorsqu'un crédit-préneur 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

À 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 2007, le montant des provisions sur stocks est de 823 K€.

### Dépréciation des goodwill

Les goodwill sont maintenus au bilan à leur coût. Au moins une fois par an, ils font l'objet d'une revue régulière et de tests de dépréciation dès l'apparition d'indices de perte de valeur. À 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 en 2007 :

- pour Montéa : le cours de bourse ;
- pour Concerto Développement : historique des distributions des dividendes ;
- pour BFI : multiple d'EBIT et flux futurs de trésorerie actualisés (Discounted Cash Flow).

### 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



## 2 - Principes et méthodes comptables (suite)

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, présentés à leur valeur nominale en hors bilan en normes françaises, 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 2 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 sous-critées.

### 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)

##### 1<sup>re</sup> 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).

À 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 :

## 2 - Principes et méthodes comptables (suite)

- 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

À 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.

À 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

À 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.

### **2° 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).

À 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

À 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.

À 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

À 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 75,0M€ 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.

## 2 - Principes et méthodes comptables (suite)

### Modalités de remboursement

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

### Forme des titres

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

### Rang des titres

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

### Intérêt annuel

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

Si l'Assemblée Générale Ordinaire :

- a constaté avant une date de paiement d'intérêt l'absence de bénéfices distribuables,
  - ou bien a constaté l'existence de bénéfices distribuables, mais n'a ni versé ni voté un dividende sous quelque forme que ce soit, ni effectué un paiement au titre de toute catégorie d'action, à l'exception d'un dividende dont la distribution serait imposée par la loi applicable à l'émetteur en raison de son statut de Société d'Investissements Immobiliers Cotée.
- Affine pourra différer le paiement des intérêts, les intérêts ainsi différés venant se cumuler avec les intérêts afférents à la date de paiement d'intérêt suivante.
- 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, en application de la norme IFRS 32 § 33.

Les plus ou moins-values de cession font également l'objet d'un retraitement d'élimination en résultat en contrepartie des capitaux propres.

### Impôt

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

### Impôt exigible

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

Affine a une fiscalité spécifique à savoir :

- un secteur SIIC exonéré d'impôt sur le résultat courant, les plus-values de cessions et les dividendes ;
- un secteur ex-Sicomi exonéré d'impôt sur le résultat courant qui s'applique aux contrats de crédit-bail antérieurs à 1993 ;
- un secteur fiscalisé qui s'applique aux contrats de Crédit-Bail Libre (CBL) signés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1993 et aux contrats de Crédit-Bail Général (CBG) signés avant le 1<sup>er</sup> janvier 1996 ;
- un secteur taxable pour les autres opérations.

## 2 - Principes et méthodes comptables (suite)

### Impôts différés

Conformément à la norme IAS 12, des impôts différés sont constatés sur les différences temporaires 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 attendu 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.

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

Les taux appliqués au 31 décembre 2007 sont :

Affine (secteur taxé) et Concerto Développement	34,43 %
Sociétés françaises hors SIIC	33,33 %
Sociétés allemandes	15,83 %
Sociétés belges	33,33 %
Sociétés espagnoles	32,50 %

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.

### 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 22/11/1968. 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.

Il ressort de la Convention Collective en son annexe III (correspondant à l'article L.122-14-13 du code du travail) que pour tout salarié dont la mise en retraite résulte d'une décision de l'employeur, une indemnité de départ à la retraite doit lui être versée équivalente à :

(1) Soit l'indemnité prévue par l'article 5 de l'accord annexé à la loi n°78-49 du 19 janvier 1978 relative à la mensualisation et à la procédure conventionnelle s'il remplit les conditions fixées pour en bénéficier.

(2) Soit à l'indemnité minimum de licenciement prévue à l'article 122-9 du code du travail.

Les hypothèses retenues pour le calcul de la provision sont :

- taux d'actualisation : 4,11 % ;
- taux de rotation : 15 % ;
- départ volontaire des salariés : 65 ans ;
- coefficient de revalorisation des salaires : 1,8 % ;
- table de mortalité INSEE TD-TV 02-04.

La moyenne des départs et des arrivées de la société Affine sur 5 ans est de 14,86 %

2006	17,50 %	2003	8,10 %
2005	13,15 %	2002	17,64 %
2004	17,94 %		

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.

Les indemnités mentionnées au présent alinéa obéissent au même régime fiscal et social que l'indemnité de licenciement :

	Départ volontaire	Mise à la retraite
Plus de 10 ans d'ancienneté	1/2 mois	1/10 <sup>e</sup> du salaire mensuel pour les 10 premières années et 1/15 <sup>e</sup> au-delà de la 10 <sup>e</sup> année
Plus de 15 ans d'ancienneté	1 mois	
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.

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. La décision d'attribution des actions gratuites est prise sur proposition de la Direction Générale par le Comité de Rémunérations.

### 3. Méthodes et périmètre de consolidation

#### Entreprise à retenir dans le périmètre de consolidation

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

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

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

Le contrôle exclusif contractuel est établi dès qu'une influence dominante est exercée sur cette entreprise en vertu d'un contrat ou de clauses statutaires, pour autant

que le droit national le permette, sans qu'il soit nécessaire que l'entreprise dominante soit actionnaire ou associée de cette entité.

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

L'influence notable est établie 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).

#### Périmètre à la clôture

	Méthode de consolidation	% de contrôle 31.12.07	% d'intérêts 31.12.07	% d'intérêts 31.12.06
AFFINE SA (société mère)				
AFFINE DÉVELOPPEMENT 1 SAS	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %
AFFINE DÉVELOPPEMENT 2 SAS	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %
BERCY PARKINGS SCI	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %
CAPUCINES I SCI	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %
CAPUCINES II SCI	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %
CAPUCINES III SCI	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %
AFFINVESTOR GmbH	IG	94,00 %	94,00 %	94,00%
BRETIGNY SCI	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %
COUR DES CAPUCINES SA	IG	100,00 %	99,70 %	99,70%
SIPEC SAS	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %
LES MERCIERES SAS	IG	100,00 %	100,00 %	100,00%
MARIE GALANTE SCI	IG	100,00 %	100,00 %	100,00%
TARGET REAL ESTATE SAS	IG	100,00 %	100,00 %	100,00%
DORIANVEST SARL	IG	100,00 %	100,00 %	100,00%
BERCYMMO SARL	IG	100,00 %	100,00 %	100,00%
TRANSAFFINE SNC	IG	100,00 %	100,00 %	100,00%
LUMIERE SAS	IG	67,91 %	67,91 %	67,91 %
WEGALAAN SAS	IG	100,00 %	100,00 %	100,00%
ATIT SC	IG	100,00 %	99,39 %	99,39 %
2/4 BLD HAUSSMANN SAS	IP	50,00 %	49,69 %	49,69 %
CARDEV	IG	100,00 %	99,99 %	-
ST ETIENNE - MOLINA SAS	IG	95,00 %	95,00 %	-
BANIMMO SA (1)	IG	50,00 %	50,00 %	68,90 %
LES JARDINS DES QUAIS SNC	IG	100,00 %	75,00 %	84,45 %



### 3 - Méthodes et périmètre de consolidation (suite)

	Méthode de consolidation	% de contrôle 31.12.07	% d'intérêts 31.12.07	% d'intérêts 31.12.06
MONTEA SCA(1)	MEE	25,31 %	17,76 %	20,63 %
CAPUCINE INVESTISSEMENTS SA	IG	95,00 %	95,00 %	99,84 %
LES VALLIERS SCI	IG	100,00 %	95,00 %	-
CONCERTO Développement SAS	IG	70,29 %	69,28 %	69,28 %
COCHETS PROJECT SCI	IG	-	-	68,58 %
AULNES Développement SAS	IG	50,00 %	34,64 %	34,64 %
CONCERTO Développement Iberica SL	IG	70,00 %	48,49 %	51,96 %
CONCERTO BALKANS SRL	IG	100,00 %	69,28 %	-
MGP SUN SARL <sup>(1) (2)</sup>	MEE	10,0 %	6,92 %	6,2 %
ABCD SAS	IG	51,00 %	51,00 %	51,00 %
ABCD Deutschland GmbH	IG	100,00 %	51,00 %	51,00 %
ABCD Iberica SL	IG	100,00 %	51,00 %	51,00 %
PROMAFFINE SAS	IG	70,00 %	70,00 %	70,00 %
LUCE CARRE D'OR SCI	IG	100,00 %	70,03 %	70,03 %
29 COPERNIC SCI	IP	50,00 %	35,00 %	35,00 %
DOLE SARL	IP	50,00 %	35,00 %	35,00 %
RENNES CHANTEPIE SCI	IP	-	-	35,00 %
BOURGTHEROULDE - L'EGLISE	IG	100,00 %	70,03 %	-
NANTERRE TERRASSES 12 SCI	IP	50,00 %	35,00 %	-
MARSEILLE - 220 LA TIMONE SCI	IG	100,00 %	70,03 %	-
SOISSONS - GOURAND SCI	IG	100,00 %	70,03 %	-
BFI SAS (ex-EDOUARD VII Facility SAS)	IG	71,00 %	70,69 %	70,69 %
CASF SARL	IG	-	-	70,69 %
LEMACO SAS	IG	-	-	70,69 %
AFFIPARIS SA	IG	61,64 %	61,64 %	-
SCI NUMÉRO 1	IG	100,00 %	61,64 %	-
SCI NUMÉRO 2	IG	100,00 %	61,64 %	-
SCI PM MURS	IG	100,00 %	61,64 %	-
SCI 36	IG	100,00 %	61,64 %	-
HOLDIMMO SC	IG	98,06 %	60,44 %	-
SCI DU BEFFROI	IG	100,00 %	60,44 %	-
SARL COSMO	IG	100,00 %	60,38 %	-
SCI 28-32 PLACE DE GAULLE	IG	100,00 %	60,44 %	-
SC GOUSSINVEST	IG	97,59 %	58,98 %	-
SCI GOUSSIMO 1	IG	100,00 %	58,98 %	-
SCI COSMO LILLE	IG	100,00 %	60,44 %	-
SCI COSMO MARSEILLE	IG	100,00 %	60,44 %	-
SCI COSMO MONTPELLIER	IG	100,00 %	60,44 %	-
SCI COSMO NANCY	IG	100,00 %	60,44 %	-
SCI COSMO NANTES	IG	100,00 %	60,44 %	-
SCI COSMO SAINT ETIENNE	IG	100,00 %	60,44 %	-
SCI COSMO TOULOUSE	IG	100,00 %	60,44 %	-
SCI COSMO VALBONNE	IG	100,00 %	60,44 %	-

(1) Sous-consolidation.

(2) Nom commercial Logiffine.

Les principaux événements intervenus sur le périmètre de consolidation du groupe Affine depuis la clôture des comptes au 31 décembre 2006 sont les suivants :

■ **Affine a :**

- acquis le 19 février 2007 la société cotée Compagnie Foncière Fidémur (désormais AffiParis) qui a opté pour le statut SIIC au 1<sup>er</sup> avril 2007 ; au 31 décembre 2007, Affine détient 61.63 % d’AffiParis ;
- cédé 3,90 % des titres de la société Banimmo à ses dirigeants ;
- enregistré une dilution de 15,1 % à l’occasion de l’entrée en bourse de Banimmo, qui s’est accompagnée d’une augmentation de capital de 55 M€ totalement souscrite. Le groupe Affine, qui a rétabli sa participation à hauteur de 50 % dans Banimmo, voit son résultat consolidé impacté de 12,5 M€ par ce profit de dilution ;
- créé la SAS St Etienne Molina dans le but de réaliser un investissement locatif relatif à un entrepôt sous la forme d’une VEFA ; cette acquisition est consentie sous des conditions résolutoires stipulées dans l’intérêt exclusif de l’acquéreur, c’est-à-dire Affine, qui aura seul qualité pour s’en prévaloir ou y renoncer.

■ **Concerto Développement a créé une nouvelle filiale** Concerto Balkans en septembre 2007.

■ **Promaffine a créé cinq nouvelles filiales** (SCI Soissons – Gourand, SCI Marseille – 220 La Timone, SCI Nanterre Terrasses 12, Bourgtheroulde l’Eglise et Paris IXEME 46 Provence), afin de loger dans chacune d’entre elles, une opération immobilière en partenariat, portant sur des logements d’habitation, dont une a été vendue fin 2007. La société Rennes Chantepie a été liquidée le 1<sup>er</sup> octobre 2007.

■ **BFI (ex-Edouard VII Facility) a terminé la simplification de son organigramme** en absorbant ses filiales Lemaco et Casf au 2 janvier 2007.

■ Le 4 décembre 2007, **la SA Logsiic est devenue la SAS Capucine Investissements** ; cette société est une structure d’investissement spécialisée en commerces de centre-ville et de proche périphérie ; elle bénéficie du statut SIIC. Elle a signé sa première acquisition en achetant la société SCI les Valliers qui est elle-même propriétaire de deux bâtiments à usage d’entrepôts.

**Informations sur les regroupements d’entreprises au 31 décembre 2007**

En milliers d’euros	AffiParis (ex Compagnie Financière Fidémur)
Description	Foncière française cotée SIIC
Date d’acquisition	19/02/2007
Capitaux propres consolidés au 31 mars 2007 (part du groupe)	50 050
Pourcentage des droits de vote acquis	51,18 %
Quote-part de la juste valeur détenue	25 615
Prix d’acquisition des titres	28 332
Badwill résultant de l’acquisition	(2 717)

Le Badwill résultant de l’acquisition du groupe AffiParis a été enregistré directement en résultat en l’absence de plus-values latentes supplémentaires identifiables.

■ **Impact de l’acquisition du groupe AffiParis dans les comptes d’Affine**

Le groupe AffiParis ayant clôturé ses comptes le 31 mars 2007, Affine a intégré dans ses comptes consolidés 2007, la quote-part du résultat à compter du 1<sup>er</sup> avril 2007.

En millions d’euros	Sur 9 mois <sup>(1)</sup>	Sur 12 mois <sup>(2)</sup>
Total bilan	179,55	196,42
Total immeubles de placement	129,57	129,57
Total immeubles destinés à la vente	37,40	37,40
Impact résultat net part du groupe	8,18	13,39

(1) L’exercice 2007 d’AffiParis a commencé le 1<sup>er</sup> avril 2007.

(2) Les méthodes comptables retenues pour déterminer les comptes sur 12 mois sont identiques à celles utilisées au moment de la date d’acquisition.

Aucun compte pro forma n’a été produit intégrant l’acquisition d’AffiParis à compter du 1<sup>er</sup> avril, car nous sommes au-dessous des trois seuils clés d’une variation de périmètre de 25 % :

- Total bilan : 13,17 %
- Total résultat : 13,04 %
- Total patrimoine : 17,56 %

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

Certaines sociétés nouvellement créées ont exceptionnellement un 1<sup>er</sup> exercice d’une durée différente à 12 mois :

- Capucines I : 5 octobre 2006 au 31 décembre 2007.
- Capucines II et III : 9 octobre 2006 au 31 décembre 2007.
- Montea : 1<sup>er</sup> octobre 2006 au 31 décembre 2007.
- AffiParis : 1<sup>er</sup> avril 2007 au 31 décembre 2007.
- Marseille - Timone : 22 novembre 2007 au 31 décembre 2008.
- Nanterre - Terrasses : 11 octobre 2007 au 31 décembre 2008.
- Soissons - Gouraud : 12 novembre 2007 au 31 décembre 2008.
- St Etienne - Molina : 24 octobre 2007 au 31 décembre 2008.

**Co-entreprises (sociétés intégrées proportionnellement)**

Les co-entrepreneurs des opérations de promotion immo-

bilière réalisées par le groupe Promaffine sont des sociétés reconnues pour leur compétence et leur solidité.

Nous n'avons pas connaissance de passifs non pris en compte dans le bilan de ces sociétés 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

Le groupe Affine n'envisage pas à court terme de se désengager d'une de ses activités.

### 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 décomptabilisation au cours de l'exercice.

#### Nature et étendue des risques liés aux instruments financiers

##### Risque de crédit

En 2007 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 2007 à 130,6 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 marché

##### ■ 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 180,07 M€ au 31 décembre 2007; elle suit son risque notamment à travers deux outils :

a) 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,

b) une situation prévisionnelle mensuelle de la trésorerie à 10 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.

La bonne situation du groupe au plan de la liquidité est reflétée par l'évolution du coefficient de liquidité qui fait partie des ratios réglementaires communiqué trimestriellement à la Commission Bancaire pour lesquels le groupe Affine dépasse les seuils :

Coefficient de liquidité	Seuils	31.12.2007 sur base sociale
Au titre du mois de Janvier	100 %	1 205 %
1 <sup>er</sup> ratio (février/mars 2008)	100 %	964 %
2 <sup>e</sup> ratio (2 <sup>e</sup> trimestre 2008)	100 %	971 %
3 <sup>e</sup> ratio (2 <sup>e</sup> semestre 2008)	100 %	942 %

L'échéancier des dettes financières auprès des établissements de crédit figure en Note 8.1.

##### ■ Risque de taux

Outre le risque de liquidité et de trésorerie, le groupe couvre systématiquement son risque de taux d'intérêt par des opérations de marché (swaps et caps) contractés



## 5 - Gestion du risque financier (suite)

auprès de nombreux établissements bancaires de premier plan.

Le risque de marché est évalué suivant l'approche valeur en risque (VaR) à savoir l'estimation de la perte maximale nette que subirait notre portefeuille d'instruments financiers dans des conditions normales de marché. 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.

### Sensibilité à la hausse et à la baisse des taux variables du résultat d'Affine

	2008	2009	2010	2011	2012
Remontée des taux de 2 %	- 3 053	- 4 044	- 3 854	- 3 624	- 3 033
Remontée des taux de 1 %	- 1 910	- 2 214	- 2 004	- 1 821	- 1 506
Baisse des taux de 2 %	+ 3 749	+ 4 236	+ 3 786	+ 3 595	+ 3 076
Baisse des taux de 1 %	+ 1 855	+ 2 089	+ 1 856	+ 1 789	+ 1 548

Les instruments financiers sont renseignés dans les comptes consolidés à leur juste valeur depuis 2006 et l'application des normes IFRS.

#### ■ Risque de change

Le groupe Affine n'effectuant pas d'opérations en devises, cette procédure est donc sans objet. Les investissements réalisés à l'étranger par le groupe Affine sont dans la zone Euro.

#### ■ 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 et bénéficiant d'une notation élevée. Elle veille également à diversifier ses ressources afin de ne pas dépendre de manière excessive d'un prêteur.

En milliers d'euros	Encours refinancement au 31 décembre 2007	%
HSH Nordbank	88 648	16,9 %
HRE	78 775	15,0 %
Crédit Foncier	77 051	14,7 %
Aaréal bank	74 966	14,3 %
Natixis	44 837	8,6 %
Fortis	35 622	6,8 %
Crédit Agricole	24 956	4,8 %
Société Générale	20 492	3,9 %
Saar LB	17 067	3,3 %
Eurohypo	17 073	3,3 %
HSBC	13 400	2,6 %
Autres	30 675	5,8 %
Total	523 562	100,0 %

### Gestion du capital

Les objectifs du groupe Affine 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 (tels que des ORA et des TSDI).

Au 31 décembre 2007 ce ratio est de 39,84 %, il était de 32,15 % au 31 décembre 2006.

## 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 2007 et 31 décembre 2006.

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

\* Les passifs non affectés comprennent les capitaux propres.

## 6 - Information sectorielle (suite)

Tableau de passage entre le compte de résultat et l'information sectorielle pour 2007 :

	<b>Produit net bancaire</b>	<b>111 609</b>
Neutralisation des intérêts et charges assimilées		35 063
Neutralisation des intérêts et produits assimilés		(1 981)
Charges générales d'exploitation		(33 739)
Dotations		(2 614)
Coût du risque		(1 564)
	<b>Résultat opérationnel</b>	<b>106 774</b>

Exercice clos le 31/12/2006 (en milliers d'euros)	Location- financement	Immeubles de placement	Développement immobilier	Centres d'affaires	Éliminations	Total
<b>PRODUITS SECTORIELS</b>						
Produits sectoriels externes	53 784	128 527	90 103	4 021	-	276 435
Produits inter-secteurs						
<b>Total produits sectoriels</b>	<b>53 784</b>	<b>128 527</b>	<b>90 103</b>	<b>4 021</b>	<b>-</b>	<b>276 435</b>
<b>RÉSULTAT</b>						
Résultat sectoriel	4 083	80 332	5 490	(1 526)	-	88 379
Résultat non affecté						500
Résultat net des activités en cours d'abandon						
<b>Résultat opérationnel</b>						<b>88 879</b>
Charges financières affectées	(6 578)	(17 079)	(247)	(27)	-	(23 932)
Charges nettes non affectées						(10)
Produits financiers affectés	290	321	57	-	-	668
<b>Résultat d'exploitation</b>						<b>65 605</b>
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	-	1 003	82	-		1 085
Gains ou pertes sur autres actifs						323
Variation de valeur des goodwill	-	85	4	(47)	-	42
<b>Résultat avant impôt</b>						<b>67 055</b>
Impôt sur le résultat						(4 794)
Intérêts minoritaires						(4 695)
<b>Résultat net</b>						<b>57 565</b>
<b>AUTRES INFORMATIONS</b>						
Actifs sectoriels	131 952	763 733	24 953	2 816		923 454
Participations dans les sociétés mises en équivalence		25 010	83			25 093
Actifs non affectés						114 956
<b>Total actif consolidé</b>						<b>1 063 503</b>
Passifs sectoriels	102 040	496 857	49 863	2 127		650 887
Passifs non affectés *						412 616
<b>Total passif consolidé</b>						<b>1 063 503</b>
Dépenses d'investissement	24 965	174 976	178	2 614		202 733
Charge d'amortissement						245
Autres charges non décaissées	24	1 142	609	270		2 045

\* 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 2007 et 31 décembre 2006.

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

Exercice clos le 31/12/2006 (en milliers d'euros)	Paris	Région parisienne	Autres Régions	Étranger	Élimination	Total
<b>PRODUITS SECTORIELS</b>						
Produits sectoriels externes	13 705	98 309	100 490	63 930	-	276 435
Produits inter-secteurs					-	-
<b>Total produits sectoriels</b>	<b>13 705</b>	<b>98 309</b>	<b>100 490</b>	<b>63 930</b>	<b>-</b>	<b>276 435</b>
<b>AUTRES INFORMATIONS</b>						
Actifs sectoriels	66 097	308 668	279 463	211 337	-	865 565
Actifs non affectés						197 937
<b>Total actif consolidé</b>						<b>1 063 503</b>
Dépenses d'investissement	5 933	61 600	66 636	68 564	-	202 733

## 7. Notes sur le bilan actif

### 7.1 - Actions et autres titres à revenus variables

En milliers d'euros	Au 31/12/2007	Au 31/12/2006 retraité
Titres de placement	5 766	8 900
Créances rattachées	-	2
<b>Total</b>	<b>5 766</b>	<b>8 902</b>

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.

### 7.2 – Instruments dérivés

Le montant de 3 516 K€ est constitué de la juste valeur des instruments dérivés. L'ampleur de la variation provient de l'intégration du groupe Banimmo (cf. Actifs financiers évalués en juste valeur).

### 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	%	2007	2006
<b>AFFINE</b>			
Altaréa	3,09 %	57 694	36 057
Sofaris	NS	7	7
Habitat et Urbanisme	NS	12	
<b>ANJOU</b>			
MDR Verandah	12,41 %	-	156
<b>BANIMMO</b>			
Cine Partners Belgium Two	NS	-	210
<b>PROMAFFINE</b>			
Paris-Breguet	10 %	NS	NS
<b>Créances rattachées</b>		-	<b>16</b>
<b>Total</b>		<b>57 713</b>	<b>36 446</b>

### Variation des dépréciations des actifs financiers disponibles à la vente

En milliers d'euros	Au 31/12/2007	Au 31/12/2006 retraité
<b>Début d'exercice</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
Virements de poste à poste	-	-
Dotations	-	-
Cessions et reprises	-	-
<b>Total</b>	<b>3</b>	<b>3</b>

## 7 - Notes sur le bilan actif (suite)

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

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
<b>À vue</b>	<b>41 974</b>	<b>41 974</b>	-	-	-
Comptes	41 870	41 870	-	-	-
Créances rattachées	104	104	-	-	-
<b>À terme</b>	-	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-	-
Créances rattachées	-	-	-	-	-
<b>Total au 31/12/07</b>	<b>41 974</b>	<b>41 974</b>	-	-	-

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
<b>À vue</b>	<b>11 464</b>	<b>11 464</b>	-	-	-
Comptes	11 437	11 437	-	-	-
Créances rattachées	27	27	-	-	-
<b>À terme</b>	<b>140</b>	-	<b>140</b>	-	-
Prêts	140	-	140	-	-
Créances rattachées	-	-	-	-	-
<b>Total au 31/12/06</b>	<b>11 604</b>	<b>11 464</b>	<b>140</b>	-	-

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

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

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
<b>Autres crédits clientèle nets</b>	<b>13 088</b>	<b>609</b>	<b>108</b>	<b>74</b>	<b>12 297</b>
Prêts aux sociétés liées	13 084	605	108	74	12 297
Créances rattachées	4	4	-	-	-
<b>Comptes ordinaires débiteurs</b>	<b>2 124</b>	<b>2 124</b>	-	-	-
Prêts	1 563	1 563	-	-	-
Créances rattachées	561	561	-	-	-
<b>Créances rattachées sur immeubles de placement</b>	<b>14 329</b>	<b>12 548</b>	<b>335</b>	<b>1 447</b>	-
<b>Créances clients (prestations de services)</b>	<b>34 445</b>	<b>34 445</b>	-	-	-
<b>Total au 31/12/07</b>	<b>63 986</b>	<b>49 726</b>	<b>442</b>	<b>1 521</b>	<b>12 297</b>

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
<b>Autres crédits clientèle nets</b>	<b>4 527</b>	<b>586</b>	<b>591</b>	<b>1 991</b>	<b>1 360</b>
Prêts aux sociétés liées	4 515	586	578	1 991	1 360
Créances rattachées	12	-	12	-	-
<b>Comptes ordinaires débiteurs</b>	<b>2 182</b>	<b>2 182</b>	-	-	-
Prêts	2 165	2 165	-	-	-
Créances rattachées	17	17	-	-	-
<b>Créances rattachées sur immeubles de placement</b>	<b>5 967</b>	<b>5 967</b>	-	-	-
<b>Créances clients (prestations de services)</b>	<b>21 675</b>	<b>21 675</b>	-	-	-
<b>Total au 31/12/06</b>	<b>34 352</b>	<b>30 410</b>	<b>591</b>	<b>1 991</b>	<b>1 360</b>

## 7 - Notes sur le bilan actif (suite)

### Détail des créances rattachées nettes (immeubles de placement)

En milliers d'euros	Au 31/12/2007	Au 31/12/2006 retraité
Créances ordinaires TTC	10 877	5 217
Créances douteuses TTC hors indemnités de résiliation	6 440	2 812
Indemnités de résiliation douteuses TTC	-	-
Provisions créances douteuses hors indemnités de résiliation	(2 988)	(2 062)
Provisions créances douteuses sur indemnités de résiliation	-	-
<b>Total</b>	<b>14 329</b>	<b>5 967</b>

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

En milliers d'euros	Au 31/12/2007	Au 31/12/2006 retraité
<b>Début d'exercice</b>	<b>2 062</b>	<b>1 321</b>
Virements de poste à poste	42	-
Dotations	1 404	1 190
Cessions et reprises	(520)	(449)
<b>Fin d'exercice</b>	<b>2 988</b>	<b>2 062</b>

Les variations de périmètre ont été reclassées en 2007 dans différents postes du tableau précédent.

### Détail des créances clients (prestations de services)

En milliers d'euros	Au 31/12/2007	Au 31/12/2006 retraité
Clients ordinaires	21 459	19 178
Clients factures à établir	12 839	2 372
Clients douteux	499	621
Dépréciation clients douteux	(354)	(498)
<b>Total</b>	<b>34 445</b>	<b>21 675</b>

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

En milliers d'euros	Au 31/12/2007	Au 31/12/2006 retraité
Début d'exercice	498	358
Virements de poste à poste	-	8
Dotations	142	148
Cessions et reprises	(286)	(16)
Transferts	-	-
<b>Fin d'exercice</b>	<b>354</b>	<b>498</b>

Les variations de périmètre ont été reclassées en 2007 dans différents postes du tableau précédent.

## 7 - Notes sur le bilan actif (suite)

### 7.6 – Opérations de location financement et créances rattachées

#### Échéances 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	106 589	4 947	15 647	50 832	35 163
Opérations en cours	-	-	-	-	-
<b>Total au 31/12/07</b>	<b>106 589</b>	<b>4 947</b>	<b>15 647</b>	<b>50 832</b>	<b>35 163</b>

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
Opérations en location	128 386	5 646	16 161	69 249	37 330
Opérations en cours	-	-	-	-	-
<b>Total au 31/12/06</b>	<b>128 386</b>	<b>5 646</b>	<b>16 161</b>	<b>69 249</b>	<b>37 330</b>

#### Détail des créances

En milliers d'euros	Au 31/12/2007	Au 31/12/2006 retraité
Encours financier	106 589	128 386
Créances ordinaires TTC	1 912	3 203
Créances douteuses compromises TTC hors indemnités de résiliation (I.R.)	2 131	2 082
Créances douteuses compromises TTC sur I.R.	2 184	2 691
Provisions créances douteuses compromises hors I.R.	(1 398)	(1 396)
Provisions créances douteuses compromises sur I.R.	(935)	(986)
Produits perçus d'avance	(1 916)	(2 225)
<b>Total</b>	<b>108 567</b>	<b>131 754</b>

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

En milliers d'euros	Au 31/12/2007	Au 31/12/2006 retraité
<b>Début d'exercice</b>	<b>2 382</b>	<b>4 035</b>
Virements de poste à poste	-	-
Dotations	21	39
Cessions et reprises	(70)	(1 692)
<b>Transferts</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Fin d'exercice</b>	<b>2 333</b>	<b>2 382</b>



## 7 - Notes sur le bilan actif (suite)

### Variation des investissements bruts

En milliers d'euros	En cours	En location	Total
<b>Début d'exercice</b>	-	<b>290 798</b>	<b>290 798</b>
<b>Augmentations</b>	-	<b>17 911</b>	<b>17 911</b>
Acquisitions de l'exercice	-	17 911	17 911
Reprises sur corrections de valeur	-	-	-
<b>Diminutions</b>	-	<b>(41 110)</b>	<b>(41 110)</b>
Cessions	-	(41 110)	(41 110)
Corrections de valeur (dépréciations)	-	-	-
<b>Variation de périmètre</b>	-	<b>89</b>	<b>89</b>
<b>Virements de poste à poste</b>	-	-	-
<b>Transferts</b>	-	-	-
<b>Fin d'exercice</b>	-	<b>267 688</b>	<b>267 688</b>

### Variation des amortissements financiers

En milliers d'euros	En location	Total
<b>Début d'exercice</b>	<b>162 412</b>	<b>162 412</b>
Virements de poste à poste	-	-
Dotations	28 859	28 859
Cessions et reprises	(30 171)	(30 171)
<b>Transferts</b>	-	-
<b>Fin d'exercice</b>	<b>161 100</b>	<b>161 100</b>

### 7.7 – Actifs d'impôts différés

En milliers d'euros	Au 31/12/2007	Au 31/12/2006 retraité
Immeubles de placement	1 393	960
Titres à la juste valeur par capitaux propres	4	5
Autres éléments	79	73
<b>Total</b>	<b>1 477</b>	<b>1 038</b>

## 7 - Notes sur le bilan actif (suite)

### 7.8 – Autres actifs

En milliers d'euros	Au 31/12/2007	Au 31/12/2006 retraité
Capital souscrit non versé	14	14
État - Créances sociales et fiscales	19 899	9 822
Dépôts versés	8 930	3 596
Acompte sur dividende	3 649	4 949
Fournisseurs débiteurs	1 930	1 110
Autres débiteurs divers	8 619	16 536
Stocks bruts (promotion immobilière)	26 314	22 579
Stocks frais financiers (promotion immobilière)	161	227
Dépréciation des stocks	(823)	(947)
Divers	237	923
Charges constatées d'avance	2 444	3 150
Produits à recevoir	11 887	20 232
Divers	-	-
<b>Total</b>	<b>83 260</b>	<b>82 191</b>

### Variation des dépréciations des stocks

En milliers d'euros	Au 31/12/2007	Au 31/12/2006 retraité
<b>Début d'exercice</b>	<b>947</b>	<b>339</b>
Virements de poste à poste	(228)	-
Dotations	891	609
Cessions et reprises	(787)	0
<b>Transferts</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Fin d'exercice</b>	<b>823</b>	<b>947</b>

Pour les sociétés Abcd, Abcd Iberica, Concerto Développement et Promaffine, certaines opérations sont entièrement provisionnées au regard de leur faible probabilité de réalisation.

### 7.9 – Actifs non courants destinés à être cédés

En milliers d'euros	Au 31/12/2007	Au 31/12/2006 retraité
Actifs non courants destinés à être cédés	38 256	2 890
<b>Total</b>	<b>38 256</b>	<b>2 890</b>

Au 31 décembre 2007, deux immeubles d'Affine, un appartement logé dans Sipec en cours de commercialisation ainsi que dix-sept immeubles de différentes filiales d'AffiParis, ont fait l'objet d'un reclassement dans cette catégorie.

## 7 - Notes sur le bilan actif (suite)

### 7.10 – Participations dans les entreprises mises en équivalence

En milliers d'euros	%	Valeur au 31/12/2007	Valeur au 31/12/2006
Montea	18 %	22 089	20 037
MGP Sun Sarl	7 %	(88)	83
Filiales BANIMMO			
JM Consulting	24 %	182	158
Devimo Consult	16 %	2 756	2 655
Eudip Three	25 %	51	51
Immocert Tserclaes	25 %	162	163
P.D.S.M.	25 %	906	969
Schoonmeers	25 %	944	977
Eudip One	24 %	1 597	-
PPF Brittany sca		10	-
PPF Brittany GP SARL		4	-
<b>Total</b>		<b>28 614</b>	<b>25 093</b>

### 7.11 – Immeubles de placement

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

\* Hors impact des coûts directs initiaux immobilisés (870 K€ en 2007 contre 191 K€ en 2006).

Il n'existe plus d'immeuble dans la catégorie des Immobilisations Temporairement Non Louées au 31 décembre 2007. 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 ».

## 7 - Notes sur le bilan actif (suite)

### 7.12 – Immobilisations corporelles et incorporelles

#### Variation des immobilisations corporelles

En milliers d'euros	Exploitation	Immeubles en construction	Total
<b>Début d'exercice</b>	<b>3 647</b>	<b>46 654</b>	<b>50 301</b>
<b>Augmentations</b>	<b>795</b>	<b>-</b>	<b>795</b>
Acquisitions de l'exercice	795	-	795
<b>Diminutions</b>	<b>(88)</b>	<b>(39 855)</b>	<b>(39 944)</b>
Mise au rebut	-	-	-
Cessions	(88)	(39 855)	(39 944)
<b>Virements de poste à poste</b>	<b>(320)</b>	<b>(4 854)</b>	<b>(5 174)</b>
<b>Transferts</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Fin d'exercice</b>	<b>4 034</b>	<b>1 945</b>	<b>5 979</b>

Les « en-cours » dans le tableau de la note 7.11 correspondent aux travaux réalisés dans des immeubles de placement, alors que les « immeubles en construction » inscrits dans le tableau ci-dessus correspondent à des actifs qui ne sont pas, et ne sont pas destinés à devenir des immeubles de placement tels que des terrains, des centres de conférence, des hôtels et des actifs utilisés par le groupe Affine.

#### Variation des immobilisations incorporelles

En milliers d'euros	Exploitation	Fonds de commerce	Total
<b>Début d'exercice</b>	<b>1 422</b>	<b>1 820</b>	<b>3 242</b>
<b>Augmentations</b>	<b>486</b>	<b>-</b>	<b>486</b>
Acquisitions de l'exercice	486	-	486
<b>Diminutions</b>	<b>(818)</b>	<b>-</b>	<b>(818)</b>
Mise au rebut	-	-	-
Cessions	(818)	-	(818)
<b>Virements de poste à poste</b>	<b>1 060</b>	<b>(511)</b>	<b>549</b>
<b>Transferts</b>	<b>-</b>	<b>817</b>	<b>817</b>
<b>Fin d'exercice</b>	<b>2 150</b>	<b>2 126</b>	<b>4 276</b>

#### Variation des amortissements et dépréciations

En milliers d'euros	Incorporelles	Corporelles	Total
<b>Début d'exercice</b>	<b>408</b>	<b>2 223</b>	<b>2 631</b>
Virement de poste à poste	-	(264)	(264)
Dotations	2 491 <sup>(1)</sup>	406	2 897
Mise au rebut	-	-	-
Cessions et reprises	(6)	(29)	(35)
<b>Transferts</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Fin d'exercice</b>	<b>2 893</b>	<b>2 336</b>	<b>5 229</b>

(1) Dont 1 820 k€ pour dépréciation du goodwill de BFI Sarl, BFI Net, OS'UP.

## 7 - Notes sur le bilan actif (suite)

### 7.13 – Goodwill

En milliers d'euros	Au 31/12/2007	Au 31/12/2006 retraité
Sur titres CASF	-	35
Sur titres Concerto Développement	3 661	3 661
Sur titres Lemaco	819	819
Sur titres Montéa	2 428	2 428
<b>Total</b>	<b>6 908</b>	<b>6 942</b>

## 8. Notes sur le bilan passif

### 8.1 – Dettes envers les établissements de crédit

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
<b>À vue</b>	<b>5 260</b>	<b>5 260</b>	-	-	-
Comptes	5 258	5 258	-	-	-
Dettes rattachées	2	2	-	-	-
<b>À terme</b>	<b>582 785</b>	<b>51 718</b>	<b>80 154</b>	<b>232 691</b>	<b>218 222</b>
Emprunts	580 516	49 449	80 154	232 691	218 222
Dettes rattachées	2 269	2 269	-	-	-
<b>Total au 31/12/07</b>	<b>588 045</b>	<b>56 978</b>	<b>80 154</b>	<b>232 691</b>	<b>218 222</b>

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
<b>À vue</b>	<b>9 273</b>	<b>9 273</b>	-	-	-
Comptes	9 266	9 266	-	-	-
Dettes rattachées	7	7	-	-	-
<b>À terme</b>	<b>553 238</b>	<b>120 015</b>	<b>31 039</b>	<b>219 119</b>	<b>183 065</b>
Emprunts	550 773	117 555	31 039	219 113	183 065
Dettes rattachées	2 465	2 460	-	5	-
<b>Total au 31/12/06</b>	<b>562 512</b>	<b>129 288</b>	<b>31 039</b>	<b>219 119</b>	<b>183 065</b>

## 8 - Notes sur le bilan passif (suite)

### 8.2 - Dettes envers la clientèle

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
<b>Autres dettes à vue</b>	<b>1 133</b>	<b>1 133</b>	-	-	-
Comptes ordinaires	942	942	-	-	-
Autres sommes dues	-	-	-	-	-
Dettes rattachées	191	191	-	-	-
<b>Autres dettes à terme</b>	<b>11 109</b>	<b>228</b>	<b>687</b>	<b>7 568</b>	<b>2 626</b>
Comptes et emprunts à terme	11 109	228	687	7 568	2 626
Dettes rattachées	-	-	-	-	-
<b>Total au 31/12/07</b>	<b>12 242</b>	<b>1 361</b>	<b>687</b>	<b>7 568</b>	<b>2 626</b>

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
<b>Autres dettes à vue</b>	<b>1 057</b>	<b>1 057</b>	-	-	-
Comptes ordinaires	1 025	1 025	-	-	-
Autres sommes dues	15	15	-	-	-
Dettes rattachées	17	17	-	-	-
<b>Autres dettes à terme</b>	<b>9 163</b>	<b>381</b>	<b>227</b>	<b>6 407</b>	<b>2 149</b>
Comptes et emprunts à terme	9 163	381	227	6 407	2 149
Dettes rattachées	-	-	-	-	-
<b>Total au 31/12/06</b>	<b>10 220</b>	<b>1 437</b>	<b>227</b>	<b>6 407</b>	<b>2 149</b>

### 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
Billet commercial	25 165	25 165	-	-	-
Dettes rattachées	(246)	(246)	-	-	-
<b>Total au 31/12/07</b>	<b>24 919</b>	<b>24 919</b>	-	-	-

### 8.4 - Passifs d'impôts différés

En milliers d'euros	Au 31/12/2007	Au 31/12/2006 retraité
Actifs financiers disponibles à la vente	6 986	7 128
Actifs financiers à la juste valeur	301	(55)
Immeubles de placement à la JV des filiales non SIIC	7 355	5 761
Contrats de crédit-bail (preneur)	2 482	596
Survaleurs affectées à des immeubles	6 142	4 627
Contrats de crédit-bail (bailleur)	876	1 240
Instruments dérivés	183	282
Étalement des frais d'emprunts	2	46
Déficits fiscaux reportables	(183)	(183)
Autres éléments	1 545	1 909
<b>Total</b>	<b>25 689</b>	<b>21 351</b>

## 8 - Notes sur le bilan passif (suite)

### 8.5 - Autres passifs

En milliers d'euros	Au 31/12/2007	Au 31/12/2006 retraité
État (TVA, Taxes...)	17 036	7 777
Autres dettes fiscales et envers les organismes sociaux	2 312	1 899
Personnel	364	113
Dépôts reçus	12 655	9 459
Fournisseurs	45 806	33 971
Prêts preneurs en location financement	-	-
Soldes à décaisser sur investissements	32	1 603
Versements reçus sur appels en garantie	823	379
Dividendes à verser	-	-
Versement restant à effectuer sur titres	14	14
Autres créditeurs divers	4 111	1 637
Intérêts à payer sur swaps	-	2 275
Autres charges à payer	30 386	14 928
Produits comptabilisés d'avance	8 274	19 023
Subventions d'investissement	3 018	49
Divers	1 812	7 935
<b>Total</b>	<b>126 645</b>	<b>101 063</b>

### 8.6 - Provisions

En milliers d'euros	Solde d'ouverture	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice utilisée	Reprise de l'exercice non utilisée	Variation périmètre	Solde de clôture
Provision pour risque divers litiges clients	48	206	-	-	(48)	206
Provision pour risque fiscal	32	401	-	-	-	433
Provision pour charges de retraite	69	31	-	(54)	-	46
Provision pour charges diverses	4 901	459	-	(1 330)	991	5 021
<b>Total</b>	<b>5 050</b>	<b>1 097</b>	<b>-</b>	<b>(1 384)</b>	<b>(943)</b>	<b>5 706</b>

### 8.7 – Capitaux propres

#### Actions autorisées, émises et libérées

	À l'ouverture	Distribution de dividendes en actions	Incorporation de réserves	Division de l'action par trois	À la clôture
Nombre d'actions	2 699 999	2 866		5 405 730	8 108 595
Capital en euros	47 600 000	50 527	49 473		47 700 000

#### Actions propres

En milliers d'euros	Au 31/12/2006	Acquisitions	Ventes	Au 31/12/2007
Affine	444	8 428	(3 473)	5 399

## 8 - Notes sur le bilan passif (suite)

### Détail des autres réserves

En milliers d'euros	Au 31/12/2007	Au 31/12/2006
Réserve légale	4 984	4 775
Réserves statutaires	-	-
Réserves réglementées	3	8
Réserves de réévaluation	41 976	58 147
Autres Réserves	190 055	81 108
Report à nouveau	34 519	31 605
<b>Total*</b>	<b>271 537</b>	<b>175 235</b>

\* Minoritaires inclus.

L'impact des impôts différés sur les capitaux propres s'élève à (7,7) M€, dont (4,4) M€ sur le poste « Gains latents sur actifs disponibles à la vente » et (19) M€ relatifs aux entrées de périmètre, tempérée par une reprise de 16,2 M€ dû au passage au statut SIIC au 1<sup>er</sup> avril 2007 d'AffiParis (ex-Compagnie Foncière Fidéimur).

L'augmentation du poste « Autres réserves » résulte essentiellement de l'émission de 75,0 M€ de TSDI par Affine.

## 9. Notes sur le compte de résultat

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

En milliers d'euros	Au 31/12/2007	Au 31/12/2006 retraité	Variation
Intérêts sur comptes ordinaires débiteurs	1 057	527	529
Intérêts sur comptes et prêts au jour le jour	-	-	-
Intérêts sur comptes et prêts à terme	7	10	(3)
Produits divers d'intérêts	74	-	74
Engagements de financement	544	-	544
<b>Total</b>	<b>1 682</b>	<b>538</b>	<b>1 144</b>

### 9.2 – Produits d'intérêts sur la clientèle

En milliers d'euros	Au 31/12/2007	Au 31/12/2006 retraité	Variation
Intérêts sur autres crédits à la clientèle	60	(9)	69
Intérêts sur comptes d'avance et moratoires location financement	11	14	(4)
Intérêts sur comptes ordinaires débiteurs	134	122	11
Produits divers d'intérêts	6	2	4
<b>Total</b>	<b>211</b>	<b>130</b>	<b>81</b>

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

En milliers d'euros	Au 31/12/2007	Au 31/12/2006 retraité	Variation
Loyers et assimilés	26 539	30 325	(3 786)
Dotations aux amortissements	(12 473)	(14 362)	1 889
Dotations aux provisions	(5 146)	(6 270)	1 124
Autres	(1 473)	(2 108)	635
<b>Total</b>	<b>7 446</b>	<b>7 585</b>	<b>(139)</b>

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



## 9 - Notes sur le compte de résultat (suite)

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

En milliers d'euros	Au 31/12/2007	Au 31/12/2006 retraité	Variation
Intérêts sur comptes ordinaires créditeurs	386	367	19
Intérêts sur comptes et emprunts au jour le jour	797	-	797
Intérêts sur comptes et emprunts à terme	32 783	21 904	10 878
Charges diverses d'intérêts	39	140	(101)
Charges sur engagements de financement	293	40	253
Charges sur engagements de garantie	71	42	28
<b>Total</b>	<b>34 369</b>	<b>22 494</b>	<b>11 875</b>

### 9.5 – Charges d'intérêts sur la clientèle

En milliers d'euros	Au 31/12/2007	Au 31/12/2006 retraité	Variation
Intérêts sur emprunts à terme clientèle financière	3	6	(3)
Intérêts sur comptes ordinaires créditeurs	38	-	38
Intérêts sur comptes de couverture d'engagement location financement	433	364	68
Intérêts sur autres comptes créditeurs à terme	-	-	-
Intérêts sur prêts preneurs et dépôts de garantie location financement	166	71	94
Autres charges diverses d'intérêts	1	137	(136)
<b>Total</b>	<b>640</b>	<b>579</b>	<b>61</b>

## 9 - Notes sur le compte de résultat (suite)

### 9.7 – Gains ou pertes nets sur instruments financiers à la juste valeur par résultat

En milliers d'euros	Au 31/12/2007	Au 31/12/2006 retraité	Variation
<b>Intérêts sur titres à revenu fixe</b>	-	-	-
Obligations	-	-	-
Titres de placement	-	-	-
<b>Dividendes et autres revenus des titres à revenu variable</b>	<b>98</b>	<b>9</b>	<b>89</b>
Titres de transaction	97	-	97
Titres de placement	1	9	(8)
<b>Variations de juste valeur des actifs ou passifs financiers</b>	<b>38</b>	-	<b>38</b>
Obligations	-	-	-
Titres de transaction	-	-	-
Titres de placement	26	-	26
Dettes représentées par un titre	13	-	12
<b>Plus et moins-values de cession</b>	<b>639</b>	<b>65</b>	<b>574</b>
Obligations	-	-	-
Titres de transaction	(12)	-	(12)
Titres de placement	651	65	586
<b>Instruments dérivés (trading)</b>	<b>1 501</b>	<b>1 228</b>	<b>273</b>
Produits d'intérêts	(334)	139	(474)
Charges d'intérêts	(9)	2	(11)
Variations de juste valeur	1 844	1 086	758
Plus-values de cession	-	-	-
Moins-values de cession	-	-	-
<b>Solde des opérations de change</b>	<b>(12)</b>	<b>(1)</b>	<b>(11)</b>
Gains de change	5	-	5
Pertes de change	(17)	(1)	(16)
<b>Total</b>	<b>2 264</b>	<b>1 301</b>	<b>963</b>

### 9.8 – Gains ou pertes sur actifs financiers disponibles à la vente

En milliers d'euros	Au 31/12/2007	Au 31/12/2006 retraité	Variation
Dividendes reçus	4 313	562	3 751
Plus-values de cessions	2	61	(60)
Moins-values de cessions	(65)	1	(66)
Reprises de dépréciations	48	-	48
Dépréciations	-	-	-
<b>Total</b>	<b>4 297</b>	<b>624</b>	<b>3 674</b>

## 9 - Notes sur le compte de résultat (suite)

### 9.9 – Marges brutes des autres activités

#### Marge brute des opérations de location financement

En milliers d'euros	Au 31/12/2007	Au 31/12/2006 retraité	Variation
Indemnités de résiliation	50	1 348	(1 298)
Charges refacturées	4 750	5 532	(782)
Plus-values de cession	1 331	550	782
Reprises de provisions	8 868	38 099	(29 231)
Produits divers	853	212	641
Dépréciations/reprises sur immeubles	-	-	-
Dépréciations/reprises sur créances douteuses	(2)	315	(317)
Dépréciations/reprises sur produits à recevoir	-	3	(3)
Récupération créances amorties	295	140	155
Créances irrécupérables	(1)	-	(1)
<b>Sous total des produits</b>	<b>16 145</b>	<b>46 199</b>	<b>(30 054)</b>
Dotation amort. sur immeubles non loués	-	-	-
Moins-values de cessions	(8 437)	(38 065)	29 627
Charges refacturables	(4 750)	(5 532)	782
Charges non refacturables	(205)	(180)	(25)
Charges diverses	(4)	(2)	(2)
<b>Sous total des charges</b>	<b>(13 397)</b>	<b>(43 779)</b>	<b>30 382</b>
<b>Total</b>	<b>2 748</b>	<b>2 420</b>	<b>328</b>

#### Marge brute des opérations immobilières

En milliers d'euros	Au 31/12/2007	Au 31/12/2006 retraité	Variation
Produits de ventes	126 072	80 684	45 388
Variation de stocks	33 291	2 329	30 962
Produits des contrats de promotion immobilière	(908)	6 197	(7 105)
Honoraires de maîtrise d'ouvrage déléguée	13 369	886	12 483
Opérations faites en commun DI	-	8	(8)
<b>Sous total des produits</b>	<b>171 824</b>	<b>90 103</b>	<b>81 722</b>
Charges s/op. promotion	(160 849)	(78 205)	(82 644)
Travaux sur contrats de promotion	-	-	-
Rétrocessions d'honoraires	(255)	(300)	45
Impôts et taxes	(97)	(872)	775
<b>Sous total des charges</b>	<b>(161 201)</b>	<b>(79 377)</b>	<b>(81 824)</b>
<b>Total</b>	<b>10 623</b>	<b>10 726</b>	<b>(103)</b>

## 9 - Notes sur le compte de résultat (suite)

### Marge brute des immeubles de placement

En milliers d'euros	Au 31/12/2007	Au 31/12/2006 retraité	Variation
Loyers et assimilés	63 270	52 399	10 871
Revenus des sociétés immobilières	-	-	-
Indemnités de résiliation	171	64	107
Produits de refacturation	9 679	9 443	237
Plus-values sur cessions	31 573	17 686	13 887
Plus-values latentes à la juste valeur	45 729	50 052	(4 323)
Produits divers	5 023	1 862	3 161
Récupération créances amorties	111	1	109
Créances irrécupérables	(170)	(191)	21
Dépréciations/reprises sur immeubles	-	-	-
Dépréciations/reprises sur créances douteuses	(883)	(693)	(190)
Provisions pour produits à recevoir ITNL	-	1	(1)
Indemnités de résiliation sur ITNL	-	-	-
<b>Sous total des produits</b>	<b>154 503</b>	<b>130 624</b>	<b>23 879</b>
Résultats déficitaires des sociétés immobilières	-	-	-
Honoraires de commercialisation	(2 198)	(1 047)	(1 151)
Charges refacturables	(9 383)	(9 798)	415
Charges non refacturables	(8 618)	(9 476)	858
Moins-values de cessions	(4 576)	(5 374)	798
Moins-values latentes à la juste valeur	(17 906)	(13 867)	(4 039)
<b>Sous total des charges</b>	<b>(42 681)</b>	<b>(39 562)</b>	<b>(3 119)</b>
<b>Total</b>	<b>111 822</b>	<b>91 062</b>	<b>20 760</b>

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

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

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

### Marge brute des autres opérations d'exploitation

En milliers d'euros	Au 31/12/2007	Au 31/12/2006 retraité	Variation
Charges refacturées	809	94	715
Reprises de provisions pour risques et charges	1 070	1 825	(755)
Transferts de charges	2 563	775	1 788
Autres produits d'exploitation bancaire divers	1 476	972	503
Produits de locations mobilières	5 535	3 967	1 568
Autres produits divers CA	1 503	172	1 331
<b>Sous total des produits</b>	<b>12 955</b>	<b>7 805</b>	<b>5 150</b>
Dotations aux provisions pour risques et charges	(635)	(4 014)	3 379
Charges à étaler	-	-	-
Autres charges d'exploitation bancaire diverses	(141)	(18)	(123)
Autres charges non refacturables CA	(3 473)	(490)	(2 983)
<b>Sous total des charges</b>	<b>(4 249)</b>	<b>(4 522)</b>	<b>273</b>
<b>Total</b>	<b>8 706</b>	<b>3 283</b>	<b>5 423</b>

## 9 - Notes sur le compte de résultat (suite)

### 9.10 – Charges générales d'exploitation

En milliers d'euros	Au 31/12/2007	Au 31/12/2006 retraité	Variation
<b>Frais de personnel</b>	<b>13 343</b>	<b>10 247</b>	<b>3 096</b>
Salaires et traitements	8 770	6 967	1 803
Charges sociales	3 716	2 831	885
Charges de retraite	-	-	-
Intéressement et participation	857	448	408
<b>Autres frais administratifs</b>	<b>20 397</b>	<b>14 615</b>	<b>5 782</b>
Impôts et taxes	1 161	642	519
Services extérieurs	19 236	13 973	5 263
<b>Total</b>	<b>33 739</b>	<b>24 862</b>	<b>8 877</b>

### 9.11 – Dotations aux amortissements et provisions sur immobilisations corporelles et incorporelles

En milliers d'euros	Au 31/12/2007	Au 31/12/2006 retraité	Variation
Dotations aux amortissements des immobilisations incorporelles	2 208	131	2 077
Dotations aux amortissements des immobilisations corporelles	406	408	(2)
<b>Total</b>	<b>2 614</b>	<b>539</b>	<b>2 075</b>

### 9.12 – Coût du risque

En milliers d'euros	Au 31/12/2007	Au 31/12/2006 retraité	Variation
Dépréciation nette sur titres à revenu fixe	(635)	-	(635)
Dépréciation nette des créances sur la clientèle	(57)	(60)	3
Gains ou pertes sur créances sur la clientèle	(205)	(130)	(75)
Dépréciation nette des créances clients (services)	233	88	145
Gains ou pertes sur créances clients (services)	(235)	-	(235)
Dépréciation nette des créances clients CA	(89)	(210)	121
Gains ou pertes sur créances clients CA	(13)	-	(13)
Dépréciation nette des stocks	(104)	(609)	505
Dépréciation nette des autres actifs	(459)	-	(459)
<b>Total</b>	<b>(1 564)</b>	<b>(920)</b>	<b>(630)</b>

## 9 - Notes sur le compte de résultat (suite)

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

En milliers d'euros	Au 31/12/2007	Au 31/12/2006 retraité	Variation
<b>Solde des cessions d'actifs d'exploitation</b>	<b>94</b>	<b>1</b>	<b>93</b>
Plus-values de cessions	165	17	148
Moins-values de cessions	(71)	(39)	(32)
Reprise de provisions	-	23	(23)
Dotation aux provisions	-	-	-
<b>Solde des opérations sur titres consolidés</b>	<b>12 612</b>	<b>322</b>	<b>12 290</b>
Plus-values	12 612	596	12 017
Moins-values	(1)	(274)	273
Reprises de provisions	-	-	-
Dotations aux provisions	-	-	-
<b>Total</b>	<b>12 706</b>	<b>323</b>	<b>12 383</b>

### 9.14 – Variation de valeurs des goodwill

En milliers d'euros	Au 31/12/2007	Au 31/12/2006 retraité	Variation
Jardin des Quais	-	60	(60)
Valliers	266	-	266
Aulnes	-	6	(6)
Cochets	-	(2)	2
BFI	-	(47)	47
Wegalaan	-	25	(25)
Concerto Iberica	15	-	15
Capucine Investissements	(22)	-	(22)
Affiparis	(1 624)	-	(1 624)
<b>Total</b>	<b>(1 365)</b>	<b>42</b>	<b>(1 407)</b>

Ce poste comprend principalement le goodwill non affecté de (1,6) M€ résultant de l'acquisition d'AffiParis (ex-Compagnie Foncière Fidémur). La dépréciation du goodwill s'explique par l'absence de plus-values latentes supplémentaires identifiables.

### 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 31/12/2007	Au 31/12/2006 retraité	Variation
Charge d'impôts exigibles	12 017	6 249	5 768
Variation des impôts différés	(16 107)	(1 392)	(14 715)
<b>Total</b>	<b>(4 090)</b>	<b>4 857</b>	<b>(8 947)</b>

## 9 - Notes sur le compte de résultat (suite)

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

En millions d'euros	Assiette	Impôt théorique à 33 1/3 %
<b>Impôt théorique avant réintégrations/déductions</b>	<b>87,46</b>	<b>29,15</b>
Réintégrations - déductions	(80,57)	(26,86)
<b>Impôt théorique après réintégrations/déductions</b>	<b>6,89</b>	<b>2,29</b>
dont sociétés en déficit fiscal	(5,02)	(1,67)
dont sociétés en bénéfice fiscal	11,90	3,96
Consommation de déficits fiscaux		
<b>Impôt consolidé après imputation des déficits</b>	<b>11,90</b>	<b>3,96</b>
IFA et régularisations d'impôt		0,12
Impôt sur PVLT 19 %		-
Impôt sur PV latente 16,50 %		(8,59)
Impôt taxable à l'étranger		0,35
Contribution sociale 3,3 %		0,07
<b>Total</b>		<b>(4,09)</b>

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

Néant.

#### 9.17 – Résultats par action

Le résultat net consolidé part du groupe s'élève à 78 158 865 € pour une moyenne pondérée de 8 011 992 titres en circulation au cours de l'exercice 2007, soit un résultat net par action s'établissant à 9,76 €. 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 2007 est de 8 108 595.

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 effectuer au premier jour de l'exercice. La moyenne pondérée des titres est portée à 9 634 392 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 8,11 € en 2007 contre 18,45 € en 2006. Cette forte évolution s'explique par le fait que le nombre d'actions a triplé sur la période, venant diminuer de manière significative les résultats par action.

## 10. Notes sur le tableau des flux de trésorerie

### 10.1 - Flux générés par l'activité opérationnelle : Capacité d'autofinancement et variation de BFR

En milliers d'euros	Au 31/12/2007	Au 31/12/2006 retraité
Location financement	26 915	30 095
Immeuble de placement	55 271	42 543
Développement immobilier	11 121	10 488
Frais généraux inclus les coûts de recherche d'investis	(27 573)	(20 347)
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net de l'impôt</b>	<b>65 734</b>	<b>62 779</b>
Location financement	5 675	1 408
Immeuble de placement	(11 201)	(417)
Développement immobilier	(6 383)	4 694
Frais généraux dont les coûts de recherche d'investis	(2 933)	(5 002)
<b>Variation de BFR total</b>	<b>(14 842)</b>	<b>683</b>
Dividendes reçus	5 062	776
Intérêts reçus	1 832	1 230
Intérêts versés	(37 190)	(20 403)
Impôt	(10 366)	(10 795)
<b>Flux nets de trésorerie générés par l'activité opérationnelle</b>	<b>10 230</b>	<b>34 270</b>

### 10.2 - Flux générés par l'impôt

En milliers d'euros	Au 31/12/2007	Au 31/12/2006 retraité
Impôt courant	(4 131)	(6 075)
Exit Tax	(6 235)	(4 720)
<b>Flux nets d'impôts</b>	<b>(10 366)</b>	<b>(10 795)</b>

### 10.3 - Flux liés à l'acquisition et la cession de filiales

En milliers d'euros	Au 31/12/2007	Au 31/12/2006 retraité
Prix d'acquisition des titres	(43 714)	(107 208)
Trésorerie acquise	1 503	2 817
<b>Acquisitions nettes de la trésorerie acquise</b>	<b>(42 211)</b>	<b>(104 391)</b>
Prix de cession des titres	441	-
Trésorerie cédée	(110)	-
<b>Cessions nettes de la trésorerie cédée</b>	<b>332</b>	<b>-</b>



## 10 - Notes sur le tableau des flux de trésorerie (suite)

En milliers d'euros	Au 31/12/2007	Au 31/12/2006 retraité
Actifs acquis	(110 423)	(293 726)
Capitaux propres acquis	16 078	104 601
Provisions de passif acquises		3 032
Dettes acquises	95 849	188 910
<b>Trésorerie acquise</b>	<b>1 504</b>	<b>2 817</b>
Actifs cédés	-	-
Dettes cédées	(11)	-
Capitaux propres cédés	(99)	-
<b>Trésorerie cédée</b>	<b>(110)</b>	<b>-</b>

Sociétés acquises	Financement par emprunt	Modalités de paiement	Commentaires
AFFIPARIS	18,3 M€	Paiement comptant	

### 10.4 - Flux relatifs aux capitaux propres

En milliers d'euros	Au 31/12/2007	Au 31/12/2006 retraité
Dividendes versés en numéraire	(13 832)	(12 863)
Augmentation de capital en numéraire (prime d'émission comprise)	57 290	99
Actions propres (achat/vente)	(5 207)	104
ORA (souscription et remboursement)	-	-
Coupons versés sur ORA	(5 402)	(2 254)
TSDI	75 000	
<b>Flux nets</b>	<b>107 849</b>	<b>(14 914)</b>

### 10.5 - Flux provenant des activités de financement

En milliers d'euros	Au 31/12/2007	Au 31/12/2006 retraité
Nouveaux emprunts bancaires et obligataires	69 951	120 122
Emprunts bancaires et obligataires remboursés	(90 277)	(67 262)
Autres financements	(17 055)	(9 170)
<b>Flux nets</b>	<b>(37 381)</b>	<b>43 690</b>

### 10.6 - Trésorerie et équivalents de trésorerie

En milliers d'euros	Au 31/12/2007	Au 31/12/2006 retraité
Caisse	12	8
Disponibilités bancaires	42 213	12 339
Valeurs mobilières de placement	5 727	8 900
Découverts bancaires	(5 285)	(9 266)
<b>Total</b>	<b>42 667</b>	<b>11 981</b>

## 11. 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 :

	Paielements minimaux	Valeur actuelle paiements minimaux
Moins de 1 an	15 810	12 855
De 1 an à 5 ans	33 434	26 068
Plus de 5 ans	25 867	24 143
Paielements minimaux totaux au titre de la location	75 111	
Montants représentant des charges de financement	(12 045)	
Valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location	63 066	63 066

Les contrats de location financement, dans le cas où Affine est preneur, concernent des contrats sans dispositions particulières. La durée moyenne restante sur les contrats pour lesquels le groupe est crédit-preneur est de 7,5 ans.

### 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 :

	Paielements minimaux	Valeur actuelle paiements minimaux
Moins de 1 an	35 971	16 890
De 1 an à 5 ans	103 353	41 662
Plus de 5 ans	69 363	26 538
Paielements minimaux totaux au titre de la location	208 687	
Montants représentant des charges de financement	(123 597)	
Valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location	85 090	85 090

#### Valeurs résiduelles non garanties revenant au bailleur : 3 111 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.

La durée moyenne restante des contrats de crédit-bail est de 11 ans.

## 11 - Engagements et éventualités (suite)

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	64 523	47 760
De 1 an à 5 ans	208 663	147 997
Plus de 5 ans	116 283	70 528
Paiements minimaux totaux au titre de la location	389 469	
Montants représentant des charges de financement	(123 184)	
Valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location	266 285	266 285

L'ensemble du patrimoine du groupe Affine est localisé en France et en Europe. Les contrats de location simple, 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, des 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	4 118	3 750
De 1 an à 5 ans	16 296	14 639
Plus de 5 ans	17 637	12 032
Paiements minimaux totaux au titre de la location	38 051	
Montants représentant des charges de financement	(7 630)	
Valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location	30 421	30 421

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

## Engagements donnés

En milliers d'euros	Au 31/12/2007	Au 31/12/2006
<b>ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT</b>	-	-
Engagements en faveur d'établissements de crédit	-	-
Engagements en faveur de la clientèle	-	-
<b>ENGAGEMENTS DE GARANTIE</b>	<b>81 715</b>	<b>50 740</b>
Engagements d'ordre d'établissements de crédit	-	-
Engagements d'ordre de la clientèle	81 715	50 740
<b>VALEURS DONNÉES EN GARANTIE</b>	<b>363 617</b>	<b>365 735</b>
Nantissements de titres	93 829	80 250
Hypothèques et cessions loi Dailly non notifiées	249 808	255 638
Hypothèques et promesses de délégation de loyers	2 303	2 516
Promesses d'hypothèques et cessions loi Dailly	12 145	22 920
Cessions loi Dailly non notifiées	-	-
Promesses de délégation de loyers	3 255	4 411

## Engagements reçus

En milliers d'euros	Au 31/12/2007	Au 31/12/2006
<b>ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT</b>	<b>192 852</b>	<b>168 450</b>
Engagements reçus des établissements de crédit	192 852	168 450
Engagements reçus de la clientèle	-	-
<b>ENGAGEMENTS DE GARANTIE</b>	<b>43 531</b>	<b>66 338</b>
Engagements d'ordre d'établissements de crédit	13 346	27 777
Engagements d'ordre de la clientèle	30 185	38 561

## 12. 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	3 413		3 413
Actions et autres titres à revenu variable	5 834		5 834
Instruments dérivés		3 516	3 516
<b>Total 31/12/07</b>	<b>9 247</b>	<b>3 516</b>	<b>12 763</b>
<b>Total 31/12/06</b>	<b>8 902</b>	<b>1 468</b>	<b>10 370</b>

## 13. Effectifs

### Effectif moyen pondéré pendant l'exercice

L'effectif moyen a été de 155 personnes ; la répartition par emploi est la suivante :

■ Mandataires sociaux :	5
■ Cadres :	78
■ Employés :	72

## 14. 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 599 K€.

La provision pour indemnités de fin de carrière est constituée conformément aux prescriptions de la norme IAS 19. Son montant (46 K€) n'est pas significatif pour le Groupe.

### Droit Individuel à la Formation

Les salariés du Groupe ont accumulé un droit à formation de 2 665 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 portant à 25 350 le nombre d'actions gratuites attribué à certains salariés.

La charge de l'exercice 2007, calculée conformément à la norme IFRS 2, s'élève à 211 K€.

	2005	2006	2007	Total
Salariés	7 500	10 200	7 650	23 350

(Le nombre d'actions affiché a été multiplié par trois pour les exercices 2005 et 2006 afin de rendre les chiffres comparables avec ceux de 2007).

## 15. 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 2 030 K€ au titre de l'exercice 2007.

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 23 K€ en 2007 ;
- voiture de fonction : une représentant une charge de 4 K€ en 2007 ;
- 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 : 168 K€.

Le montant des jetons de présence versés en 2007 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 49 350 le nombre d'actions gratuites attribué à certains mandataires sociaux.

La charge de l'exercice 2007, calculée conformément à la norme IFRS 2, s'élève à 370 K€.

	2005	2006	2007	Total
Mandataires sociaux	15 900	15 900	17 550	49 350

(Le nombre d'actions affiché a été multiplié par trois pour les exercices 2005 et 2006 afin de rendre les chiffres comparables avec ceux de 2007).

### Achats de biens et de prestations de services

En 2006, Banimmo a comptabilisé des revenus d'honoraires et commissions de gestion de Brouckère Tower Invest SA pour un montant de 136 000 € (facture émise en 2007).

En 2007, Banimmo a facturé des honoraires et commissions de gestion à Brouckère Tower Invest SA pour un

montant de 267 000 € et à Dolce la Hulpe et Dolce Chantilly pour un montant total de 2 325 000 €. Ces prestations de services ont été effectuées à des conditions normales de marché.

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

Une créance sur Brouckère Tower Invest SA d'un montant de 281 K€ demeure au 31 décembre 2007, les créances ne sont pas garanties et ne portent pas intérêt. Aucune provision pour créances douteuses n'a été comptabilisée.

#### Prêts consentis à des parties liées

En milliers d'euros	2007
MGP SUN SARL	930
Coferinvest SA	12 250
Pdsm	47
<b>Total des prêts consentis à des parties liées</b>	<b>13 227</b>
MGP SUN SARL	42
Coferinvest SA	-
Pdsm	2
<b>Total des produits d'intérêts sur les prêts consentis</b>	<b>44</b>

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

- Envers MGP SUN SARL, au taux EONIA augmenté d'une marge de 0,50 %.
- Envers Coferinvest SA, prêt subordonné au taux EURIBOR 6M plus une marge de 1,75 % payable sous certaines conditions suspensives : le taux appliqué en 2007 est de 0 %.
- Envers PDSM SCARL, au taux de 5 %.

Aucune garantie n'a été reçue.

En milliers d'euros	2007
<b>Charges d'intérêts sur les dettes consenties</b>	
Eudip Three SA	3
<b>Total des charges d'intérêts sur les dettes consenties</b>	<b>3</b>

#### Transactions et soldes d'opérations avec des parties liées

MAB-Finances, en sa qualité de holding d'animation d'Affine a signé avec celle-ci un contrat de prestations de services administratifs, financiers et de développement opérationnel, au titre duquel une charge de 364 K€ (montant partiel tenant compte de la fraction intégrée dans la rémunération des dirigeants) impacte les comptes 2007.

## 16. Événements postérieurs à la date de clôture

La participation de 51 % détenue par Affine dans la société Abcd a été cédée le 28 février 2008.

## Rapport général des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2007

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 2007, sur :

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### I. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

### II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

#### Estimations comptables

Les estimations comptables réalisées par Affine S.A. portent notamment sur l'évaluation des titres de participation et du patrimoine immobilier. Ces procédures d'évaluation sont décrites en note II de l'annexe « Principes comptables et méthodes d'évaluation ».

Nos travaux ont consisté à apprécier le caractère raisonnable des estimations et des hypothèses retenues par la direction, sur lesquelles se fondent ces estimations, ainsi

qu'à prendre connaissance de la documentation sous-tendant l'ensemble de ces éléments, notamment des expertises immobilières indépendantes.

Dans le cadre de nos appréciations, nous nous sommes assurés du caractère raisonnable de ces estimations.

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

### III. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur :

- la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels,
- la sincérité des informations données dans le rapport de gestion relatives aux rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux concernés ainsi qu'aux engagements de toute nature consentis en leur faveur à l'occasion de la prise, de la cessation ou du changement de fonctions ou postérieurement à celles-ci.

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

Fait à Paris La Défense et Paris, le 25 mars 2008

Les Commissaires aux Comptes

KPMG Audit  
Isabelle GOALEC

Cailliau Dedouit et Associés  
Rémi SAVOURNIN

# Bilan

ACTIF (en milliers d'euros)	Note	31/12/2007	31/12/2006
<b>CAISSES, BANQUES CENTRALES, CCP</b>		<b>118</b>	<b>7</b>
<b>CRÉANCES SUR LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDITS</b>	[1]	<b>17 532</b>	<b>3 667</b>
Comptes ordinaires débiteurs		17 434	3 641
Comptes et prêts à terme		0	0
Créances rattachées		98	27
<b>OPÉRATIONS AVEC LA CLIENTÈLE</b>	[2]	<b>63 022</b>	<b>27 423</b>
Autres crédits à la clientèle		890	344
Comptes ordinaires débiteurs		62 132	27 078
<b>OBLIGATIONS ET AUTRES TITRES À REVENU FIXE</b>	[3]	<b>3 413</b>	<b>0</b>
<b>ACTIONS ET AUTRES TITRES À REVENU VARIABLE</b>	[3]	<b>3 011</b>	<b>8 364</b>
<b>PARTICIPATIONS ET AUTRES TITRES DÉTENUS À LONG TERME</b>	[4]	<b>15 373</b>	<b>15 361</b>
<b>PARTS DANS LES ENTREPRISES LIÉES</b>	[4]	<b>156 732</b>	<b>125 306</b>
<b>OPÉRATIONS DE CRÉDIT-BAIL ET ASSIMILÉES</b>	[5]	<b>112 193</b>	<b>134 772</b>
Immobilisations louées en crédit-bail		109 312	130 099
Immobilisations temporairement non louées		0	87
Immobilisations en cours		0	0
Provisions pour dépréciation		- 998	- 1 007
Créances rattachées		3 879	5 593
<b>LOCATION SIMPLE</b>	[6]	<b>259 988</b>	<b>266 084</b>
Immobilisations en location		250 645	254 326
Parts et comptes courants SCI		3	3
Immobilisations en cours		4 392	9 333
Provisions pour dépréciation		- 488	- 177
Créances rattachées		5 437	2 599
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	[6]	<b>42 149</b>	<b>25 875</b>
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	[6]	<b>184</b>	<b>172</b>
<b>ACTIONS PROPRES</b>	[7]	<b>4 915</b>	<b>444</b>
<b>AUTRES ACTIFS</b>	[7]	<b>16 100</b>	<b>12 506</b>
Acomptes sur dividendes versés au cours de l'exercice		3 649	3 240
Autres actifs		12 451	9 266
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION</b>	[7]	<b>6 881</b>	<b>5 325</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>701 611</b>	<b>625 307</b>



<b>PASSIF (en milliers d'euros)</b>	<b>Note</b>	<b>31/12/2007</b>	<b>31/12/2006</b>
<b>DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDITS</b>	<b>[8]</b>	<b>370 984</b>	<b>383 957</b>
Comptes ordinaires créditeurs		2 119	5 912
Comptes et emprunts à terme		368 865	378 045
<b>OPÉRATIONS AVEC LA CLIENTÈLE</b>	<b>[9]</b>	<b>17 368</b>	<b>9 736</b>
Comptes ordinaires créditeurs		9 175	2 965
Autres sommes dûes		0	0
Comptes et emprunts à terme		8 193	6 771
<b>DETTES REPRÉSENTÉES PAR UN TITRE</b>	<b>[10]</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Bons de caisse		0	0
Titres du Marché Interbancaire		0	0
Titres de Créance Négociables		0	0
Emprunts obligataires		0	0
Autres dettes représentées par un titre		0	0
<b>AUTRES PASSIFS</b>	<b>[11]</b>	<b>24 078</b>	<b>25 007</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION</b>	<b>[11]</b>	<b>6 043</b>	<b>6 223</b>
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>[12]</b>	<b>15</b>	<b>66</b>
<b>DETTES SUBORDONNÉES</b>	<b>[13]</b>	<b>107 028</b>	<b>30 420</b>
Obligations Remboursables en Actions (ORA)		30 764	30 420
Titres subordonnés à durée indéterminée (TSDI)		76 264	
<b>FONDS POUR RISQUES BANCAIRES GÉNÉRAUX (FRBG)</b>	<b>[14]</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>CAPITAUX PROPRES HORS FRBG</b>	<b>[15]</b>	<b>176 094</b>	<b>169 898</b>
<b>CAPITAL SOUSCRIT</b>		<b>47 700</b>	<b>47 600</b>
<b>PRIMES D'ÉMISSION</b>		<b>23 787</b>	<b>23 439</b>
<b>RÉSERVES</b>		<b>23 879</b>	<b>20 804</b>
<b>ÉCARTS DE RÉÉVALUATION</b>		<b>28 041</b>	<b>31 056</b>
<b>PROVISIONS RÉGLEMENTÉES ET SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT</b>		<b>1 328</b>	<b>280</b>
<b>REPORT À NOUVEAU</b>		<b>34 519</b>	<b>31 605</b>
<b>RÉSULTAT EN INSTANCE D'AFFECTATION</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>		<b>16 841</b>	<b>15 113</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>701 611</b>	<b>625 307</b>

## Hors-bilan

(en milliers d'euros)	31/12/2007	31/12/2006
<b>ENGAGEMENTS DONNÉS</b>		
<b>ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT</b>	-	-
Engagements en faveur d'établissements de crédit	-	-
Engagements en faveur de la clientèle	-	-
<b>ENGAGEMENTS DE GARANTIE</b>	<b>81 425</b>	<b>50 740</b>
Engagements d'ordre d'établissements de crédit	-	-
Engagements d'ordre de la clientèle	81 425	50 740
<b>ENGAGEMENTS REÇUS</b>		
<b>ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT</b>	<b>42 029</b>	<b>21 592</b>
Engagements reçus d'établissements de crédit	42 029	21 592
Engagements reçus de la clientèle		
<b>ENGAGEMENTS DE GARANTIE</b>	<b>36 366</b>	<b>46 349</b>
Engagements reçus d'établissements de crédit	6 546	7 788
Engagements reçus de la clientèle	29 820	38 561

Compte de Résultat (en milliers d'euros)	Note	31/12/2007	31/12/2006
<b>+ INTÉRÊTS ET PRODUITS ASSIMILÉS</b>		<b>2 407</b>	<b>1 223</b>
Intérêts et produits assimilés sur opérations avec les établissements de crédit	[16]	657	484
Intérêts et produits assimilés sur opérations avec la clientèle	[17]	1 659	739
Intérêts et produits assimilés sur obligations et autres titres à revenu fixe	[18]	91	0
<b>- INTÉRÊTS ET CHARGES ASSIMILÉES</b>		<b>25 255</b>	<b>16 395</b>
Intérêts et charges assimilées sur opérations avec les établissements de crédit	[19]	18 839	13 684
Intérêts et charges assimilées sur opérations avec la clientèle	[20]	1 014	457
Intérêts et charges assimilées sur obligations et autres titres à revenu fixe	[21]	0	0
Dettes subordonnées à durée déterminée	[22]	5 402	2 254
<b>+ PRODUITS SUR OPÉRATIONS DE CRÉDIT-BAIL ET ASSIMILÉES</b>	[23]	<b>43 881</b>	<b>77 378</b>
<b>- CHARGES SUR OPÉRATIONS DE CRÉDIT-BAIL ET ASSIMILÉES</b>	[24]	<b>31 316</b>	<b>64 878</b>
<b>+ PRODUITS SUR OPÉRATIONS DE LOCATION SIMPLE</b>	[25]	<b>45 622</b>	<b>39 936</b>
<b>- CHARGES SUR OPÉRATIONS DE LOCATION SIMPLE</b>	[26]	<b>17 155</b>	<b>17 734</b>
<b>+ REVENUS DES TITRES À REVENU VARIABLE</b>		<b>19 753</b>	<b>9 641</b>
<b>+ COMMISSIONS (PRODUITS)</b>	[27]	<b>27</b>	<b>0</b>
<b>- COMMISSIONS (CHARGES)</b>	[28]	<b>2 945</b>	<b>978</b>
<b>+/- GAINS OU PERTES SUR OPÉRATIONS DES PORTEFEUILLES DE NÉGOCIATION</b>	[29]	<b>- 143</b>	<b>206</b>
<b>+/- GAINS OU PERTES SUR OPÉRATIONS DES PORTEFEUILLES DE PLACEMENT ET ASSIMILÉS</b>	[30]	<b>- 635</b>	<b>0</b>
<b>+ AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION BANCAIRE</b>	[31]	<b>4 156</b>	<b>1 752</b>
<b>- AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION BANCAIRE</b>	[32]	<b>848</b>	<b>625</b>
<b>PRODUIT NET BANCAIRE</b>		<b>37 549</b>	<b>29 525</b>
<b>- CHARGES GÉNÉRALES D'EXPLOITATION</b>	[33]	<b>15 364</b>	<b>11 648</b>
Frais de personnel		4 130	4 088
Autres frais administratifs		11 234	7 559
<b>- DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS SUR IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES</b>	[34]	<b>126</b>	<b>114</b>
<b>RÉSULTAT BRUT D'EXPLOITATION</b>		<b>22 060</b>	<b>17 764</b>
<b>+/- COÛT DU RISQUE</b>	[35]	<b>- 3 337</b>	<b>- 113</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>18 722</b>	<b>17 650</b>
<b>+/- GAINS OU PERTES SUR ACTIFS IMMOBILISÉS</b>	[36]	<b>- 909</b>	<b>- 243</b>
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT</b>		<b>17 814</b>	<b>17 407</b>
<b>+/- RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>- IMPÔT SUR LES BÉNÉFICES</b>		<b>67</b>	<b>2 053</b>
<b>+/- DOTATIONS/REPRISES DE FRBG ET PROVISIONS RÉGLEMENTÉES</b>		<b>- 906</b>	<b>- 240</b>
<b>+/- RÉSULTAT NET</b>		<b>16 841</b>	<b>15 113</b>

# Annexe aux comptes annuels

## I - ÉVÉNEMENTS MARQUANTS DE LA PÉRIODE

### Principaux événements affectant le patrimoine

#### Crédit-bail

##### ■ Activité

Affine a signé un contrat de crédit-bail pour locaux à usage d'entrepôts et de bureaux à Limay (78) pour un montant total de 8,45 M€.

##### ■ Loyers

La production de l'année 2006 génère en 2007 un impact positif en terme de loyer de 2 062 K€ ; la production de 2007 génère quant à elle 397 K€ de loyer.

##### ■ Levées d'options finales ou anticipées

En 2007, 99 contrats ont fait l'objet de levées d'option et un contrat a fait l'objet d'une cession partielle de terrain ; ces levées d'option ont généré un résultat de cession global de 2,27 M€.

#### Location simple

Affine a réalisé un investissement direct immobilisé pour un montant global de 7,54 M€ dont la mise en exploitation s'est faite en 2007, et qui concerne un immeuble à usage de bureaux développant une surface de près de 6 000 m<sup>2</sup> à Saint Julien les Metz (57).

Affine a également acquis au cours de l'exercice cinq biens financés au travers de contrats de crédit-bail immobiliers d'une valeur globale de 16,2 M€ :

■ En mars 2007, un immeuble d'une surface de 3 150 m<sup>2</sup> de bureaux et de 270 emplacements de parkings à Saint Julien les Metz (57).

■ En mai 2007, un bâtiment à usage de bureaux et d'activité de 3 213 m<sup>2</sup> et comportant 74 places de parkings à Cergy Saint Christophe (95).

■ En mai 2007, un bâtiment à usage d'entrepôt de 32 000 m<sup>2</sup> (seule une surface de 1 372 m<sup>2</sup> est allouée aux bureaux) à Thouars (79).

■ En mai 2007, un ensemble immobilier composé de deux bâtiments d'une surface totale de 3 000 m<sup>2</sup> à usage de bureaux et de commerces et de 59 places de parkings au Kremlin Bicêtre (94).

■ En décembre 2007, une plate-forme logistique de 11 600 m<sup>2</sup> à Miramas-Clésud (13).

La conclusion des nouveaux baux signés en 2007 a un impact sur le poste des loyers de 3,6 M€ ; l'impact des baux signés au cours de l'exercice 2006 ayant un impact sur les loyers en 2007 s'élève à 5,9 M€.

Des aménagements sur 11 immeubles ont été réalisés pour un montant global de 0,97 M€.

Le patrimoine locatif a fait l'objet d'arbitrages portant sur 8 immeubles, dégageant un résultat de cession de 4,5 M€.

#### Participations et parts dans les entreprises liées

Affine a :

■ acquis le 19 février 2007 la société cotée Compagnie Foncière Fidémur (désormais AffiParis), détentrice de 24 immeubles à travers ses filiales, dont 6 via des contrats de crédit-bail, cette dernière a opté pour le statut SIIC au 1<sup>er</sup> avril 2007 ; au 31 décembre 2007, Affine détient 61,63 % d'AffiParis ;

■ cédé 3,90 % des titres de la société Banimmio à ses dirigeants ;

■ connu une dilution de 15,1 % à l'occasion de l'entrée en bourse de Banimmio qui s'est accompagnée d'une augmentation de capital totalement souscrite par les minoritaires ; au 31 décembre 2007 le groupe Affine détient 50 % de Banimmio.

Par ailleurs, le périmètre d'Affine s'est modifié au cours de l'exercice.

Sociétés	Date d'immatriculation	%
Sociétés créées*		
SAS St Etienne Molina	26/10/2007	95 %
Sociétés modifiées		
SA Logisiic est devenue SAS Capucine investissements	04/12/2007	94,96 %

\* Seules les sociétés dans lesquelles Affine détient un pourcentage du capital social significatif ont été mentionnées.

■ Dans la société Molina, l'investissement locatif relatif à un entrepôt a été réalisé sous forme d'achat en l'état futur d'achèvement. Cette acquisition est consentie sous des conditions résolutoires stipulées dans l'intérêt exclusif de l'acquéreur, c'est-à-dire Affine, qui aura seul qualité pour s'en prévaloir ou y renoncer. La vente a été consentie pour 5 M€ ; un contrat de promotion immobilière a été signé le 12 novembre pour un montant de travaux de 11,03 M€. La valeur comptable de l'immeuble à la fin des travaux s'établira à 16,03 M€.

■ Le 4 décembre 2007, la SA Logisiic est devenue la SAS Capucine Investissements ; cette société est une structure d'investissement spécialisée en commerces de centre-ville et de proche périphérie ; elle bénéficie du statut SIIC. Elle a signé sa première acquisition en achetant la société SCI les Valliers qui est elle-même propriétaire de deux bâtiments à usage d'entrepôts.

#### Immobilisations incorporelles

Affine a acquis les 5 contrats de crédit-bail précités pour un montant de 16,2 M€. Dans ce poste figurent le droit au bail, quand il y en a, des frais de commercialisation, et la partie terrain.

#### Principaux événements affectant les capitaux propres et les dettes

##### Refinancement

Au cours de l'exercice, Affine a obtenu des refinancements à hauteur de 68,1 M€ pour ses acquisitions en propre tant dans le secteur locatif que celui de crédit-bail ou pour celles de ses filiales qu'elle refinance. Affine au 31 décembre 2007 a 36,05 M€ de lignes de découvert non utilisées.

Parallèlement, les tombées d'échéance ont atteint 77,4 M€, dont 21,2 M€ de remboursements anticipés.

##### Fonds propres

L'Assemblée Générale d'Affine, qui s'est tenue le 26 avril 2007, a 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. Cette décision, motivée par la vive hausse du cours de l'action depuis trois ans, devrait contribuer à renforcer encore la liquidité du titre sur le marché. Au 31 décembre 2007, 8 108 595 actions Affine étaient en circulation pour un capital de 47,70 M€.

### Principaux événements affectant le hors-bilan

#### Instruments dérivés

Un nouveau cap a été souscrit au cours de l'exercice en couverture d'emprunts à taux variable pour un notionnel de 18,3 M€.

#### Événements postérieurs à la clôture

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

Les 51 % que détenait Affine dans Abcd ont été cédés le 28 février 2008.

## II - PRINCIPES COMPTABLES ET MÉTHODES D'ÉVALUATION

Les méthodes comptables et les modalités de calcul adoptées dans les comptes de l'exercice sont identiques à celles utilisées dans les comptes de l'exercice précédent.

### Présentation des comptes

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

### Titres de participation

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

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

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

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

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

### Valeurs mobilières de placement

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

### Actions propres

La valeur brute des actions propres correspond à leur coût historique. Affine détient 136 859 actions propres au 31 décembre 2007. À la clôture de l'exercice, il résulte qu'une dépréciation doit être constatée dans les comptes de la société si la valeur d'inventaire, constituée par le cours moyen de bourse du dernier mois avant la clôture de l'exercice est inférieure au prix d'achat.

### Fonds propres

#### Obligations remboursables en actions (ORA)

##### 1<sup>re</sup> 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.

À 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

À 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.

## II - Principes comptables et méthodes d'évaluation (suite)

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

### Amortissement anticipé au gré du porteur

À 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) par obligation.

### **2<sup>e</sup> 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.

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

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

### Intérêt annuel

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

- un acompte de 280,8 € par obligation (correspondant à 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

À 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.

À 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

À 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'Émetteur, 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.

## II - Principes comptables et méthodes d'évaluation (suite)

### Rang des titres

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

### Intérêt annuel

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

à compter du 13 juillet 2007 inclus jusqu'à la première date de remboursement anticipé (exclue) et ensuite à 3,80 % par an.

Si l'Assemblée Générale Ordinaire :

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

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

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.



## II - Principes comptables et méthodes d'évaluation (suite)

### Immobilisations incorporelles

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

#### ■ Descriptif des malis de fusion

L'absorption en 2005 par voie de transmission universelle de patrimoine (TUP) de quatre filiales, chacune détentrice d'un contrat de crédit-bail immobilier, a entraîné l'immobilisation de malis de fusion techniques à hauteur de 17,8M€, représentatifs de la valeur des biens immobiliers lors de l'acquisition de ces sociétés.

#### - Affectation des malis

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

#### - Modalités de dépréciation

La valeur d'inventaire s'apprécie en fonction des perspectives de résultats et/ou des rendements obtenus. Au 31 décembre 2007, les valeurs des immeubles n'ont pas entraîné de dépréciations des valeurs.

#### - Modalités de sortie des malis

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

Noms	Date de constatation du mali	Montants	Au 31/12/2005	Au 21/12/2006	Au 31/12/2007	Motifs
Bondoufle	26/09/2005	5 832 036 €	5 832 036 €	-	-	Vendu janv 2006
Courbet	26/09/2005	3 104 940 €	3 104 940 €	3 104 940 €	3 104 940 €	
Herblay	26/09/2005	8 526 461 €	-	-	-	Vendu déc 2005
St Cyr	26/09/2005	8 899 945 €	8 899 945 €	8 899 945 €	8 899 945 €	
		<b>26 363 382 €</b>	<b>17 836 921 €</b>	<b>12 004 885 €</b>	<b>12 004 885 €</b>	

### Descriptif des contrats de crédit-bail preneurs

Rubriques	Terrains	Constructions	Installations	Autres	Total
Valeur d'origine		78 880 759,37			78 880 759,37
Amortissements :					
- cumul exercices antérieurs		(25 332 685,30)			(25 332 685,30)
- dotations de l'exercice		(4 578 760,30)			(4 578 760,30)
<b>TOTAL</b>		<b>29 911 445,60</b>			<b>29 911 445,60</b>
REDEVANCES PAYÉES :					
- cumuls exercices antérieurs		38 469 902,87			38 469 902,87
- dotations de l'exercice		6 387 682,33			6 387 682,33
<b>TOTAL</b>		<b>44 857 585,21</b>			<b>44 857 585,21</b>
REDEVANCES RESTANT A PAYER :					
- à un an au plus		11 871 836,57			11 871 836,57
- à plus d'un an et cinq ans au plus		18 370 336,61			18 370 336,61
- à plus de cinq ans		16 595 734,34			16 595 734,34
<b>TOTAL</b>		<b>46 837 907,52</b>			<b>46 837 907,52</b>
VALEUR RÉSIDUELLE					
- à un an au plus		0,15			0,15
- à plus d'un an et cinq ans au plus		2 228 988,43			2 228 988,43
- à plus de cinq ans					
<b>TOTAL</b>		<b>2 228 988,43</b>			<b>2 228 988,43</b>



## II - Principes comptables et méthodes d'évaluation (suite)

### Immeubles loués en crédit-bail

#### ■ Valeur brute

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

#### ■ Amortissement

Les immeubles en crédit-bail acquis avant le 1<sup>er</sup> janvier 2000 sont amortis linéairement sur une durée maximale de 40 ans. Les frais d'acquisition sont amortis linéairement sur une durée maximale de 5 ans, le cas échéant prorata temporis.

Les immeubles en crédit-bail acquis depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2000 sont amortis selon la méthode financière correspondant à l'amortissement financier du contrat de crédit-bail, les frais d'acquisition étant amortis en premier lieu.

#### ■ Provision Article 64

Les immeubles en crédit-bail du secteur Sicomis antérieurs au 1<sup>er</sup> janvier 1996 donnent lieu à la constitution d'une provision Article 64 dès lors que l'amortissement financier du contrat est supérieur à l'amortissement comptable. Cette provision article 64 s'élève à 38 024 K€ au 31 décembre 2007.

#### ■ Provision Article 57 (nouveau régime Crédit-Bail Immobilier)

Les contrats, signés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1996, sont soumis à la nouvelle législation du Crédit-Bail.

Ces immeubles donnent lieu à la constitution d'une provision Article 57 dès lors que l'amortissement financier est supérieur à l'amortissement comptable.

Par ailleurs, cette provision est également dotée pour les immeubles replacés en crédit-bail relevant de ce régime dès lors que, à la date de renégociation, la valeur nette comptable de l'immeuble est supérieure à la valeur financière du contrat.

Le montant de cette provision Article 57 s'élève à 3 500 K€ au 31 décembre 2007.

#### ■ Réserve latente

Lorsque l'amortissement comptable est supérieur à l'amortissement financier, la différence donne lieu à la

constitution d'une réserve latente qui n'est pas constatée dans les comptes sociaux. Elle s'élève à 3,07 M€ au 31 décembre 2007 contre 4,55 M€ au 31 décembre 2006.

### Immeubles en crédit-bail temporairement non loués

Les immeubles, dont le contrat de crédit-bail a été résilié juridiquement, sont transférés en immeubles temporairement non loués (ITNL) si les crédits preneurs deviennent facturés sous forme d'indemnités d'occupation et en location simple pour les autres.

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

Le seul immeuble subsistant dans cette catégorie a été cédé le 28 mars 2007 et a dégagé un résultat de cession de 0,51 M€.

Au 31 décembre 2007, il n'y a plus d'ITNL.

### Immeubles en location simple

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

#### ■ Valeur brute

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

#### ■ Amortissement

Les immeubles en location simple sont désormais amortis par composants.

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

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

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

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

## II - Principes comptables et méthodes d'évaluation (suite)

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

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

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

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

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

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

### Provisions pour dépréciation en diminution de l'actif

#### IMMEUBLES EN CRÉDIT-BAIL

Les immeubles reloués à une valeur financière inférieure à leur valeur nette comptable donnent lieu, pour la différence, à une provision pour dépréciation en diminution d'actif. Quatre dossiers sont concernés pour un montant total de provisions pour dépréciation s'élevant à 884 K€. Les immeubles pour lesquels les crédits preneurs sont en difficulté, peuvent également faire l'objet de provisions pour dépréciation. Aucune provision de cette nature n'existe au 31 décembre 2007.

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

L'ensemble de ces provisions pour dépréciation s'élève à 998 K€ au 31 décembre 2007, après une reprise nette de 9 K€ au cours de l'exercice.

Les ITNL font l'objet d'une comparaison actif par actif entre la valeur nette comptable et la valeur de marché estimée. Lorsque la première est supérieure à la seconde, une provision pour dépréciation est dotée. Aucune dotation n'a été constatée au 31 décembre 2007. Une reprise de provision pour dépréciation d'actif est constatée lorsque la valeur d'expertise est devenue supérieure à la valeur nette comptable.

#### IMMEUBLES EN LOCATION SIMPLE

69 des 73 immeubles en location simple, soit 99,6 % de la valeur brute du patrimoine locatif, ont fait l'objet d'une évaluation externe fin 2007 de la part de trois cabinets d'experts.

Quatre immeubles restant ont fait l'objet d'expertises internes ; pour deux immeubles la valeur retenue correspond à celle de la promesse de vente.

Trois immeubles ont fait l'objet d'une nouvelle dotation aux provisions au cours de la période pour 447 K€ et un immeuble d'une reprise pour 136 K€.

Le total des provisions s'élève à 488 K€ au 31 décembre 2007 et concerne trois immeubles.

#### DÉPRÉCIATIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES

Les provisions pour dépréciation de ces créances sont déterminées, contrat par contrat, en prenant en compte les garanties existantes.

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

Les indemnités de résiliation sont comptabilisées, en cas de rupture du contrat de crédit-bail, au poste « créances douteuses sur opérations de crédit-bail ». Elles s'élèvent à 2 184 K€ TTC, et sont normalement provisionnées à 100% de leur montant hors taxes sous déduction des garanties reçues.

Au 31 décembre 2007, une reprise de provision sur indemnité de résiliation a été constatée pour un montant de 50 K€ ; les indemnités de résiliation sont provisionnées pour 2007 pour 935 K€ soit 49,5 % de leur montant HT.

En milliers d'euros	Clientèle	Crédit-bail	Locatif	Autres actifs	Total
Dépréciations au 31.12.2006	544	2 382	1 466	0	4 392
Dotations	3 598	15	484		4 097
Reprises	- 261	- 20	- 333		- 614
Reprises s/indem. de résiliation		- 50			- 50
Dépréciations au 31.12.2007	3 881	2 327	1 617	0	7 825
Dont indemnités de résiliation		935			935

La situation nette de la société BFI étant déficitaire, Affine a provisionné dans ces comptes 50,42 % du compte-courant soit 3,60 M€ et la totalité de la valeur des titres soit 0,85 M€.

## II - Principes comptables et méthodes d'évaluation (suite)

### Méthode de l'étalement des coûts d'emprunts

La société Affine a adopté en 2002 la méthode préférentielle de l'étalement des coûts d'emprunts.

Les coûts d'emprunts (commissions de montage, honoraires, frais accessoires) sont donc étalés sur la durée de vie de l'emprunt sous-jacent et selon les mêmes modalités d'amortissement.

### Instruments financiers à terme

Toutes les opérations réalisées par le groupe sur les instruments financiers à terme sont des opérations de gré à gré qui figurent dans les engagements hors bilan. Elles sont réalisées en couverture d'opérations de refinancement; la société n'effectue pas de transactions à caractère spéculatif. Conclues dans le cadre d'une gestion globale du refinancement de la société et de son risque de taux, ces contrats entrent dans la catégorie de la macro-couverture.

### Caps

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

Au 31 décembre 2007, la juste valeur des caps détenus par la société s'élève à 29 K€. En 2007, les caps ont représenté une charge de 312 K€.

### Swaps de taux

Au 31 décembre 2007, la société détient deux swaps qui représentent un produit de 44 K€. Au 31 décembre 2007, la juste valeur des swaps détenus par la société s'élève à 847 K€.

### Engagement de retraite

Les salariés d'Affine relèvent de la Convention Collective Nationale des sociétés financières du 22/11/1968. 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.

Il ressort de la Convention Collective en son annexe III (correspondant à l'article L 122-14-13 du code du travail) que pour tout salarié dont la mise en retraite résulte d'une décision de l'employeur, une indemnité de départ à la retraite doit lui être versée équivalente à :

(1) soit l'indemnité de licenciement prévue par l'article 5 de l'accord annexé à la loi n°78-49 du 19 janvier 1978 relative à la mensualisation et à la procédure conventionnelle s'il remplit les conditions fixées pour en bénéficier ;  
(2) soit à l'indemnité minimum de licenciement prévue à l'article 122-9 du code du travail.

Les indemnités mentionnées au présent alinéa obéissent au même régime fiscal et social que l'indemnité de licenciement :

	Départ volontaire	Mise à la retraite
Plus de 10 ans d'ancienneté	1/2 mois	1/10 <sup>e</sup> salaire mensuel par an
Plus de 15 ans d'ancienneté	1 mois	1/10 <sup>e</sup> de salaire mensuel pour les 10 <sup>es</sup> années et 1/15 <sup>e</sup> au-delà de la 10 <sup>e</sup> 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 d'Affine et s'élèvent au 31 décembre 2007 à 15 K€.

### Impôts

#### Régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC)

Affine a acheté cinq contrats de crédit-bail au cours de l'exercice ; l'acquisition de contrats de crédit-bail immobilier a permis de les affecter immédiatement au secteur SIIC.

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

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

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

Le bénéfice comptable de l'exercice 2007 est de 16 841 238 €, les réintégrations s'élèvent à 1 712 079 €, les déductions à 19 810 127 €, ce qui conduit à un résultat fiscal négatif de - 1 256 810 €.

### Rémunération des organes de direction et d'administration

Le montant des rémunérations brutes versées aux mandataires sociaux de la société s'est élevé à 396 409 €.

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

- cotisation Garantie Sociale des Chefs d'entreprise ou dirigeants : 16 K€ en 2007 ;
- voiture de fonction : une représentant une charge locative de 4 K€ en 2007 ;
- 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 : 49 K€.

Le montant des jetons de présence versés aux administrateurs (y compris les mandataires sociaux) ainsi que le montant des rémunérations du comité d'engagement se sont élevés à 115 000 €.

### Droit individuel à la formation (DIF)

Les salariés ont accumulé un droit à formation de 1 590 h.

### 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 portant à 25 350 le nombre d'actions gratuites attribué à certains salariés.

Il n'y a aucun impact dans les comptes sociaux.

## III - INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

### Chiffre d'affaires sectoriel (en K€)

	2007			
	Total	Crédit-bail	Location	Filiales/Prêts
Chiffre d'affaires	116 624	47 765	48 565	19 516

### Obligations de distribution du secteur Sicomi

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

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

Au titre de l'exercice 2007, les bénéfices provenant des opérations de crédit-bail exonérées se sont élevés à 825 922 € et l'obligation de distribution de 85 % à 702 034 €.

La distribution relative aux plus-values 2007 ne sera pas étalée.

### Obligations de distribution du secteur SIIC

Les conditions de distribution décrites au chapitre « impôts » permettent d'étaler sur 2 ans la distribution provenant des plus-values de cession d'immeubles. La distribution relative aux plus-values 2007 ne sera pas étalée.

Le détail des distributions 2007 relatives au secteur SIIC figure dans le tableau ci-dessous (en euros) :

	Montant à distribuer		Année de versement du dividende correspondant
	Base	Exercice 2007	2008
Bénéfices provenant de la location	1 998 476	1 698 705	1 698 705
Plus-values de cessions d'immeubles	3 573 665	1 786 833	1 786 833
Dividendes des filiales ayant opté	269 496	269 496	269 496
Plus values de cessions d'immeubles intervenues au titre de 2006*	3 381 924	1 690 962	845 481
Réintégration mali technique *	5 832 036	2 916 018	1 458 009
	<b>15 055 597</b>	<b>8 362 013</b>	<b>6 058 523</b>

\* D'après contrôle fiscal (cf. paragraphe suivant).

Le calcul du montant de la distribution obligatoire se fait sur la base fiscale.

### III - Information complémentaires (suite)

#### Contrôle fiscal

Affine a fait l'objet d'une vérification générale de la part de l'Administration fiscale sur les exercices 2004, 2005 et 2006, dont les incidences ont pour partie un impact en trésorerie et pour une autre partie un impact sur le résultat :

- L'impact en trésorerie s'élève à 1 385 K€ au titre du paiement d'une partie de la dette relative à l'exit tax liée à la vente de deux immeubles en 2005 et 2006 ; dans le même temps, Affine adresse une réclamation contentieuse auprès de la Direction Générale des grandes Entreprises (DGE) pour récupérer le paiement de l'exit tax versé le 15 décembre 2007 au titre de ces deux immeubles pour 644 K€ ;
- L'impact sur le résultat au 31 décembre 2007, s'élève à 213 K€.

Ce contrôle a eu pour effet notamment de modifier les bases de l'obligation de distribution au titre des exercices 2005 et 2006.

Le détail des distributions 2005 corrigées relatives au secteur SIIC figure dans le tableau ci-dessous (en euros) :

Montant à distribuer	Année de versement du dividende correspondant		
	Base	Exercice 2005	2006
Bénéfices provenant de la location	4 170 717	3 545 109	3 545 109
Plus-values de cessions d'immeubles	6 286 598	3 143 299	1 571 650
Réintégration du mali technique	8 526 461	4 263 231	2 131 615
Dividendes des filiales ayant opté	1 839 068	1 839 068	1 839 068
	<b>20 822 844</b>	<b>12 790 707</b>	<b>9 087 442</b>

Le détail des distributions 2006 corrigées relatives au secteur SIIC figure dans le tableau ci-dessous (en euros) :

Montant à distribuer	Année de versement du dividende correspondant		
	Base	Exercice 2006	2007
Bénéfices provenant de la location	3 559 035	3 025 180	3 025 180
Plus-values de cessions d'immeubles	3 381 924	1 690 962	845 481
Plus-values de cessions d'immeubles N-1	6 286 598	3 143 299	1 571 650
Réintégration malis techniques	14 358 497	7 179 249	3 589 624
Dividendes des filiales ayant opté	466 236	466 236	466 236
	<b>28 052 290</b>	<b>15 504 925</b>	<b>9 498 171</b>

#### Tableau récapitulatif de l'obligation de distribution des secteurs SIIC et Sicomi corrigée au 31 décembre 2006 :

	Exercice 2005	Exercice 2006
<b>Total de l'obligation de distribution déclarée</b>	<b>10 756 756</b>	<b>7 251 841</b>
Obligation de distribution déclarée du secteur SIIC	9 087 442	9 498 171
Obligation de distribution déclarée secteur Sicomi	2 229 280	2 069 464
<b>Obligation de distribution rectifiée</b>	<b>11 316 722</b>	<b>11 567 635</b>
Dividende distribué en N+1	10 883 438	12 149 995
<b>Insuffisance de distribution</b>	<b>433 284</b>	<b>0</b>

#### Effectif moyen pondéré pendant l'exercice

L'effectif moyen a été de 42 personnes ; la répartition par emploi est la suivante :

- Mandataires sociaux : 2
- Cadres : 29
- Employés : 11

#### Société consolidante

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

## IV - INFORMATIONS RELATIVES AUX POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RÉSULTAT

### Notes sur le bilan social

#### Note 1 - Créances sur les établissements de crédits

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
<b>À vue</b>	<b>17 532</b>	<b>17 532</b>	-	-	-
Comptes	17 434	17 434			
Créances rattachées	98	98			
<b>À terme</b>	-	-	-	-	-
Prêts	-				
Créances rattachées	-				
<b>Total</b>	<b>17 532</b>	<b>17 532</b>	-	-	-

#### Note 2 - Opérations avec la clientèle

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
<b>Autres crédits clientèle nets</b>	<b>890</b>	<b>46</b>	<b>169</b>	<b>675</b>	-
Prêts	877	33	169	675	-
Créances rattachées	13	13	-	-	-
<b>Comptes ordinaires débiteurs</b>	<b>62 132</b>	<b>62 132</b>	-	-	-
Prêts	62 132	62 132	-	-	-
Créances rattachées	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>63 022</b>	<b>62 178</b>	<b>169</b>	<b>675</b>	-

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

En milliers d'euros	Au 31.12.2007	Au 31.12.2006
<b>Obligations et autres titres à revenu fixe</b>	<b>3 413</b>	-
Titres de placement	3 413	-
Créances rattachées	-	-
<b>Actions et autres titres à revenu variable</b>	<b>3 011</b>	<b>8 364</b>
Titres de transaction	3 011	8 364
Titres de placement		
Titres d'investissement		
Créances rattachées		
<b>Total</b>	<b>6 424</b>	<b>8 364</b>

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

	%	Net 2007	Net 2006	N° SIREN	CA HT	Capital et réserves	Dernier résultat
<b>PARTICIPATIONS</b>		<b>15 373</b>	<b>15 361</b>				
Sofaris	NS	7	7		NC	NC	NC
Altaréa en 2006	3,09%	15 354	15 354	335 480 877	19 233	435 931	22 186
Habitat et Urbanisme	NS	12	-		NC	NC	NC



## Notes sur le bilan social (suite)

### Part dans les entreprises liées

	N° SIREN	Capital et réserves	Quote-part détenue	Valeur nette comptable des titres détenus		Prêts et avances	Montant des cautions et avals fournis par Affine aux filiales	Chiffre d'affaires HT	Résultat	Observations Provisions sur créance chez Affine
				Brute	Nette					
SC Atit	379 839 277	4	97,96 %	4	4	(909)		-	905	
SCI Capucines 1	492 344 809	1	99,90 %	1	1	9		-	(8)	
SCI Capucines 2	492 410 964	1	99,90 %	1	1	9		-	(8)	
SCI Capucines 3	492 410 683	1	99,90 %	1	1	9		-	(8)	
SCI Bretigny	451 849 021	1	99,90 %	1	1	1 224		1 009	66	
SCI Bercyparking	414 710 129		99,90%	2	2	200		26	(4)	
SCI Bour-ghethroulde	493 825 004	1	0,10 %	0	0	-		-	(1)	
SCI Marseille la Timone	501 288 518	1	0,10 %	0	0	-		-		
SCI Soissons	501 069 348	1	0,10 %	0	0	-		-		
SAS Lumière	420 133 712	(801)	67,91 %	0	-	735		-	384	283
SAS Capucine Investissements	388 162 117	43	94,96 %	23	23	764		124	(115)	
SAS Promaffine	382 079 317	35	70,00 %	105	105	4 113	200	447	(50)	
SNC Transaffine	382 680 767	15	100,00 %	15	15	217		0	46	
SARL Concerto Développement	421 156 019	562	66,99 %	10 729	10 729	7 176	35 892	22 979	1 342	
SA Cour des Capucines	429 694 698	(33)	99,60 %	40	40	2 798		112	(75)	
SAS Sipec	569 804 818	17 685	100,00 %	17 600	17 600	(3 042)		1 022	1 608	
SAS B.F.I (ex Edouard VII)	479 597 429	450	70,69 %	846	-	7 136	2 003	7 123	(4 814)	3 598
Affinvestor	HRB 92642 B	(636)	94,00 %	588	588	4 211		1 741	(366)	
SNC Les Jardins des Quais	432 710 747	20	50,00 %	3 436	3 436	4 183	16 155	2 522	(3 435)	
SAS A.b.c.d	488 024 480	545	51,00 %	255	255	(5 224)	21 691	85 516	1 330	
NV Montéa Belgique	76 769	76 769	10,24 %	8 279	8 279	-		9 756	11 712	
SAS Affine développement 1	492 580 287	34	95,00 %	37	37	8 831		140	(16)	
SAS Affine développement 2	492 580 527	34	100,00 %	37	37	10		-	(12)	
SAS les Mercières	424 779 932	42	100,00 %	1 815	1 815	296	484	437	51	
SAS Target	410 970 412	344	100,00 %	8 752	8 752	3 759		-	25	
SAS Marie Galante	421 565 839	49	100,00 %	2 959	2 959	242		553	75	
SCI Lucé	492 803 572	1	0,10 %	0	0	-		-	(16)	
SAS Wegalaan	388 323 180	21	100,00 %	-	-	22		-	(9)	
SA Affiparis	379 219 405	58 403	61,63 %	33 783	33 783	16 352		4 296	(2 685)	
SA Cardev RPM	0887.494.174	62	98,39 %	61	61	2 380		-	(97)	
Banimmo Luxembourg B 89025	135 713	135 713	50,00 %	67 243	67 243	-		3 958	24 095	
SAS Etienne Molina	500 702 055	37	95,00 %	35	35	1 320	5 000	-	(1)	
TOTAL				156 649	Actif	65 993				
					Passif	(9 175)				
						56 819				

### Dividendes reçus en 2007 par les entités : 4 607

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

## Notes sur le bilan social (suite)

### Note 5 - Opérations de crédit-bail

Variation des immobilisations En milliers d'euros	En location	ITNL	En cours	Total
<b>Valeurs brutes au 31/12/2006</b>	<b>304 558</b>	<b>345</b>		<b>304 904</b>
<b>Augmentations</b>	<b>8 450</b>	-	-	<b>8 450</b>
Acquisitions de l'exercice	8 450	-		8 450
Virements de poste à poste				-
<b>Diminutions</b>	<b>(41 110)</b>	<b>(345)</b>	-	<b>(41 455)</b>
Transferts d'ITNL à Location simple				-
Cessions	(41 110)	(345)		(41 455)
<b>Transferts</b>				-
<b>Valeurs brutes au 31/12/2007</b>	<b>271 899</b>	-	-	<b>271 899</b>

Variation des amortissements et provisions En milliers d'euros	En location	ITNL	Total
<b>Amortissements et provisions au 31/12/2006</b>	<b>175 466</b>	<b>259</b>	<b>175 725</b>
Dotations	17 919	-	17 919
Cessions et reprises	(29 801)	(259)	(30 060)
Transferts d'ITNL à Location simple			-
<b>Amortissements et provisions au 31/12/2007</b>	<b>163 584</b>	-	<b>163 584</b>

Détail des créances rattachées En milliers d'euros	Au 31/12/2007	Au 31/12/2006
Créances ordinaires TTC	1 992	3 203
Créances douteuses TTC hors indemnités de résiliation (IR)		
Créances douteuses compromises TTC hors IR	2 030	2 082
Créances douteuses compromises TTC sur IR	2 184	2 691
Provisions créances douteuses hors IR *		
Provisions créances douteuses compromises hors I.R.*	(1 391)	(1 396)
Provisions créances douteuses compromises sur I.R.*	(935)	(986)
<b>Total</b>	<b>3 879</b>	<b>5 593</b>

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



## Notes sur le bilan social (suite)

### Note 6 - Location simple et immobilisations incorporelles et corporelles

Variation des immobilisations En milliers d'euros	Immobilisations d'exploitation		Patrimoine locatif		Total
	incorporelles	corporelles	en location	en cours	
<b>Valeurs brutes au 31/12/2006</b>	<b>26 108</b>	<b>488</b>	<b>279 181</b>	<b>9 333</b>	<b>315 111</b>
<b>Augmentations</b>	<b>16 310</b>	<b>101</b>	<b>16 709</b>	<b>(4 941)</b>	<b>28 178</b>
Acquisitions de l'exercice	16 310	101	8 025	3 743	28 178
Transferts d'ITNL à Location simple					-
Immobilisations en cours					-
Virements de poste à poste			8 684	(8 684)	-
<b>Diminutions</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(13 725)</b>	<b>-</b>	<b>(13 725)</b>
Variations de périmètre					-
Virements de poste à poste					-
Cessions			(13 725)	-	(13 725)
<b>Valeurs brutes au 31/12/007</b>	<b>42 418</b>	<b>589</b>	<b>282 165</b>	<b>4 392</b>	<b>329 564</b>

Variation des amortissements et provisions En milliers d'euros	Immobilisations d'exploitation		Patrimoine locatif	Total
	incorporelles	corporelles		
<b>Amortissements et provisions au 31/12/2006</b>	<b>233</b>	<b>316</b>	<b>25 030</b>	<b>25 579</b>
Réévaluation SIIC				-
Dotations	36	89	9 144	9 270
Cessions et reprises			(2 168)	(2 168)
Transferts d'ITNL à Location simple				-
<b>Amortissements et provisions au 31/12/2007</b>	<b>269</b>	<b>406</b>	<b>32 005</b>	<b>32 680</b>

Détail des créances rattachées En milliers d'euros	Au 31/12/2007	Au 31/12/2006
	Créances ordinaires TTC	4 674
Produits à recevoir	66	122
Créances douteuses ttc hors IR	2 314	1 903
Indemnités de résiliation douteuses TTC		
Provisions créances douteuses hors IR *	(1 617)	(1 466)
Provisions créances douteuses sur IR *		
<b>Total</b>	<b>5 437</b>	<b>2 599</b>

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

## Notes sur le bilan social (suite)

### Note 7 - Comptes de régularisation et actifs divers

Détail des comptes de régularisation et actifs divers En milliers d'euros	Au 31/12/2007	Au 31/12/2006
<b>Autres actifs</b>	<b>16 100</b>	<b>12 506</b>
État - Créances sociales et fiscales	2 250	5 574
Dépôts versés	2 793	2 448
Acompte sur dividende	3 649	3 240
Fonds de roulement et appels charges de copropriétés versés	3 025	388
Montant à recevoir sur ventes d'immeubles	2 382	180
Autres débiteurs	2 001	676
<b>Comptes de régularisation</b>	<b>6 881</b>	<b>5 325</b>
Clients nets (prestations de services)	624	131
Charges constatées d'avance sur CAPS	361	669
Autres charges constatées d'avance	426	880
Charges à répartir	5 450	3 645
Produits à recevoir sur swaps	19	-
<b>Total</b>	<b>22 980</b>	<b>17 831</b>

### Détail des mouvements sur actions propres

En milliers d'euros	Au 31.12.06	Acquisitions	Ventes	Moins values	Plus values	Dépréciation	Au 31.12.07
Affine	444	8 428	3 308	204	38	(484)	4 915
Total	444	8 428	3 308	204	38	(484)	4 915

### Note 8 - Dettes envers les établissements de crédit

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
<b>À vue</b>	<b>2 119</b>	<b>2 119</b>	-	-	-
Comptes	2 119	2 119	-	-	-
Dettes rattachées					
<b>À terme</b>	<b>368 865</b>	<b>14 055</b>	<b>32 330</b>	<b>181 588</b>	<b>140 893</b>
Emprunts	367 063	12 253	32 330	181 588	140 893
Dettes rattachées	1 802	1 802	-	-	-
<b>Total</b>	<b>370 984</b>	<b>16 174</b>	<b>32 330</b>	<b>181 588</b>	<b>140 893</b>

### Note 9 - Opérations avec la clientèle

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
<b>Autres dettes à vue</b>	<b>9 175</b>	<b>9 175</b>	-	-	-
Comptes ordinaires	9 175	9 175	-	-	-
Autres sommes dues					
Dettes rattachées					
<b>Autres dettes à terme</b>	<b>8 193</b>	<b>140</b>	<b>423</b>	<b>6 349</b>	<b>1 280</b>
Comptes et emprunts à terme	8 193	140	423	6 349	1 280
Dettes rattachées					
<b>Total</b>	<b>17 368</b>	<b>9 315</b>	<b>423</b>	<b>6 349</b>	<b>1 280</b>

## Notes sur le bilan social (suite)

### Note 10 - Dettes représentées par un titre

Néant

### Note 11 - Comptes de régularisation et passifs divers

En milliers d'euros	Au 31/12/2007	Au 31/12/2006
<b>Autres passifs</b>	<b>24 078</b>	<b>25 007</b>
État (IS, TVA)	1 860	1 893
Exit Tax	1 734	2 911
Autres dettes fiscales auprès d'organismes sociaux	542	578
Personnel	1	7
Dépôts reçus	7 691	6 670
Fournisseurs	6 408	7 043
Prêts preneurs en crédit-bail	3 587	3 064
Soldes à décaisser sur investissements	32	1 603
Versements reçus sur appels en garantie	379	379
Dividendes à verser	-	-
Intérêts à payer sur dépôts de garantie	-	2
Autres créditeurs divers	1 843	856
Comptes de régularisation	6 043	6 223
Intérêts à payer sur swaps	-	13
Autres charges à payer	2 448	3 057
Produits comptabilisés d'avance	2 875	2 562
Divers clients	719	591
<b>Total</b>	<b>30 121</b>	<b>31 229</b>

### Note 12 - Provisions pour risques et charges

En milliers d'euros	Solde d'ouverture	Reprise de l'exercice sur imputation du report à nouveau	Reprise de l'exercice utilisée	Dotations de l'exercice utilisées	Variation périmètre	Solde de clôture
Provision pour grosses réparations	-	-	-	-	-	-
Provision pour risque sur opération de crédit-bail libre	-	-	-	-	-	-
Provision pour risque fiscal	-	-	-	-	-	-
Provision pour charges de retraite	66	-	51	-	-	15
<b>Total</b>	<b>66</b>	<b>0</b>	<b>51</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15</b>

## Notes sur le bilan social (suite)

### Note 13 - Dettes subordonnées

#### Obligations remboursables en actions

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
<b>À durée déterminée</b>	<b>30 764</b>	-	755	-	<b>30 009</b>
Comptes	30 009				30 009
Dettes rattachées	755		755		
<b>À durée indéterminée</b>	-	-	-	-	-
Comptes					
Dettes rattachées					
<b>Total</b>	<b>30 764</b>	-	755	-	<b>30 009</b>

#### Titres subordonnés à durée indéterminée

En milliers d'euros	Postes du bilan	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
<b>À durée déterminée</b>	-	-	-	-	-
Comptes					
Dettes rattachées					
<b>À durée indéterminée</b>	<b>76 264</b>	<b>1 264</b>	-	-	<b>75 000</b>
Comptes	75 000				75 000
Dettes rattachées	1 264	1 264			
<b>Total</b>	<b>76 264</b>	<b>1 264</b>	-	-	<b>75 000</b>

### Note 14 - Fonds pour risques bancaires généraux

Néant

## Notes sur le bilan social (suite)

### Note 15 - Capitaux propres

#### Tableau de variation des capitaux propres

En milliers d'euros	Capital	Primes	Provisions réglementées	Réserves	Résultat de l'exercice	Écarts de Réévaluation	Total
<b>Au 31/12/2005</b>	<b>47 305</b>	<b>22 119</b>	<b>228</b>	<b>50 478</b>	<b>10 998</b>	<b>32 884</b>	<b>164 012</b>
Part dans le résultat					15 113		15 113
Distribution de l'exercice				7	(10 883)		(10 876)
Affectation en réserves				114	(115)		(1)
Réserves libres sur ventes LS				1 802		(1 828)	(26)
Subventions nettes et amorts dérogatoires			52				52
Annulation Exit tax s/réserves PV LT				3			3
Augmentation de capital	269	1 320					1 589
Arrondi de capital	26						26
Acompte dividende sur actions propres				6			6
<b>Au 31/12/2006</b>	<b>47 600</b>	<b>23 439</b>	<b>280</b>	<b>52 410</b>	<b>15 113</b>	<b>31 056</b>	<b>169 898</b>
Part dans le résultat					16 841		16 841
Distribution de l'exercice				19	(12 149)		(12 130)
Affectation en réserves				109	(109)		-
Affectation en Report à Nouveau				2 855	(2 855)		
Réserves libres sur ventes LS				3 015		(3 015)	-
Subventions nettes et amorts dérogatoires			1 048				1 048
Augmentation de capital	51	348					399
Arrondi de capital	49			(49)			-
Acompte dividende sur actions propres				39			39
<b>Au 31/12/2007</b>	<b>47 700</b>	<b>23 787</b>	<b>1 328</b>	<b>58 398</b>	<b>16 841</b>	<b>28 041</b>	<b>176 095</b>

Affine a distribué un acompte sur dividende qui est classé à l'actif du bilan et non en diminution des capitaux propres 2 866 actions ont été créées en 2007.

#### Ventilation des réserves

En milliers d'euros	31/12/2007	31/12/2006
Réserve légale	4 760	4 651
Réserves statutaires		
Autres réserves	19 119	16 153
<b>Total</b>	<b>23 879</b>	<b>20 804</b>

## Notes sur le bilan social (suite)

**Tableau de variation des écarts de réévaluation**

En milliers d'euros	Écart de réévaluation généré le 1/1/2003	Correction de valeur	Part transférée à un compte de réserves distribuables		Écart de réévaluation au 31/12/07
			Portant sur des immobilisations cédées	Portant sur l'amortissement de la part réévaluée	
LYON BRON	1 444				1 444
ISTRES	48		(48)		-
AGEN	106	(105)	(1)		0
ST QUENTIN FALLAVIER	995		(18)	978	
NANTES LOT N°8	97				97
EVRY	319				319
BUC	254	(254)			-
NANTES LOT N°9	112		(1)	111	
ECULLY	(35)	35			-
DAGNEUX	435		(407)	(28)	(0)
ARNAGE	(2)		2		-
BRETIGNY SUR ORGE	214			214	
VITROLLES	(19)	19			-
TRAPPES	1 218	(606)	(589)	(22)	(0)
ANTONY	386	(349)	(37)		0
AIX EN PROVENCE	502		(1)	501	
QUINCY SOUS SENART	1 045	(1 038)			7
LANNEMEZAN	(0)	0		-	
ANGERS	98		(98)		-
ORLÉANS	(48)	48			-
ST-OUEN L'AUMONE	583	(134)		(25)	424
BRIANCON	144		(144)		-
VITROLLES	(21)	21			-
AIX EN PROVENCE	75			75	
SAINT OUEN	349			(12)	338
NANTES	54		(54)		-
LE LARDIN ST LAZARE	20	(20)		-	
FRONTIGNON	(6)	6		-	
BIARRITZ	143				143
MARSEILLE 16E	170			170	
VENISSIEUX	222			(12)	210
MALAKOFF	467				467
ORLEANS	134				134
TOLBIAC MASSENA PARIS	2 939	(2 939)		-	
VILLENEUVE D'ASCQ	18		(18)		-
SATOLAS-ET-BONCE	332	(332)		-	
BAILLY	428				428
SOPHIA ANTIPOLIS (JUNON JUPITER)	291			291	
SOPHIA ANTIPOLIS (MINERVE)	165			165	
SOPHIA ANTIPOLIS (OREADES)	(91)	91		-	
TOLBIAC	5 390		(5 390)		-
<b>À reporter</b>	<b>18 977</b>	<b>(2 266)</b>	<b>(10 075)</b>	<b>(119)</b>	<b>6 516</b>

## Notes sur le bilan social (suite)

### Tableau de variation des écarts de réévaluation (suite)

En milliers d'euros	Écart de réévaluation généré le 1/1/2003	Correction de valeur	Part transférée à un compte de réserves distribuables		Écart de réévaluation au 31/12/07
			Portant sur des immobilisations cédées	Portant sur l'amortissement de la part réévaluée	
<b>Report</b>	<b>18 977</b>	<b>(2 266)</b>	<b>(10 075)</b>	<b>(119)</b>	<b>6 516</b>
AIX-EN-PROVENCE	1 183			(20)	1 163
BELLERIVE-SUR-ALLIER	848		(848)		-
SAINT MICHEL SUR ORGE	542	(214)	(328)		-
AULNAY-SOUS-BOIS	160		(160)		-
CORBAS ST-PRIEST	123		(119)	(4)	0
L'ISLE D'ABEAU	477			(13)	465
CERGY PONTOISE	135		(135)		-
BRIGNAIS	182		(182)		-
RUEIL Passage St-Antoine	2 704			(58)	2 645
CALUIRE	40		(40)		-
VERT ST DENIS	1 381	(32)		(75)	1 273
TRONCHET 2EME	1 356	(47)		(14)	1 295
RUE CASTEJA	1 431	(1 098)	(333)		0
LE RHODANIEN	622	(271)			351
LOGELBACH	75		(75)		-
PANTIN – « TOUR ESSOR »	(44)	44			-
BAGNOLET	1 025				1 025
REAUMUR	2 485	(1 027)	(1 458)		(0)
PALAISEAU	801	(475)		(4)	322
NOISY LE GRAND « LE SARI »	(55)		55		-
NOISY PARKING	(6)		6		-
NOISY PARKING	(9)		9		-
SCEAUX ILOT CHARAIRE	50	(17)	(33)		0
COUDRAY MONCEAU	87		(87)		-
SOPHIA ANTIPOLIS (Valbonne Rose)	1 257				1 257
SOPHIA ANTIPOLIS (Valbonne Rose)	74			(9)	65
CHAMPLAN	137		(65)	(72)	0
VILLEURBANNE	149	(37)	(112)		-
BONDY	94		(94)		-
BONSAI RENNES	57		(57)		-
BONSAI HOUSSEN	100		(100)		-
CLERMONT 2	41		(41)		-
CLERMONT 1	189		(189)		-
AVIGNON	69				69
SOPHIA ANTIPOLIS (Valbonne Beige)	126				126
SAVIGNY LE TEMPLE	2 971	(1 367)	(1 604)		-
VITROLLES	578	(185)			393
LOGNES	1 264	(321)			943
ST GERMAIN LES ARPAJON	1 536	(535)			1 001
<b>À reporter</b>	<b>43 213</b>	<b>(7 849)</b>	<b>(16 066)</b>	<b>(389)</b>	<b>18 909</b>

## Notes sur le bilan social (suite)

**Tableau de variation des écarts de réévaluation (suite)**

En milliers d'euros	Écart de réévaluation généré le 1/1/2003	Correction de valeur	Part transférée à un compte de réserves distribuables		Écart de réévaluation au 31/12/07
			Portant sur des immobilisations cédées	Portant sur l'amortissement de la part réévaluée	
<b>Report</b>	<b>43 213</b>	<b>(7 849)</b>	<b>(16 066)</b>	<b>(389)</b>	<b>18 909</b>
MARSEILLE GRAND ECRAN	(218)	218			-
VILLEURBANNE	(323)	323			-
VITROLLES 1	11		(11)		-
VITROLLES 2	72	(72)			-
RILLIEUX	526	(79)	(427)	(19)	0
AVIGNON	443		(443)		-
TREMBLAY EN FRANCE	134				134
IMMEUBLE A SEVRES	232			(2)	230
PARIS TOUR BERCY	8 947			(179)	8 767
<b>Total</b>	<b>53 038</b>	<b>(7 459)</b>	<b>(16 948)</b>	<b>(590)</b>	<b>28 041</b>

## Notes sur le compte de résultat social

### Notes 16 - Produits sur opération avec les établissements de crédit

En milliers d'euros	Au 31/12/2007	Au 31/12/2006
Intérêts sur comptes ordinaires débiteurs	567	484
Intérêts sur comptes et prêts au jour le jour		
Intérêts sur comptes et prêts à terme		
Produits sur caps		
Produits sur swaps	75	-
Produits divers d'intérêts	16	-
<b>Total</b>	<b>657</b>	<b>484</b>

### Note 17 - Produits sur opérations avec la clientèle

En milliers d'euros	Au 31/12/2007	Au 31/12/2006
Intérêts sur autres crédits à la clientèle	0	0
Intérêts sur comptes d'avance et moratoires crédit-bail immobilier	11	14
Intérêts sur comptes ordinaires débiteurs	1 648	724
Produits divers d'intérêts		
<b>Total</b>	<b>1 659</b>	<b>739</b>

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

En milliers d'euros	Au 31/12/2007	Au 31/12/2006
Revenus sur BMTN	91	-
<b>Total</b>	<b>91</b>	<b>-</b>



## Notes sur le compte de résultat social

### Note 19 - Charges sur opérations avec les établissements de crédit

En milliers d'euros	Au 31/12/2007	Au 31/12/2006
Intérêts sur comptes ordinaires créditeurs	213	216
Intérêts sur comptes et emprunts à terme	18 215	13 012
Charges sur caps	312	328
Charges sur swaps	31	50
Charges sur engagements de financement Ets de crédit	67	40
Charges sur engagements de garantie Ets de crédit	0	38
<b>Total</b>	<b>18 839</b>	<b>13 684</b>

### Note 20 - Charges sur opérations avec la clientèle

En milliers d'euros	Au 31/12/2007	Au 31/12/2006
Intérêts sur emprunts à terme clientèle financière	10	-
Intérêts sur comptes ordinaires créditeurs	383	6
Intérêts sur comptes couverture d'engagement CBI	433	364
Intérêts prêts preneurs et dépôts de garantie CBI	188	86
<b>Total</b>	<b>1 014</b>	<b>457</b>

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

### Note 22 - Dettes subordonnées à durée indéterminée

En milliers d'euros	Au 31/12/2007	Au 31/12/2006
Charges sur obligations remboursables en actions	2 796	2 254
Charges sur Titres à durée indéterminée	2 606	-
<b>Total</b>	<b>5 402</b>	<b>2 254</b>

### Note 23 - Produits sur opérations de crédit-bail

En milliers d'euros	Au 31/12/2007	Au 31/12/2006
Loyers et assimilés	27 206	31 172
Indemnités de résiliation	-	-
Charges refacturées	4 750	5 544
Plus-values de cession	1 845	550
Reprises de provisions article 64 ou 57	8 868	38 099
Produits divers	853	212
Provisions / Reprises pour dépréciation	9	9
Provisions / Reprises pour créances douteuses	56	1 649
Provisions / Reprises pour produits à recevoir	-	4
Récupération créances amorties	295	140
Créances irrécupérables	(1)	-
<b>Total</b>	<b>43 881</b>	<b>77 378</b>

## Notes sur le compte de résultat social (suite)

### Notes 24 - Charges sur opérations de crédit-bail

En milliers d'euros	Au 31/12/2007	Au 31/12/2006
Dotations aux amortissements	12 773	14 778
Dotations aux provisions article 64 ou 57	5 146	6 270
Moins-values sur cessions de crédit-bail	8 437	38 065
Charges refacturables	4 750	5 544
Charges non refacturables	209	222
<b>Total</b>	<b>31 316</b>	<b>64 878</b>

### Note 25 - Produits sur opérations de location simple

En milliers d'euros	Au 31/12/2007	Au 31/12/2006
Loyers et assimilés	35 722	28 793
Revenu des sociétés immobilières	66	210
Indemnités de résiliation	171	64
Produits de refacturation	5 062	5 409
Plus-values sur cessions de location simple	4 607	5 361
Produits divers	441	284
Provisions / Reprises pour dépréciation	(311)	189
Provisions / Reprises pour créances douteuses	(151)	(239)
Provisions / Reprises pour produits à recevoir		
Récupération créances amorties	110	1
Créances irrécupérables	(94)	(136)
<b>Total</b>	<b>45 622</b>	<b>39 936</b>

### Note 26 - Charges sur opérations de location simple

En milliers d'euros	Au 31/12/2007	Au 31/12/2006
Dotations aux amortissements	8 696	7 504
Résultat déficitaire des sociétés immobilières	739	1 051
Charges refacturables	5 062	5 409
Charges non refacturables	2 409	3 731
Moins-values sur cessions	248	39
<b>Total</b>	<b>17 155</b>	<b>17 734</b>

### Note 27 - Commissions (produits)

En milliers d'euros	Au 31/12/2007	Au 31/12/2006
Commissions sur prestations de trésorerie	27	-
Commissions sur titres		
Prestations de services financiers		
<b>Total</b>	<b>27</b>	<b>-</b>

## Notes sur le compte de résultat social (suite)

### Note 28 - Commissions (charges)

En milliers d'euros	Au 31/12/2007	Au 31/12/2006
Commissions sur opérations de trésorerie	2 807	853
Commissions sur titres	66	1
Prestations de services financiers	71	124
<b>Total</b>	<b>2 945</b>	<b>978</b>

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

#### Détail du solde des opérations des portefeuilles de négociation

En milliers d'euros	Au 31/12/2007	Au 31/12/2006
Solde des opérations sur titres de transaction	(143)	206
Gains sur titres de transaction	545	206
Pertes sur titres de transaction	(204)	-
Reprises de provisions		
Dotations aux provisions	(484)	-
Solde des opérations de change	-	-
Gains de change		
Pertes de change		
<b>Total</b>	<b>(143)</b>	<b>206</b>

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

#### Détail du solde des opérations des portefeuilles de placement

En milliers d'euros	Au 31/12/2007	Au 31/12/2006
Solde des opérations sur titres de placement	(635)	-
Gains sur titres de transaction		
Pertes sur titres de transaction		
Reprises de provisions		
Dotations aux provisions	(635)	
<b>Total</b>	<b>(635)</b>	<b>-</b>

### Note 31 - Autres produits d'exploitation bancaire

En milliers d'euros	Au 31/12/2007	Au 31/12/2006
Charges refacturées	1 351	940
Reprises de provisions pour risques et charges	51	-
Transferts de charges	2 654	752
Autres produits d'exploitation bancaire	100	60
<b>Total</b>	<b>4 156</b>	<b>1 752</b>

## Notes sur le compte de résultat social (suite)

### Note 32 - Autres charges d'exploitation bancaire

En milliers d'euros	Au 31/12/2007	Au 31/12/2006
Dotations aux provisions pour risques et charges	-	53
Produits refacturés	-	161
Charges à étaler	842	409
Autres charges d'exploitation bancaire	5	3
<b>Total</b>	<b>848</b>	<b>625</b>

### Note 33 - Charges générales d'exploitation

En milliers d'euros	Au 31/12/2007	Au 31/12/2006
<b>Frais de personnel</b>	<b>4 130</b>	<b>4 088</b>
Salaires et traitements	2 647	2 713
Charges sociales	1 313	1 210
Charges de retraite		
Intéressement et participation	170	166
<b>Autres frais administratifs</b>	<b>11 234</b>	<b>7 559</b>
Impôts et taxes	607	6
Services extérieurs	10 628	7 554
<b>Total</b>	<b>15 364</b>	<b>11 647</b>

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

En milliers d'euros	Au 31/12/2007	Au 31/12/2006
Dotation aux amortissements des immobilisations incorporelles	36	51
Dotation aux amortissements des immobilisations corporelles d'exploitation	90	63
<b>Total</b>	<b>126</b>	<b>114</b>

### Note 35 - Coût du risque

En milliers d'euros	Au 31/12/2007	Au 31/12/2006
Reprises provisions créances sur la clientèle	261	-
Dotations provisions créances sur la clientèle	(3 598)	(113)
Créances irrécupérables sur la clientèle	-	-
Dotations provisions sur stocks		
Dotations provisions dép. assiettes en autres actifs		
Reprises provisions clients en cptes de régularisation		
Dotations provisions clients en cptes de régularisation		
<b>Total</b>	<b>(3 337)</b>	<b>(113)</b>

## Note 36 - Gains ou pertes sur actifs immobilisés

En milliers d'euros	Au 31/12/2007	Au 31/12/2006
<b>Solde des cessions d'actifs d'exploitation</b>	-	2
Plus-values de cessions	-	2
Moins-values de cessions	-	-
<b>Solde des opérations sur titres détenus à long terme</b>	<b>(909)</b>	<b>(245)</b>
Plus-values de cessions	2	23
Moins-values de cessions	(65)	(268)
Dotations aux provisions	(846)	-
Pertes de change		
<b>Total</b>	<b>(909)</b>	<b>(243)</b>

## Éléments relevant de plusieurs postes

En milliers d'euros	Montant concernant les entreprises	
	liées	avec lesquelles la société a un lien de participation
<b>ACTIF</b>		
Opérations avec la clientèle	66 700	
Participations et autres titres détenus à long terme		15 373
Parts dans les entreprises liées	156 645	
Location simple	3	
Comptes de régularisation - Actif	624	
<b>PASSIF</b>		
Opérations avec la clientèle	9 175	

## Notes sur le hors bilan social

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

En milliers d'euros	Au 31/12/2007	Au 31/12/2006
<b>OPÉRATIONS EN DEVISES</b>		
- Opérations de change à terme		
<b>ENGAGEMENTS SUR INSTRUMENTS FINANCIERS A TERME</b>		
- Autres opérations fermes, swap	38 004	31 460
- Autres opérations conditionnelles, floor		
- Autres opérations conditionnelles, cap	155 111	158 946
<b>AUTRES ENGAGEMENTS</b>		
<b>Autres valeurs affectées en garantie</b>		
- Nantissements de titres	93 829	80 250
- Hypothèques et cessions loi Dailly non notifiées	249 808	255 638
- Hypothèques et promesse de délégations de loyers	2 303	2 516
- Promesses d'hypothèques et cessions loi Dailly	12 145	22 920
- Cessions loi Dailly non notifiées		-
- Promesses de délégations de loyers	3 235	4 411

## Notes sur le hors bilan social (suite)

### Échéances des instruments de taux d'intérêt

En milliers d'euros	Encours au 31/12/2007	de 0 à 3 mois	de 3 mois à 1 an	de 1 an à 5 ans	plus de 5 ans
<b>Opérations de macro couverture</b>					
<b>Marché de gré à gré</b>					
<b>Opérations fermes</b>					
Contrats d'échange de taux (swaps)	38 004	476	1 429	8 071	28 028
<b>Opérations conditionnelles</b>					
Contrats de garantie de taux (caps)	155 111	12 473	77 266	65 372	
<b>Total</b>	<b>193 115</b>	<b>12 949</b>	<b>78 695</b>	<b>73 443</b>	<b>28 028</b>

### Résultat des cinq derniers exercices

(en euros)	2003	2004	2005	2006	2007
<b>1. Situation financière en fin d'exercice</b>					
a) Capital social en fin d'exercice	40 600 000,00	41 012 671,06	47 305 000,00	47 600 000,00	47 700 000,00
b) Nombre d'actions existantes au 31 décembre <sup>(1)</sup>	2 304 337	2 327 759	2 684 719	2 699 999	8 108 595
c) Nombre moyen pondéré d'actions sur l'exercice <sup>(1)</sup>	2 282 310	2 317 089	2 477 175	2 690 916	8 105 013
<b>2. Résultat global des opérations</b>					
a) Chiffre d'affaires H.T. <sup>(2)</sup>	75 834 993,62	78 747 627,07	77 590 400,30	84 116 384,41	99 386 829,41
b) Résultat avant impôt, amortissements et provisions <sup>(3)</sup>	29 062 863,15	46 857 586,44	38 321 448,14	6 526 610,45	41 336 412,87
c) Impôt sur les sociétés	3 887 129,58	1 362 750,21	7 125 351,00	2 053 407,07	66 664,93
d) Résultat après impôt, amortissements et provisions	13 287 180,13	16 804 564,97	10 998 086,98	15 113 363,94	16 841 237,81
e) Montant des résultats distribués	8 433 873,42	9 311 036,00	10 883 438,30	12 149 995,50	13 379 181,75
<b>3. Résultat des opérations réduit à une seule action</b>					
a) Résultat après impôt mais avant amortissements et provisions <sup>(4)</sup>	11,03	19,63	12,59	1,66	5,09
b) Résultat après impôt, amortissements et provisions <sup>(4)</sup>	5,82	7,25	4,44	5,62	2,08
c) Dividende versé à chaque action <sup>(5)</sup>	3,66	4,00	4,10	4,50	1,65
d) Avoir fiscal (selon taux applicable)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>4. Personnel</b>					
a) Nombre de salariés	39	39	42	41	42
b) Montant de la masse salariale	2 171 060,50	2 421 469,29	2 460 768,42	2 825 851,15	2 781 916,61
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité sociale, œuvres sociales ...)	1 047 977,57	1 137 042,16	1 206 338,18	1 208 703,31	1 287 678,69

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

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

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

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

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

## Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés

Exercice clos le 31 décembre 2007

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

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

### I. Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice

En application de l'article L. 225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'Administration.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions ou engagements mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de ceux dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

#### Avec la société AffiParis SA

En application des décisions du Conseil d'Administration d'Affine du 31 août 2007, votre société a cédé, le 27 décembre 2007, à Affiparis un immeuble situé à Paris 3<sup>ème</sup>, 19 rue Réaumur, pour un prix total de 7 696 800 euros.

#### Administrateurs concernés :

Madame Maryse AULAGNON  
Monsieur Alain CHAUSSARD  
Monsieur Ariel LAHMI

#### Avec les associés de la société Concerto Développement SAS

En application des décisions du Conseil d'Administration d'Affine du 14 février 2007, votre société a modifié le protocole d'accord, signé le 12 février 2001, avec les actionnaires fondateurs de la société Concerto Développement. Ce protocole prévoyait la montée de votre société dans le capital de la société Concerto Développement.

La période de trois ans, initialement prévue aux actionnaires fondateurs pour exercer leur « put » sur votre société, a ainsi été prolongée à fin 2009.

#### Administrateur concerné : Monsieur Ariel LAHMI

#### Avec la société Concerto Développement SAS

En application des décisions du Conseil d'Administration d'Affine du 22 octobre 2007, votre société a acquis le 21 décembre 2007 auprès de la société Concerto Développement un contrat de crédit-bail portant sur un immeuble à usage d'entrepôt, situé à Miramas (13) pour un prix de 4 516 000 euros hors taxe.

#### Administrateurs concernés :

Madame Maryse AULAGNON  
Monsieur Alain CHAUSSARD  
Monsieur Ariel LAHMI

#### Avec les dirigeants de Banimmo Real Estate SA

En application des décisions du Conseil d'Administration d'Affine du 26 avril 2007, votre société a modifié la convention d'actionnaire d'une durée de 10 ans portant sur les titres de la société GP Beta Holding, ancienne société luxembourgeoise qui détenait 100 % du capital de Banimmo Belgique (BRE) et d'AVI (ancienne société tête des activités françaises du groupe Banimmo) afin de permettre aux dirigeants de Banimmo d'exercer l'option le 23 mai 2007 portant sur 3,9 % du capital et atteindre 35 % du capital de GP Beta Holding. La levée d'option, pour un prix total de 3 877 542 euros, est intervenue avant l'ouverture du capital de GP Beta Holding en juin 2007.

#### Administrateur concerné :

Monsieur Didrik VAN CALOEN

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

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

#### Avec la société Concerto Développement SAS

En application des décisions du Conseil d'Administration d'Affine du 30 octobre 2006, votre société a acquis auprès de Concerto Développement SAS un bâtiment logistique

## Conventions (suite)

situé à Leers pour un prix total de 8 187 500 euros hors taxe net vendeur, accompagnée d'un contrat de promotion immobilière, d'un montant total de 1 000 000 euros hors taxe confié à la société Concerto Développement pour les travaux à réaliser sur l'immeuble. En rémunération de ce contrat de promotion immobilière, votre société a versé, en 2007, 750 000 euros hors taxe.

### **Administrateurs concernés :**

Madame Maryse AULAGNON  
Monsieur Alain CHAUSSARD  
Monsieur Ariel LAHMI

### **Avec le Directeur Général Délégué de Affine SA**

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

### **Avec Monsieur Burkhard Leffers**

En application des décisions du Conseil d'Administration d'Affine du 18 décembre 2006, Abcd Deutschland a confié à Monsieur Burkhard Leffers une mission de recherche d'investissement foncier et de contacts avec des

partenaires. Cette convention a donné lieu à une rémunération de 3 074 euros en 2007.

**Administrateur concerné :** Monsieur Burkhard Leffers

### **Avec la société MAB Finances SAS**

En application d'un contrat de prestations de services administratifs, financiers et de développement opérationnel, dont la signature a été approuvée par le Conseil d'Administration du 21 mars 2005, la société MAB Finances SAS, compagnie financière d'Affine, a facturé en 2007 un montant total de 471 995 euros hors taxe relatifs aux trois derniers trimestres de 2006 (montant provisionné dans les comptes en 2006) et aux trois premiers trimestres 2007. Par ailleurs, Affine a doté une provision d'un montant total de 85 200 euros hors taxe au titre du 4<sup>ème</sup> trimestre 2007. La charge totale de l'exercice 2007 s'élève donc à 364 235 euros hors taxe.

Fait à Paris et Paris La Défense, le 25 mars 2008

Les Commissaires aux Comptes

KPMG Audit  
Isabelle GOALEC

Cailliau Dedouit et Associés  
Rémi SAVOURNIN



## Conventions (suite)

### Conventions libres

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

#### 1. Conventions avec la société AffiParis

(SA - antérieurement dénommée Compagnie Foncière Fidémur)

##### **Administrateurs concernés :**

Alain Chaussard, Maryse Aulagnon, Ariel Lahmi.

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

#### 2. Conventions avec la société civile Atit

**Administrateur concerné :** Maryse Aulagnon.

- Convention de gestion centralisée de trésorerie et d'avances intra-groupe du 19 juillet 2005 (à effet du 1<sup>er</sup> juillet 2005).
- Convention de prestations de services du 7 novembre 2006 (à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2006).

#### 3. Conventions avec la société Transaffine (SNC)

**Administrateur concerné :** Maryse Aulagnon.

- Convention de gestion centralisée de trésorerie et d'avances intra-groupe du 19 juillet 2005 (à effet du 1<sup>er</sup> juillet 2005).
- Convention de prestations de services du 7 novembre 2006 (à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2006).

#### 4. Conventions avec la société Promaffine (SAS)

**Administrateurs concernés :**

Alain Chaussard, Maryse Aulagnon.

- Convention de gestion centralisée de trésorerie et d'avances intra-groupe du 19 juillet 2005 (à effet du 1<sup>er</sup> juillet 2005).
- Convention de prestations de services du 7 novembre 2006 (à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2006).
- Convention de sous-location de locaux du 28 janvier 2005.

#### 5. Conventions avec la société SAS Lumière

**Administrateurs concernés :**

Alain Chaussard, Maryse Aulagnon.

- Convention de trésorerie du 2 octobre 2000.
- Convention de prestations de services du 7 novembre 2006 (à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2006).
- Convention de compte courant du 23 mai 2001.

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

**Administrateurs concernés :**

Alain Chaussard, Ariel Lahmi, Maryse Aulagnon.

- Convention de gestion centralisée de trésorerie et d'avances intra-groupe du 19 juillet 2005 (à effet du 1<sup>er</sup> juillet 2005), modifiée par avenant en date du 25 juillet 2005.
- Convention de prestations de services du 7 novembre 2006 (à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2006).
- Convention de sous-location de locaux du 28 janvier 2005.

#### 7. Conventions avec la société

**Capucine Investissements**

(SAS, antérieurement dénommée LogiSiic SA)

**Administrateurs concernés :**

Maryse Aulagnon, Mab Finances (Alain Chaussard), Ariel Lahmi.

- Convention de gestion centralisée de trésorerie et d'avances intra-groupe du 19 juillet 2005 (à effet du 1<sup>er</sup> juillet 2005).
- Convention de prestations de services du 7 novembre 2006 (à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2006).

#### 8. Conventions avec la société

**Cour des Capucines (SA)**

**Administrateurs concernés :**

Maryse Aulagnon, Mab Finances (Alain Chaussard).

- Convention de gestion centralisée de trésorerie et d'avances intra-groupe du 19 juillet 2005 (à effet du 1<sup>er</sup> juillet 2005).
- Convention de prestations de services du 7 novembre 2006 (à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2006).

#### 9. Convention avec la SCI Aulnes Développement

**Administrateur concerné :** Ariel Lahmi.

- Garantie à première demande d'achèvement et de non dépassement du prix convenu plafonné à 8 532 220 €, consentie par Affine à SCI Aulnes Développement le 12 juillet 2005, au titre du contrat de promotion immobilière.

#### 10. Convention avec la SCI Cochet Projects

(ayant fait l'objet d'une déclaration de dissolution et d'une transmission universelle de patrimoine à la société Concerto Développement à effet du 2 juillet 2007)

**Administrateur concerné :** Ariel Lahmi.

- Convention de prestations de services du 7 novembre 2006 (à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2006).

#### 11. Conventions avec la société SIPEC (SAS)

**Administrateur concerné :** Maryse Aulagnon.

- Convention de gestion centralisée de trésorerie et d'avances intra-groupe du 19 juillet 2005 (à effet du 1<sup>er</sup> juillet 2005).
- Convention de prestations de services du 7 novembre 2006 (à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2006).

#### 12. Conventions avec la société

**Business Facility International (BFI)(SAS)**

**Administrateur concerné :** Alain Chaussard.

- Convention de gestion centralisée de trésorerie et d'avances intra-groupe du 19 juillet 2005 (à effet du 1<sup>er</sup> juillet 2005).
- Convention de prestations de services du 7 novembre 2006 (à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2006).

#### 13. Conventions avec la société Affinvestor (GmbH)

**Administrateurs concernés :**

Maryse Aulagnon, Alain Chaussard.

- Adhésion en date du 23 décembre 2005 à la convention

## Conventions (suite)

de gestion centralisée de trésorerie et d'avances intra-groupe (à effet du 1<sup>er</sup> juillet 2005).

- Convention de prestations de services du 7 novembre 2006 (à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2006).

### 14. Conventions avec la société Affine Building Construction & Design (Abcd)

**Administrateurs concernés :**

Maryse Aulagnon, Alain Chaussard, Ariel Lahmi.

- Adhésion en date du 26 juin 2006 à la convention de gestion centralisée de trésorerie et d'avances intra-groupe (à effet du 1<sup>er</sup> mai 2006).
- Convention de prestations de services du 7 novembre 2006 (à effet du 20 janvier 2006).
- Convention de sous-location de locaux du 26 juin 2006 (à effet du 12 janvier 2006).

### 15. Conventions avec la société Lemaco (SAS)

(ayant fait l'objet d'une déclaration de dissolution et d'une transmission universelle de patrimoine à la société Business Facility International à effet du 2 janvier 2007)

**Administrateur concerné :** Alain Chaussard.

- Adhésion en date du 14 novembre 2006 à la convention de gestion centralisée de trésorerie et d'avances intra-groupe (à effet du 27 juillet 2006).
- Convention de prestations de services du 13 novembre 2006 (à effet du 27 juillet 2006).

### 16. Conventions avec la société Affine Développement I (SAS)

**Administrateur concerné :** Alain Chaussard.

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

### 17. Conventions avec la société Affine Développement II (SAS)

**Administrateur concerné :** Alain Chaussard.

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

### 18. Conventions avec la société Capucines I (SCI)

**Administrateur concerné :** Maryse Aulagnon.

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

### 19. Conventions avec la société Capucines II (SCI)

**Administrateur concerné :** Maryse Aulagnon.

- Adhésion en date du 14 novembre 2006 à la convention de gestion centralisée de trésorerie et d'avances intra-groupe (à effet du 31 octobre 2006).

- Convention de prestations de services du 13 novembre 2006 (à effet du 31 octobre 2006).

### 20. Conventions avec la société Capucines III (SCI)

**Administrateur concerné :** Maryse Aulagnon.

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

### 21. Convention avec Holdaffine BV

Lien capitalistique supérieur à 10 %,

**Administrateurs concernés :**

Maryse Aulagnon, Holdaffine BV (Ariel Lahmi).

- Convention de trésorerie avec la société Holdaffine BV du 1<sup>er</sup> octobre 1998.

# Opérations sur le capital

## Rapport du Conseil d'Administration sur la réalisation des opérations d'achat d'actions de la société

(article L.225-209 al.2 du Code de commerce)

L'Assemblée Générale des actionnaires du 26 avril 2007 a autorisé l'achat par la société de ses propres actions, en vue de :

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

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

1 - directement par la société, entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2007, avec pour objectif l'attribution d'actions aux salariés dans le cadre des dispositions légales :

	Nombre de titres	Prix moyen pondéré	Montant
Achats	87 185	41,24 €	3 595 364,40 €

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

À la date du présent rapport, le capital est composé de 8 108 595 actions.

- Période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2007

	Nombre de titres	Prix moyen pondéré	Montant
Achats	116 163	41,60 €	4 831 940,20 €
Ventes	76 767	43,09 €	3 307 574,31 €

Au 31 décembre 2007, le nombre de titres détenus dans le contrat de liquidité s'élevait à 44 523.

- Période du 26 avril 2007 au 20 février 2008

	Nombre de titres	Prix moyen pondéré	Montant
Achats	106 302	38,87 €	4 131 486,21 €
Ventes	78 548	38,82 €	3 049 291,26 €

Au 20 février 2008, le nombre de titres détenus dans le contrat de liquidité s'élève à 38 611.

### Rapport du Conseil d'Administration sur les attributions d'actions gratuites aux salariés et dirigeants

(article L.225-197-4 du Code de commerce)

L'Assemblée Générale Mixte du 9 novembre 2005 a autorisé le Conseil d'Administration à procéder, en une ou plusieurs fois, au profit des membres du personnel salarié de la société ou de certaines catégories d'entre eux, ou au profit des dirigeants visés à l'article L.225-197-1 II du Code de commerce, ainsi qu'aux membres du personnel salarié et aux dirigeants des sociétés ou des groupements d'intérêt économique liés à la société dans les conditions prévues à l'article L.225-197-2 du Code de commerce, à l'attribution gratuite d'actions de la société, existantes ou à émettre, à hauteur de 1 % du nombre d'actions existant au jour de l'assemblée.

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

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

Le Conseil d'Administration du 19 décembre 2005, sur recommandations du Comité des rémunérations, a procédé à l'attribution de 8 400 actions gratuites, dont 5 300 pour les mandataires sociaux.

Le Conseil d'Administration du 18 décembre 2006, sur recommandations du Comité des rémunérations, a procédé à l'attribution de 8 700 actions gratuites, dont 5 300 pour les mandataires sociaux.

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

Mandataires sociaux	Nombre et valeur des actions attribuées gratuitement, par la société et par celles qui lui sont liées	Nombre et valeur des actions attribuées gratuitement, par les sociétés contrôlées au sens de l'article L.233-16
Alain Chaussard	- 9 900 actions * attribuées par le Conseil du 19 décembre 2005 - 9 900 actions * attribuées par le Conseil du 18 décembre 2006 - 10 050 actions attribuées par le Conseil du 10 décembre 2007	Néant
Ariel Lahmi	- 6 000 actions* attribuées par le Conseil du 19 décembre 2005 - 6 000 actions * attribuées par le Conseil du 18 décembre 2006 - 7 500 actions attribuées par le Conseil du 10 décembre 2007	Néant
Total	49 350 actions	

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

### Rapport des Commissaires aux Comptes sur la réduction du capital par annulation d'actions

Assemblée Générale Mixte du 9 avril 2008

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

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

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

Cette opération s'inscrit dans le cadre de l'achat par votre société, dans la limite de 10 % de son capital, de ses propres actions, dans les conditions prévues à l'article L. 225-209 du Code de commerce. Cette autorisation d'achat est proposée par ailleurs à l'approbation de votre Assemblée Générale et serait donnée pour une période de 18 mois.

Votre conseil vous demande de lui déléguer, pour une période de deux ans, au titre de la mise en œuvre de l'autorisation d'achat par votre société de ses propres actions, tous pouvoirs pour annuler, dans la limite de 10% de son capital, par période de 24 mois, les actions ainsi achetées.

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

Fait à Paris et Paris La Défense, le 25 mars 2008

Les Commissaires aux Comptes

KPMG Audit  
Isabelle GOALEC

Cailliau Dedouit et Associés  
Rémi SAVOURNIN

### Rapport du Conseil d'Administration sur les décisions extraordinaires présentées à l'Assemblée Générale Mixte du 9 avril 2008

#### **Autorisation d'annuler les actions acquises dans le cadre de l'achat par la société de ses propres actions (treizième résolution) :**

Dans le cadre de l'autorisation données par l'Assemblée Générale dans sa sixième résolution concernant l'achat par la société de ses propres actions, il est demandé d'autoriser le Conseil d'Administration, pour une durée de 24 mois, à annuler les actions acquises à ce titre et à réduire corrélativement le capital social.

#### **Récapitulatif des délégations en matière d'augmentation de capital (article L.225-100 al. 7 du Code de commerce)**

#### **Délégation de compétence accordée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 26 avril 2007 (privant d'effet la délégation consentie par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 28 avril 2005)**

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

## Mandataires sociaux

### Liste des mandats et fonctions exercés dans toute société par les mandataires sociaux au cours de l'exercice 2007

(Article 225-102-1 alinéa 3 du Code de commerce)

#### DIRIGEANTS

##### **Madame Maryse Aulagnon**

AFFINE (SA), Président-directeur général,  
BANIMMO (SA), Belgique, représentant Affine, Président,  
AFFINE BUILDING CONSTRUCTION & DESIGN (Abcd - SAS), membre du Comité de direction  
AFFIPARIS (antérieurement dénommée COMPAGNIE FONCIÈRE FIDÉIMUR) (SA), représentant Mab Finances, Administrateur (depuis le 23 avril 2007),  
ATIT (SC), Gérant,  
CAPUCINES I (SCI), représentant Affine, Gérant,  
CAPUCINES II (SCI), représentant Affine, Gérant,  
CAPUCINES III (SCI), représentant Affine, Gérant,  
AFFINE DÉVELOPPEMENT I (SAS), représentant Affine, Président (depuis le 6 juillet 2007),  
CONCERTO DÉVELOPPEMENT (SAS), membre du Comité de direction,  
COUR DES CAPUCINES (SA), représentant Mab-Finances, Administrateur,  
CAPUCINE INVESTISSEMENTS (SAS) (antérieurement dénommée LOGISIIC (SA), représentant Mab-Finances, Administrateur jusqu'au 4 décembre 2007, puis représentant Affine, Président,  
LUMIÈRE (SAS), représentant Affine, liquidateur,  
MAB-FINANCES (SAS), Président,  
PROMAFFINE (SAS), membre du Comité de direction,  
SIPEC (SAS), représentant Affine, Président,  
TRANSAFFINE (SNC), Gérant,  
AFFINVESTOR GmbH, Allemagne, Gérant,  
HOLDAFFINE (BV), Pays-Bas, Administrateur  
Mandats hors Groupe Affine :  
European Asset Value Fund (EAVF), SICAV, représentant permanent de Mab-Finances, Administrateur

##### **Monsieur Alain Chaussard**

AFFINE (SA), Directeur général délégué, représentant permanent de Mab-Finances, Vice-Président, administrateur,  
AFFIPARIS (antérieurement dénommée COMPAGNIE FONCIÈRE FIDÉIMUR) (SA), Président-directeur général (depuis le 23 avril 2007),  
CONCERTO DÉVELOPPEMENT (SAS), Président,  
COUR DES CAPUCINES (SA), Président-directeur général,  
BUSINESS FACILITY INTERNATIONAL (SAS), représentant Affine, Président,  
CAPUCINE INVESTISSEMENTS (antérieurement dénommée LOGISIIC) (SA), Administrateur jusqu'au 4 décembre 2007, puis membre du Comité de direction,  
MAB-FINANCES (SAS), Directeur général adjoint,  
PROMAFFINE (SAS), membre du Comité de direction,  
2/4 BOULEVARD HAUSSMANN, représentant Atit, Administrateur,

AFFINE BUILDING CONSTRUCTION & DESIGN (Abcd - SAS), membre du Comité de direction  
AFFINE DÉVELOPPEMENT II (SAS), représentant Affine, Président  
AFFINVESTOR GmbH, Allemagne, Gérant  
BANIMMO (SA), Belgique, représentant Mab-Finances, Administrateur (depuis le 16 mars 2007)  
CARDEV (SA), Belgique, représentant Affine, Président du Conseil d'Administration  
ST ETIENNE MOLINA (SAS), représentant Affine, Président (depuis le 24 octobre 2007)  
SC HOLDIMMO, représentant AffiParis, Gérant (depuis le 27 juin 2007)  
SCI COSMO VILLERS, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, Gérant (du 27 juin 2007 au 29 septembre 2007)  
SCI DU HAUT BOUFFEY, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, Gérant (du 27 juin 2007 au 29 septembre 2007)  
SCI COSMO VALBONNE, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, Gérant (depuis le 27 juin 2007)  
SCI COSMO NANCY, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, Gérant (depuis le 27 juin 2007)  
SCI COSMO NANTES, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, Gérant (depuis le 27 juin 2007)  
SCI COSMO MONTPELLIER, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, Gérant (depuis le 27 juin 2007)  
SCI COSMO TOULOUSE, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, Gérant (depuis le 27 juin 2007)  
SCI COSMO ST ETIENNE, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, Gérant (depuis le 27 juin 2007)  
SCI COSMO MARSEILLE, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, Gérant (depuis le 27 juin 2007)  
SCI COSMO FRANCONVILLE, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, Gérant (du 27 juin 2007 au 29 septembre 2007)  
SCI COSMO LILLE, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, Gérant (depuis le 27 juin 2007)  
SCI DU BEFFROI, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, Gérant (depuis le 27 juin 2007)  
SCI DU 28 A 32 PLACE CHARLES DE GAULLE, représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, Gérant (depuis le 27 juin 2007)  
GOUSSINVEST (SCI), représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, Gérant (depuis le 27 juin 2007)  
GOUSSIMO 1 (SCI), représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, Gérant (depuis le 27 juin 2007)  
GOUSSIMO 2 (SCI), représentant AffiParis, elle-même représentant Holdimmo, Gérant (du 27 juin 2007 au 29 septembre 2007)  
SCI NUMÉRO 1, Gérant depuis le 27 juin 2007  
SCI NUMÉRO 2, Gérant depuis le 27 juin 2007  
SCI NUMÉRO 3, Gérant (du 27 juin 2007 au 29 septembre 2007)  
SARL COSMO, Gérant depuis le 27 juin 2007



## Mandataires sociaux (suite)

SCI 36, Gérant depuis le 27 juin 2007  
PM MURS (SCI), Gérant depuis le 27 juin 2007

### ADMINISTRATEURS (au 31 décembre 2007)

#### **Monsieur André Frappier**

##### Mandats Groupe Affine :

AFFINE (SA), Administrateur, comptes 2008

##### Mandats hors groupe

EURL André Frappier, Gérant,  
IFOP SA, représentant permanent de Gravida Sarl,  
Administrateur,  
GO EFFECTIVE EUROPE SKILLS (SA), Belgique

#### **Monsieur Michel Garbolino**

##### Mandats Groupe Affine :

AFFINE (SA), Administrateur, comptes 2008

##### Mandats hors Groupe :

NAÏVE (SA), administrateur,  
FONCIÈRE ROCADE (SA), Administrateur,  
C.M.I.L (SA), Luxembourg, Président-directeur général,  
C.M.I.L Gestion (SA), Luxembourg, Président-directeur  
général,

##### Autre fonction (dont fonctions salariées) :

Fondations Stern, trustee

#### **Monsieur Alain Bonte**

##### Mandats Groupe Affine :

AFFINE (SA), représentant permanent de Holdaffine BV,  
Administrateur jusqu'au 22 octobre 2007

##### Mandats hors Groupe :

CPH PHARMA (SA), Portugal, Président,  
UNIAO FABRIL FARMCEUTICA (SA), Portugal,  
ECOLANDIA INTERNACIONAL – Comercio de Produto  
Naturais, (SA), Portugal,  
FENALU Gestao Investimentos Participacoes (SA),  
Portugal, Président,  
S.E.I.I Soc Estudos Investimentos Imobil. (SA), Portugal,  
Président,  
S.C. GENERALCOM (SA), Roumanie, Président du Conseil  
d'Administration,  
S.C TOTAL LEASING (SRL), Roumanie, Administrateur,  
S.C SINTOFARM (SA), Roumanie, Président du Conseil  
d'Administration,  
PUMAC (SA), Roumanie, Vice-Président du Conseil  
d'Administration,  
SC. CASA DE PENSII PRIVATE GLOBAL (SLR), Roumanie,  
Administrateur,  
FITNESSKIT S.L., Espagne, Administrateur  
FARMACIAY SALUD, S.L., Espagne, administrateur

#### **Monsieur Ariel Lahmi**

##### Mandats Groupe Affine :

CONCERTO DEVELOPPEMENT (SAS), Directeur Général,  
AFFINE (SA), représentant permanent de Holdaffine (BV),  
Administrateur, comptes 2008  
LOGISIIC (SA), Président-directeur général jusqu'au 4  
décembre 2007,  
AFFINE BUILDING CONSTRUCTION & DESIGN (Abcd),

(SAS), Président, jusqu'au 26 avril 2007,  
ABCD DEUTSCHLAND GmbH, Allemagne, Co-Gérant,  
jusqu'au 30 juillet 2007,  
ABCD IBERICA SL, Espagne, Gérant, jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet  
2007,  
CONCERTO IBERICA (SL), Espagne, Gérant, durée  
indéterminée,  
BANIMMO, Belgique, Administrateur (depuis le 16 mars  
2007),  
AFFIPARIS (antérieurement dénommée COMPAGNIE  
FONCIÈRE FIDEIMUR) (SA), Administrateur (depuis le 8  
mars 2007),  
MGP SUN Sarl, Luxembourg, Co-Gérant,  
SUN LILLE SAS, Président,  
FIRST SUN VALENCE SAS, Président depuis le 1<sup>er</sup> octobre  
2007,  
SECOND SUN VALENCE SAS, Président depuis le 1<sup>er</sup>  
octobre 2007,  
THIRD SUN VALENCE SAS, Président depuis le 1<sup>er</sup>  
octobre 2007,  
SCI COCHET PROJECTS, Gérant jusqu'au 2 juillet 2007,  
SCI AULNES DÉVELOPPEMENT, représentant Concerto  
Développement, Gérant,  
Mandats hors Groupe Affine :  
COURCELLES INVEST (SARL), Gérant,  
DAN REAL ESTATE (SCI), Gérant,  
JDJ ONE (LLC), USA, Président,  
JDJ TWO (SA), Luxembourg, Administrateur délégué,  
JDJ 26 (SA), Luxembourg, Président,  
JDJ 8 (SA), Luxembourg, Président,  
Autre fonction (dont fonctions salariées) :  
CONCERTO DÉVELOPPEMENT (SAS), Directeur

#### **Monsieur Burkhard Leffers**

##### Mandats Groupe Affine:

AFFINE (SA), Administrateur, comptes 2008

##### Mandats hors Groupe :

Chambre Franco-Allemande de Commerce et d'Industrie,  
Paris, membre du Conseil d'Administration  
Leffers & Co GmbH, Allemagne, Président du Conseil

#### **Monsieur Paul Mentré**

##### Mandats Groupe Affine:

AFFINE (SA), Administrateur, comptes 2008

##### Mandat hors Groupe :

VALEURO (SA), Président du Conseil d'Administration

#### **Monsieur Jacques de Peretti**

##### Mandats Groupe Affine :

AFFINE (SA), Administrateur, comptes 2008

##### Mandats hors Groupe :

EXA France Holding (SA), Administrateur, Directeur  
général,  
EXA Conseil Investissement (SA), Directeur général  
Société nationale immobilière SNI, membre du Conseil  
de Surveillance,  
Compagnie d'Etudes d'Investissement et de  
Développement (C.E.I.D), Administrateur

## Mandataires sociaux (suite)

### **Monsieur Philippe Tannenbaum**

#### Mandats Groupe Affine :

AFFINE (SA), Administrateur, depuis le 10 décembre 2007, comptes 2008,

#### Mandat hors Groupe :

Financière Lhomond EURL, Gérant

#### Autre fonction (dont fonctions salariées) :

Eurohypo AG London Branch, Director of Research

### **Monsieur François Tantot**

#### Mandats Groupe Affine :

AFFINE (SA), Administrateur, comptes 2008

#### Mandat hors Groupe :

FTAC (Sarl), Gérant

### **Monsieur Didrik Van Caloen**

#### Mandats Groupe Affine :

AFFINE (SA), représentant Banimmo Real Estate SA, Administrateur jusqu'au 5 février 2008

STRATEGY, MANAGEMENT AND INVESTMENTS SPRL, Belgique, Gérant,

BANIMMO (SA), Belgique, représentant Strategy, Management and Investments SPRL, Président et membre du Comité de direction,

IMMOCERT T'SERCLAES (SA), Belgique, Administrateur, comptes 2010,

ALMA COURT INVEST (SA), Belgique, représentant Strategy, Management and Investments SPRL, Administrateur et membre du Comité de direction,

BOUWEN EN WONEN (SA), Belgique, représentant Strategy, Management and Investments SPRL, Administrateur et membre du Comité de direction,

COMULEX (SA), Belgique, représentant Strategy, Management and Investments SPRL, Administrateur et membre du Comité de direction,

CONFVINVEST (SA), Belgique, représentant Strategy, Management and Investments SPRL, Administrateur et membre du Comité de direction

DEVIMO-CONSULT (SA), Belgique, représentant Strategy, Management and Investments SPRL, Administrateur,

DEVIMO-SUD (SA), Belgique, représentant Strategy, Management and Investments SPRL, Administrateur,

DOLCE CHANTILLY (SA), France, représentant Strategy, Management and Investments SPRL, Administrateur,

EEKLO INVEST (SA), Belgique, représentant Strategy, Management and Investments SPRL, Administrateur et membre du Comité de direction,

EUDIP TWO (SA), Belgique, représentant Strategy, Management and Investments SPRL, Administrateur et membre du Comité de direction,

EUDIP THREE (SA), Belgique, représentant Strategy, Management and Investments SPRL, Administrateur,

GERARDCHAMPS INVEST (SA), Belgique, représentant Strategy, Management and Investments SPRL, Administrateur et membre du Comité de direction,

GORDINCO BV, Pays-Bas, représentant Strategy, Management and Investments SPRL, Administrateur,

GP BETA II HOLDING COMPANY (SA), Luxembourg, représentant Strategy, Management and Investments SPRL,

Administrateur,

H4 INVEST (SA), Belgique, représentant Strategy, Management and Investments SPRL, Administrateur,

IMMO KONINGSLO (SA), Belgique, représentant Strategy, Management and Investments SPRL, Administrateur et membre du Comité de direction,

LEX 84 (SA), Belgique, a représentant Strategy, Management and Investments SPRL, Administrateur et membre du Comité de direction,

LOZANA INVEST (SA), Belgique, représentant Strategy, Management and Investments SPRL, Administrateur et membre du Comité de direction,

PICARDIE INVEST (SA), Belgique, représentant Strategy, Management and Investments SPRL, Administrateur et membre du Comité de direction,

PROJECTBUREAU PROGRESSO (SA), Belgique, Administrateur,

RAKET INVEST (SA), Belgique, représentant Strategy, Management and Investments SPRL, Administrateur et membre du Comité de direction,

RHONE ARTS (SA), Belgique, représentant Strategy, Management and Investments SPRL, Administrateur et membre du Comité de direction,

TERVUEREN INVEST (SA), Belgique, représentant Strategy, Management and Investments SPRL, Administrateur et membre du Comité de direction

## CENSEURS

### **Monsieur Jean-Louis Charon**

#### Mandats Groupe Affine :

AFFINE (SA), censeur, comptes 2007

#### Mandats hors Groupe :

CITY STAR PRIVATE EQUITY (SAS), représentant de Chateaubriand SARL, Président,

SOBK SAS, Président

HORUS CAPITAL 1 (SAS), représentant de Sobk, Président

HORUS GESTION (SARL), Gérant,

SELECTIRENTE SAS, Vice-Président du Conseil de Surveillance

PAREF, Vice-Président du Conseil de Surveillance

CONFIM SAS, Président,

CITY STAR PROPERTY INVESTMENT SAS, Président,

SEKMET EURL, Gérant,

SCI JLC Victor Hugo, Gérant,

SCI LAVANDIERES, Gérant,

FONCIÈRE ATLAND, Administrateur

I.P.H SAS, Président

### **Monsieur Bertrand de Feydeau**

#### Mandats Groupe Affine :

AFFINE (SA), censeur, comptes 2007

#### Mandats hors Groupe :

KLEPIERRE (SA), membre du Conseil de Surveillance

AXA IMMOBILIER (SAS), Président

AXA AEDIFICANDI « Cœur Défense » (SICAV), Administrateur

FONCIÈRE DES REGIONS (SA), Administrateur

GECINA (SA), Administrateur,



## Mandataires sociaux (suite)

SOCIETE BEAUJON (SAS), Administrateur,  
SITC (SAS), Administrateur,  
KLEMURS (SA), Administrateur,  
SEFRI CIME (SA), censeur  
Autre fonction (dont fonctions salariées) :  
Association Diocésaine de Paris : Directeur Général des  
Affaires Économiques

### **Monsieur Michael Kasser**

#### Mandats Groupe Affine :

AFFINE (SA), censeur, comptes 2007

#### Mandat hors Groupe :

Holualoa Companies (USA), chief executive officer,  
Président.

## Informations relatives à la rémunération et aux avantages de toute nature versés durant l'exercice 2007 à chaque manda- taire social par les sociétés du groupe

(article L. 225-102-1 du Code de commerce)

Le montant individuel des jetons de présence est déter-  
miné en fonction du nombre de présence au Conseil  
d'Administration ; les membres du Comité des engage-  
ments ont reçu une rémunération supplémentaire en  
fonction du nombre de présence au comité.

### Maryse Aulagnon

#### **a) Rémunération totale reçue de la part de la société, des sociétés contrôlées et de la société mère :**

- éléments fixes : 236 297 € (dont rémunération versée  
par Mab-Finances),  
- éléments variables et exceptionnels : néant,  
- jetons de présence et rémunération au titre du Comité  
des engagements : 24 310 €,  
Total : 260 607 €.

#### **b) Avantages de toute nature reçus de la part de la société, des sociétés contrôlées et de la société mère :** Néant.

### Alain Chaussard

#### **a) Rémunération totale reçue de la part de la société, des sociétés contrôlées et de la société mère :**

- éléments fixes : 307 450 €,  
- éléments variables et exceptionnels : 70 000 €,  
critères en application desquels ont été calculés les  
éléments variables et exceptionnels : contribution à la  
formation du résultat du groupe,  
- jetons de présence et rémunération au titre du Comité  
des engagements : 24 310 €.  
Total : 401 760 €.

#### **b) Avantages de toute nature reçus de la part de la société, des sociétés contrôlées et de la société mère :**

- attribution d'actions gratuites de la société : 10 050 actions  
attribuées par le Conseil d'Administration du 10 décembre  
2007 (l'action a été divisée par 3 en juillet 2007),  
- cotisations Garantie Sociale des Chefs d'entreprise ou  
dirigeants : 15 983 €,

- engagements de toute nature correspondant à des  
éléments de rémunération, des indemnités ou des avan-  
tages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise,  
de la cessation ou du changement de fonctions ou posté-  
rieurement à celles-ci : indemnité de cessation de fonction  
égale à une année de rémunération globale versée par  
l'ensemble des sociétés du groupe,  
- voiture de fonction : 4 098 €.

### Monsieur Didrik Van Caloen (représentant Banimm)

#### **a) Rémunération totale reçue de la part de la société, des sociétés contrôlées et de la société mère :**

- éléments fixes : 350 769 €,  
- éléments variables et exceptionnels : dividende prioritaire,  
- prime exceptionnelle : néant,  
- jetons de présence : 5 431 €.  
Total : 356 200 €.

#### **b) Avantages de toute nature reçus de la part de la société, des sociétés contrôlées et de la société mère :**

- attribution d'actions gratuites de la société : néant,  
- engagements de toute nature correspondant à des  
éléments de rémunération, des indemnités ou des avan-  
tages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise,  
de la cessation ou du changement de fonctions ou posté-  
rieurement à celles-ci : indemnité en cas de rupture par  
Banimm Real Estate du contrat de management égale à  
une année de rémunération.

### Monsieur André Frappier

Jetons de présence et rémunération au titre du Comité des  
engagements : 14 310,34 €.

### Monsieur Michel Garbolino

Jetons de présence et rémunération au titre du Comité des  
engagements : 9 741,38 €.

### Holdaffine

représentée par Monsieur Alain Bonte (jusqu'au 27  
octobre 2007).

Jetons de présence : 1 551,72 €.

### Monsieur Ariel Lahmi

#### **a) Rémunération totale reçue de la part de la société, des sociétés contrôlées et de la société mère :**

- éléments fixes : 255 642 €,  
- éléments variables et exceptionnels : 50 000 €,  
- prime exceptionnelle : néant,  
- jetons de présence : 19 310 €.  
Total : 324 953 €.

#### **b) Avantages de toute nature reçus de la part de la société, des sociétés contrôlées et de la société mère :**

- attribution d'actions gratuites de la société : 7 500 actions  
attribuées par le Conseil d'Administration du 10 décembre  
2007 (l'action a été divisée par 3 en juillet 2007),  
- cotisations Garantie Sociale des Chefs d'entreprise ou  
dirigeants : 7 096 €,  
- engagements de toute nature correspondant à des  
éléments de rémunération, des indemnités ou des avan-

## Mandataires sociaux (suite)

tags dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de fonctions ou postérieurement à celles-ci : néant.

**Monsieur Burkhard Leffers**

Jetons de présence : 5 431,03 €.

**Monsieur Paul Mentré**

Jetons de présence : 6 206,90 €.

**Monsieur Jacques de Peretti**

Jetons de présence : 8 275,86 €.

**Monsieur Philippe Tannenbaum**

(nommé par le Conseil d'Administration du 10 décembre 2007)

Jetons de présence : néant.

**Monsieur François Tantot**

Jetons de présence et rémunération au titre du Comité des engagements : 13 275,86 €.

## CENSEURS

**Monsieur Jean-Louis Charon**

Jetons de présence et rémunération au titre du Comité des engagements : 4 568,97 €.

**Monsieur Bertrand de Feydeau**

Jetons de présence : 4 137,93 €.

**Monsieur Michael Kasser**

Jetons de présence : 0 €.

## Informations relatives aux opérations réalisées sur les titres de la société par les dirigeants, les personnes assimilées et leurs proches

(article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier)

Au cours de l'exercice 2007, la société a été informée de l'acquisition par MAB Finances, holding d'animation et administrateur d'Affine, de l'acquisition sur le marché de 19 600 actions Affine en décembre 2007.

La société n'a pas reçu d'autre déclaration relative aux opérations réalisées sur les titres Affine par les dirigeants, les personnes assimilées et leurs proches, conformément à l'article L.621-18-2 du Code monétaire et financier.

# Conseil d'Administration et contrôle interne

## Rapport de la Présidente sur le Gouvernement d'entreprise et le contrôle interne

(article L.225-37 du Code de commerce) pour l'exercice 2007

Pour définir les principes et règles de contrôle interne, la société a pris en compte les principes généraux prévus dans le cadre de référence de l'AMF.

### I - CONDITIONS DE PRÉPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le règlement intérieur adopté par le Conseil du 5 décembre 2002 et mis à jour les 26 mars 2004, 22 septembre 2004, 26 septembre 2005, 18 décembre 2006, 14 février 2007 et 26 avril 2007, précise et complète les modalités de fonctionnement du Conseil prévues par les statuts lesquelles ont pris en compte le cadre de référence de l'AMF.

#### 1) Composition du Conseil :

Le Conseil d'Administration de la société est composé de onze administrateurs et trois censeurs.

Le principe, préconisé par le rapport Bouton, selon lequel le Conseil d'Administration doit être composé d'au moins 50 % d'administrateurs indépendants est largement respecté par Affine.

Conformément au rapport Bouton, les principes retenus pour déterminer l'indépendance d'un administrateur sont les suivants :

- ne pas être ou avoir été salarié ou mandataire social de la société, salarié ou administrateur de sa société-mère ou d'une société qu'elle consolide, au cours des cinq dernières années ;
- ne pas être client, fournisseur ou banquier d'affaires, banquier de financement :
  - significatif de la société ou de son groupe,
  - ou pour lequel la société ou son groupe représente une part significative de l'activité,
- ne pas avoir un lien familial proche avec un mandataire social,
- ne pas avoir été auditeur de l'entreprise au cours des cinq dernières années,
- ne pas être administrateur de l'entreprise depuis plus de douze ans,
- s'agissant d'administrateurs représentant des actionnaires importants, ils sont considérés comme indépendants dès lors qu'ils ne participent pas au contrôle de la société et que le pourcentage de détention est inférieur à 10 %.

En application de ces principes, sont considérés comme administrateurs indépendants : M. Alain Bonte (administrateur jusqu'au 22 octobre 2007), M. André Frappier, M. Michel Garbolino, M. Burkhard Leffers, M. Paul Mentré, M. Jacques de Peretti, M. François Tantot et M. Philippe Tannenbaum (administrateur depuis le 10 décembre 2007).

La durée du mandat des administrateurs et des censeurs est de trois exercices.

#### 2) Direction générale :

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 12 septembre 2002 a mis les statuts en conformité avec la loi du 15 mai 2001 dite NRE. En application de l'article 14 des statuts modifiés, le Conseil d'Administration, réuni le même jour, a décidé de ne pas opter pour la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur général ; il a décidé également de nommer un Directeur général délégué.

#### 3) Fréquence des réunions :

Le Conseil s'est réuni huit fois au cours de l'exercice 2007, aux dates suivantes :

- 14 février 2007 (arrêté des comptes de l'exercice 2006)
- 20 mars 2007 (autorisation de financement)
- 26 avril 2007 (renouvellement du mandat du Vice-Président, examen de projets d'investissement, mise en place d'un Comité d'audit)
- 4 juin 2007 (examen de projets d'investissement)
- 19 juin 2007 (émission de titres subordonnés perpétuels)
- 31 août 2007 (examen des comptes du premier semestre 2007 et du budget prévisionnel pour l'année 2007, versement d'un acompte sur dividende, examen de projets d'investissement)
- 22 octobre 2007 (examen de projets d'investissement)
- 10 décembre 2007 (examen de projets d'investissement)

Le taux moyen de présence des administrateurs est de 75 %.

#### 4) Convocations et informations des administrateurs :

Le règlement intérieur prévoit que les convocations au Conseil sont faites par le Président du Conseil d'Administration par oral ou par écrit (y compris la messagerie électronique, sous réserve que puisse être mis en place un système permettant d'authentifier la signature du Président).

Préalablement à toute réunion, chaque administrateur reçoit un dossier lui permettant de se prononcer en réunion avec toutes les informations nécessaires. Sauf cas d'urgence, ce dossier lui est adressé une semaine avant la date de tenue du Conseil, mais peut être complété ultérieurement par tout autre document susceptible d'aider à sa prise de décision.

Les administrateurs peuvent participer aux séances du Conseil par le biais de la visioconférence ou de télécommunication ; ces moyens transmettent au moins la voix des participants et satisfont à des caractéristiques techniques permettant la retransmission continue et simultanée des délibérations.

Cependant, le recours à la visioconférence n'est pas possible pour les décisions suivantes : la nomination, la révocation, la fixation de la rémunération du Président-directeur général ou du Directeur général délégué ; l'approbation des comptes annuels et du rapport de gestion ; l'approbation des comptes consolidés et du rapport de gestion du groupe s'il n'est pas inclus dans le rapport annuel.

La société communique aux administrateurs toute information pertinente la concernant. Cette communication se fait sous le sceau de la confidentialité. Chaque administrateur peut demander à tout moment tout document concernant la société au Président du Conseil d'Administration.

### 5) Comités spécialisés :

Le Conseil d'Administration a créé trois comités chargés de préparer ses travaux :

■ un Comité des rémunérations composé de cinq membres est chargé de soumettre au Conseil d'Administration toutes questions relatives au statut personnel et à la rémunération des mandataires sociaux (salaire, primes et attribution gratuite d'actions) décidée sous forme consensuelle, en fonction de la contribution aux résultats et à la bonne marche du groupe ; le Comité statue également sur l'attribution gratuite d'actions à certains membres du personnel : les actions gratuites constituent un dispositif de fidélisation et sont attribuées en fonction de l'importance des responsabilités et de la contribution aux résultats du groupe.

Le Comité des rémunérations s'est réuni deux fois au cours de l'exercice 2007 (taux de présence 100 %).

■ un Comité des engagements composé de six membres a pour vocation d'examiner les dossiers d'investissements tant en crédit-bail qu'en patrimoine locatif, dont le montant excède la délégation accordée à la Direction Générale, soit 5 000 000 euros.

Le Conseil d'Administration est informé des décisions du Comité des engagements (dossiers inférieurs à 10 000 000 euros) ou se prononce à partir des recommandations de ce dernier pour les projets d'un montant supérieur à 10 000 000 euros.

Le Comité s'est réuni cinq fois au cours de l'exercice 2007 (taux moyen de présence 90 %), étant entendu qu'en cas d'absence d'un membre du Comité, ses observations peuvent, à titre exceptionnel, faire l'objet d'une communication écrite. Les membres du Comité sont amenés à étudier, avant chaque Conseil d'Administration, tous les dossiers d'investissement qui leur sont directement soumis.

Le Conseil d'Administration du 18 décembre 2006 a modifié le règlement intérieur afin de permettre au Directeur de l'Immobilier d'assister au Comité des engagements, avec voix consultative.

■ un Comité d'audit composé de quatre membres, créé par le Conseil d'Administration du 26 avril 2007 et mis en place à effet du 1<sup>er</sup> juillet 2007 : il a pour rôle l'assistance du Conseil d'Administration dans l'examen :

- des méthodes comptables utilisées et notamment des modifications de méthode par rapport à l'exercice précédent,
- du processus de déroulement de clôture des comptes,
- des projets de comptes avant leur présentation au Conseil d'Administration,
- de la procédure de contrôle interne.

Les directeurs de la société concernés pourront être invités à compléter l'information du comité.

Seul le Conseil d'Administration demeure responsable des décisions relatives aux comptes.

Le comité donne également son avis sur le choix des Commissaires aux Comptes de la société en vue de leur désignation par l'Assemblée Générale des actionnaires ainsi que sur leur mission et honoraires.

Le Comité d'audit s'est réuni une fois au cours de l'exercice 2007.

### 6) Procès-verbaux des réunions :

Les procès-verbaux des Conseils d'Administration sont établis à l'issue de chaque réunion et sont communiqués aux administrateurs pour approbation préalablement à la réunion suivante.

## II - PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

### 1) Objectifs :

Les procédures de contrôle interne en vigueur dans la société ont pour objet :

■ d'une part, de veiller à ce que les actes de gestion ou la réalisation des opérations, ainsi que les comportements du personnel, s'effectuent en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires propres aux activités bancaires et financières et avec les normes professionnelles propres aux opérations réalisées, ainsi qu'avec les orientations données aux activités de l'entreprise par les organes sociaux, dans le cadre des valeurs, normes et règles internes à l'entreprise ;

■ d'autre part, de s'assurer que les informations comptables, financières et de gestion communiquées aux organes sociaux de la société reflètent avec sincérité l'activité et la situation de la société.

L'objectif principal du système de contrôle interne est de prévenir et maîtriser les risques résultant de l'activité de l'entreprise, ainsi que les risques d'erreurs ou de fraudes, en particulier dans les domaines comptable et financier. Comme tout système de contrôle, il ne peut constituer une garantie absolue que ces risques sont totalement éliminés. Toutefois, le statut d'établissement de crédit dont bénéficie Affine l'a conduit depuis plusieurs années à mettre en place des procédures rigoureuses de contrôle interne sous la surveillance des autorités de tutelle, à nommer un responsable spécifique, et surtout à sensibiliser l'ensemble des collaborateurs de la société à l'importance du contrôle interne.

### 2) Organisation :

Le responsable du contrôle interne est rattaché directement à la Direction Générale.

Le système de contrôle interne appliqué par Affine comporte deux niveaux :

a) Les contrôles de premier niveau correspondent à l'ensemble des moyens mis en œuvre en permanence par les entités opérationnelles pour garantir la régularité, la sécurité et la bonne fin des opérations réalisées ainsi que le respect des diligences liées à la surveillance des risques de toute nature associés aux opérations.

b) Les contrôles de second niveau vérifient selon une périodicité adaptée (mensuelle ou trimestrielle), la régularité et la conformité des opérations à travers notamment un examen :

- de l'efficacité des contrôles de premier niveau,
- du respect des procédures et de leur mise à jour,
- de l'adéquation des systèmes existants à la mesure et à la surveillance de l'ensemble des risques associés aux opérations.

Les contrôles s'appuient sur des procédures écrites régulièrement mises à jour. Ces procédures répondent à la fois aux prescriptions réglementaires et aux normes de l'établissement. Elles décrivent les modalités d'enregistrement, de traitement et de restitution des informations, les schémas comptables et les procédures d'engagement des opérations. Elles assurent la production d'informations et de renseignements nécessaires aux fins de la surveillance des risques de la société et de ses filiales.

### 3) Maîtrise des risques

La double qualité de foncière et d'établissement de crédit gouverne l'identification des risques, leur maîtrise, les dispositifs de suivi des actifs et de contrôle de la qualité des informations financières et comptables.

#### a) Risque de crédit

Les relations contractuelles avec le crédit-preneur ou le locataire reposent sur des contrats-types éprouvés, mis à jour régulièrement avec l'aide de juristes spécialisés.

#### ■ Analyse du risque pour la prise de décisions

La bonne qualité du portefeuille d'Affine est issue d'une analyse rigoureuse de la situation des crédit-preneurs ou des locataires, et de la mise en place des sûretés nécessaires pour pallier une éventuelle détérioration de celle-ci : délégations des loyers des sous-locataires, garantie des actionnaires du crédit-preneur ou du locataire, dépôt de garantie ou garantie bancaire pour les prochains loyers, etc...

#### ■ Contrôle du risque postérieurement à la prise de décision

##### • Contrôles globaux

Détenteur de plus de 300 actifs immobiliers, le groupe Affine veille particulièrement à ce que :

- les actifs soient couverts par des assurances propres à en restaurer la valeur en cas de sinistres,
- les immeubles restent conformes à toutes les réglementations qui leur sont applicables : législation sur l'amiante, réglementation sur les IGH, et ERP, etc,
- l'entretien des bâtiments soit assuré sous sa supervision par des professionnels reconnus,
- les grosses réparations soient effectuées en temps utile pour assurer la sécurité et le confort des utilisateurs et préserver la valeur du bâtiment.
- l'analyse financière des principaux preneurs de crédit bail et des locataires soit effectuée chaque année,
- l'estimation de la valeur des immeubles fasse l'objet d'un contrôle par rapport au marché, deux fois par an, à l'occasion des arrêtés des comptes.

Le groupe Affine a souscrit l'ensemble des polices d'assurance nécessaires à son activité auprès de grandes compagnies internationales :

- dommages : valeur à neuf sans plafond global d'indemnisation,
- responsabilité civile professionnelle,
- responsabilité civile de propriétaire d'immeubles,
- responsabilité civile des mandataires sociaux.

##### • Contrôles spécifiques

Le risque client est suivi très régulièrement dans le cadre d'une procédure spécifique. Tout retard ou défaut de paiement de plus de six mois entraîne le provisionnement systématique de la totalité de la créance correspondante. La structure financière des principaux crédits-preneurs et locataires est réexaminée annuellement ou en cas d'évènement important les concernant.

Affine a mis en place, à partir de 2003, une procédure d'expertise technique des immeubles par une société d'ingénierie spécialisée et s'assure de la bonne qualité des immeubles avant l'expiration des garanties du constructeur.

#### b) Risque financier

La société veille à disposer en permanence d'un excédent de ressources financières, notamment par des lignes bancaires confirmées. Elle couvre systématiquement son risque de taux d'intérêt par des opérations de marchés (caps et swaps).

En outre, dans le cadre d'opérations de couverture du risque de taux d'intérêt, Affine contracte uniquement avec des établissements bancaires de premier plan.

#### c) Risques opérationnels

##### ■ Risque informatique

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

##### ■ Risque juridique

La totalité des contrats de crédit-bail immobilier et d'acquisition du patrimoine locatif signés avec la clientèle font l'objet d'un ou plusieurs actes authentiques, les points pouvant constituer une source d'ambiguïté étant ainsi soumis de fait au double examen de la Direction Juridique et du notaire lors de la rédaction de chaque contrat.

Pour ce qui concerne les autres contrats, la Direction Juridique bénéficie de l'assistance d'avocats spécialisés pour conforter son analyse sur les points juridiques complexes.

##### ■ Risques environnementaux

Afin de répondre à l'évolution des demandes des clients et à l'évolution des normes réglementaires, le Groupe participe à la démarche Haute Qualité Environnementale (HQE) qui consiste à limiter les impacts d'une opération de construction ou réhabilitation sur l'environnement tout en assurant pour les occupants du bâtiment des conditions de vie saines et confortables.



La société Abcd a ainsi mis en œuvre une « charte chantier à faible impact environnemental » signée par l'ensemble des intervenants du chantier préalablement à la signature des marchés de travaux. Cette charte a pour objectif de réduire les nuisances de chantier (informations des riverains, gestion des déchets et des rejets, réduction des nuisances sonores, propreté du site et de ses abords, ..). Affine veille à ce que l'utilisateur des immeubles qu'elle possède en crédit-bail ou en patrimoine respecte toutes les réglementations existantes en matière d'environnement.

### *d) Risque lié au blanchiment*

Le contrôle de l'origine des fonds des acquéreurs et des partenaires est systématiquement effectué en conformité avec les dispositions applicables tant aux établissements de crédit qu'aux professionnels de l'immobilier. Des réunions périodiques du personnel permettent de rappeler les consignes à respecter à cet égard.

## III - LIMITATIONS DE POUVOIRS DU DIRECTEUR GÉNÉRAL, APPORTÉES PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

### 1) Président-directeur général :

Le Conseil d'Administration du 21 avril 2006 a renouvelé Maryse Aulagnon dans ses fonctions de Président-directeur général. Le Conseil a ainsi défini ses pouvoirs : « Sous réserve des pouvoirs que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires ainsi que les pouvoirs qu'elle réserve spécialement au Conseil d'Administration et dans la limite de l'objet social, le Président-directeur général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la société. Il peut en outre déléguer ses pouvoirs, mais seulement pour un objet et une durée limitée. ».

### 2) Directeur général délégué :

Le Conseil d'Administration du 21 avril 2006 a renouvelé Monsieur Alain Chaussard dans ses fonctions de Directeur général délégué. Le Conseil a ainsi défini ses pouvoirs : « Monsieur Alain Chaussard dispose des pouvoirs suivants, tels que ceux-ci avaient été définis dans le Conseil d'Administration du 12 septembre 2002, savoir :

- tous pouvoirs pour agir en toute circonstance au nom de la société dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au Conseil d'Administration.
- assistance du Président dans l'organisation du Conseil d'Administration et la direction des travaux du Conseil d'Administration. ».

Monsieur Alain Chaussard est représentant au Conseil d'Administration de Mab-Finances, Vice-Président du Conseil.


### 3) Délégations :

Le règlement intérieur du Conseil d'Administration a accordé à la Direction Générale les délégations suivantes :

- cessions et acquisition : jusqu'à 5 000 000 € par opération ; les opérations d'un montant supérieur à 1 000 000 € doivent faire l'objet d'une information au Conseil suivant leur réalisation,
- cautions, avals et garanties : jusqu'à 3 000 000 € par opération pour des donneurs d'ordre extérieurs au Groupe Affine ; pour les opérations à la demande des sociétés du Groupe, une information est donnée au Conseil suivant.

La Direction générale a elle-même conféré les délégations permanentes suivantes :

- à Monsieur Nicolas Cheminais, Directeur de l'Immobilier, les pouvoirs notamment de passer, renouveler, résilier tous baux, conclure tous contrats d'entreprise ou de promotion immobilière pour un montant maximal de 300 000 euros, consentir tous mandats de construire ou délégation de maîtrise d'ouvrage pour les travaux n'excédant pas la somme de 100 000 euros, conclure tous contrats de mission technique pour un montant maximal de 100 000 euros,
  - à Madame Catherine Wallerand, Directeur Juridique, les pouvoirs notamment de conclure toutes opérations de crédit-bail, d'acquérir ou de vendre tous terrains, immeubles, tous biens et droits immobiliers.
- Des pouvoirs spécifiques peuvent être confiés à d'autres directeurs pour la signature de certains contrats.



## Rapport des Commissaires aux Comptes établi en application de l'article L.225-235 du Code de commerce sur le rapport du Président du Conseil d'Administration de la société AFFINE pour ce qui concerne les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Exercice clos le 31 décembre 2007

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de la société Affine et en application des dispositions de l'article L.225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre société conformément aux dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2007.

Il appartient au Président de rendre compte, dans son rapport, notamment des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'Administration et des procédures de contrôle interne mises en place au sein de la société.

Il nous appartient de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du Président concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Nous avons effectué nos travaux selon la norme d'exercice professionnel applicable en France. Celle-ci requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations contenues dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du Président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du Président.

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, contenues dans le rapport du Président du Conseil d'Administration, établi en application des dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Fait à Paris et Paris La Défense, le 25 mars 2008

Les Commissaires aux Comptes

KPMG Audit  
Isabelle GOALEC

Cailliau Dedouit et Associés  
Rémi SAVOURNIN



## Attestation des personnes assumant la responsabilité du rapport financier annuel

(article L.451-1-2 du Code monétaire et financier)

Nous attestons, à notre connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

Maryse Aulagnon  
Président-directeur général

Alain Chaussard  
Directeur général délégué

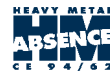




Ce logo certifie que l'origine des fibres utilisées pour la fabrication de ce papier résulte d'une économie forestière intégrée et durable où les politiques en matière d'abattage et de replantage sont respectées.  
This mark aims to certify the origin of papermaking fibres from integrated and sustainable forestry operations where controlled felling and replanting policies are enacted.



Le logo *Selected Secondary Fibers* certifie l'utilisation de fibres (secondaires) recyclées issues de matières premières sélectionnées garantissant des matériaux bruts de haute qualité, exempts d'impuretés et mécaniquement robustes.  
The *Selected Secondary Fibers* mark certifies the use of recycled (secondary) pulp fibres originating from selected materials to ensure high quality raw materials which are free of impurities and mechanically sound.



Société anonyme au capital de 47 700 000 €  
712 048 735 RCS PARIS

Siège social : 4 square Edouard VII - 75009 Paris - France  
Téléphone : 33 (0)1 44 90 43 00  
Fax : 33 (0)1 44 90 01 48  
Email : [info@affine.fr](mailto:info@affine.fr)  
Web : [www.affine.fr](http://www.affine.fr)

