

AFFINE

Société Anonyme

4, square Edouard VII
75009 PARIS

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

Exercice clos le 31 décembre 2008

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

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

AFFINE

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

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

Exercice clos le 31 décembre 2008

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

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

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

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

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

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

Avec la société AffiParis SA

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

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

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

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

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

Administrateurs concernés : Madame Maryse AULAGNON
 Monsieur Alain CHAUSSARD
 Monsieur Ariel LAHMI

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

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

Avec les associés de la société Concerto Développement SAS

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

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

Administrateur concerné : Monsieur Ariel LAHMI

Avec le Directeur Général Délégué de Affine SA

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

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

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

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

Avec la société MAB Finances SAS

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

Administrateurs concernés : Madame Maryse AULAGNON

Monsieur Alain CHAUSSARD (MAB Finances)

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

Les commissaires aux comptes

KPMG Audit

Département de KPMG S.A.

Cailliau Dedouit et Associés

Isabelle Goalec

Associée

Rémi Savournin

Associé